

URDHËR
Nr. 185, datë 4.5.2022

**PËR MIRATIMIN E KODIT TË ETIKËS PROFESIONALE TË
NDËRMJETËSIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME**

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës; të nenit 7, pika 2, të ligjit nr. 8678, datë 14.5.2001, “Për organizimin dhe funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë”, të ndryshuar dhe të nenit 6, pika 3, të ligjit nr. 9/2022, “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme”,

URDHËROJ:

1. Miratimin e Kodit të Etikës Profesionale të Ndërmjetësit të Pasurive të Paluajtshme, sipas tekstit bashkëlidhur këtij urdhri.
 2. Ngarkohet Drejtoria e Përgjithshme Rregullatore e Çështjeve të Drejtësisë dhe ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme për ndjekjen dhe zbatimin këtij urdhri.
 3. Ngarkohet Sektori i Arkiv-Protokollit për njoftimin e këtij urdhri.
- Ky urdhër hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I DREJTËSISË
Ulsi Manja

**KODI I ETIKËS PROFESIONALE
TË NDËRMJETËSIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME**

Preambula

Për të garantuar mbrojtjen e ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, si një profesion i lirë dhe i rregulluar në përmbushje të qëllimit për ndërmjetësimin e veprimeve juridike për kalimin e pronësisë/përdorim të sendeve të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to në përputhje me legjislacionin në fuqi;

Duke njohur rëndësinë dhe nevojën e krijimit të një kornize ligjore për përparimin në luftën kundër pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit me mjete financiare të ardhura nga burime jo të ligjshme, si dhe me qëllim mbrojtjen e sektorit të pasurive të paluajtshme nga këto fenomene, duke përcaktuar ndër të tjera detyrimin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme për të raportuar për çdo dyshim të lindur në lidhje me masat e vigjilencës;

Duke marrë në konsideratë rregullimin për herë të parë të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme me ligj të veçantë;

Me qëllim ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në përputhje me ligjin dhe standardet më të larta etike dhe profesionale dhe krijimin e një shërbimi ndërmjetësimi cilësor, në shërbim dhe mbrojtje të interesave të çdo qytetari shqiptar dhe të huaj brenda territorit të Republikës së Shqipërisë, si dhe të shtetit shqiptar në tërësi;

Për të vendosur dhe zbatuar standardet më të larta të etikës dhe sjelljes profesionale në përputhje me standardet kombëtare dhe ndërkombëtare në fushën e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, që garantojnë ushtrimin e profesionit dhe ofrimin e një shërbimi sa më cilësor;

Vendosa miratimin e Kodit të Etikës Profesionale të Ndërmjetësit të Pasurive të Paluajtshme, sipas rregullave të mëposhtme:

Neni 1
Objekti

Kodi i Etikës Profesionale të Ndërmjetësit të Pasurive të Paluajtshme përcakton:

a) standardet për respektimin dhe zbatimin e rregullave të etikës profesionale në ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, në shërbim të interesave të ligjshëm të personave fizikë e juridikë, shqiptarë dhe të huaj;

b) rregullat mbi të drejtat dhe përgjegjësitë profesionale të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme gjatë ushtrimit të veprimtarisë;

c) të drejtat dhe detyrimet e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në marrëdhënie me klientët, ndërmjetësit e tjerë dhe institucionet shtetërore, bazuar në legjislacionin në fuqi dhe në parimet e shtetit të së drejtës.

Neni 2 **Baza ligjore**

1. Kodi bazohet në ligjin nr. 9/2022, “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme”.

2. Dispozitat e këtij Kodi mbështesin, respektojnë dhe sigurojnë pajtueshmërinë me normat që rregullojnë profesionin dhe veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme të sanksionuara në ligjin nr. 9/2022, “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme”. Ato interpretohen dhe zbatohen në mënyrë të tillë që të synojnë përmbushjen sa më efektive të qëllimit për të vendosur standarde sa më të larta të etikës profesionale në ushtrimin e profesionit.

Neni 3 **Fusha e zbatimit**

Kodi zbatohet në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë dhe është i detyrueshëm për çdo person fizik apo juridik, i cili kryen ndërmjetësim të pasurive të paluajtshme në territorin e saj.

Neni 4 **Statusi i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme**

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme është personi fizik i certifikuar nga ministria përgjegjëse për drejtësinë për të ndërmjetësuar përfundimin e një marrëveshjeje për realizimin e veprimit juridik të kalimit të pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to, i cili mund të organizohet edhe në formën e personit juridik.

2. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tij, i nënshtrohet legjislacionit në fuqi dhe akteve të nxjerra në bazë dhe për zbatim të tij.

Neni 5 **Parimet e përgjithshme në ushtrimin e profesionit**

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ushtron detyrat e tij në zbatim të ligjit nr. 9/2022, “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme”, si dhe akteve të tjera ligjore e nënligjore që lidhen me kryerjen e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, duke ruajtur standardet më të larta profesionale në këtë sektor.

2. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të ketë integritet të lartë personal dhe profesional, të veprojë me ndershmëri, kujdes dhe përkushtim në ushtrimin e veprimtarisë.

3. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të shmangë çdo sjellje të papërshtatshme, që bie në kundërshtim me ligjin dhe këtë Kod, si edhe ato veprime që mund të dëmtojnë ose të krijojnë dyshime mbi figurën e tij profesionale dhe morale.

4. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme vepron me profesionalizëm, besnikëri, ndershmëri dhe dinjitet.

5. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, në ushtrim të kompetencave të tij, duhet të tregohet objektiv, i pavarur dhe i ndërgjegjshëm për detyrimet etike e profesionale.

6. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme mbron dhe promovon interesat e klientëve, duke u kujdesur të trajtojë të gjitha palët me ndershmëri dhe paanshmëri, si dhe të jetë i pandikuar nga çdo interes tjetër, personal, politik, familjar dhe shoqëror.

7. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të shmangë, në çdo rast, diskriminimin për shkak të racës, gjinisë, besimit fetar, etnisë ose çdo lloj diskriminimi tjetër.

8. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të refuzojë korrupsionin apo çdo veprim që dëmton klientin.

9. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ushtron veprimtarinë e tij me përgjegjshmëri profesionale dhe ka detyrimin për informimin e klientit mbi çdo veprim që është duke kryer, sipas kontratës së ndërmjetësimit të lidhur ndërmjet tyre.

10. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme refuzon praktikën e pandershme, evazionin tatimor, pastrimin e parave, financimin e terrorizmit, si dhe çdo lloj aktiviteti tjetër kriminal.

11. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme bashkëpunon me autoritetet përgjegjëse për parandalimin e pastrimit të parave, financimin e terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë, duke dhënë të gjitha informatat e nevojshme, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Neni 6

Parimi i konfidencialitetit dhe i sekretit profesional

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të ruajë sekretin profesional dhe nuk duhet të zbulojë të dhëna që i ka mësuar gjatë veprimtarisë së tij profesionale ose nga dokumentet që i janë vënë në dispozicion nga klienti, përveç kur dhënia e këtij informacioni është detyrim ligjor.

2. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, gjatë ushtrimit të veprimtarisë, duhet të mbajë një qëndrim të paanshëm, të ruajë një pozicion etik në lidhje me interesat e klientit, duke ofruar siguri dhe besim për atë.

3. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të marrë parasysh të drejtat ose interesat legjitimë të klientit ose palëve që kërkojnë qasje në dokumentet që administrojnë dhe jep informacion, në përputhje me ligjin nr. 9/2022, “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme” dhe aktet ligjore dhe nënligjore në fuqi.

Neni 7

Përgjegjësitë në ushtrimin e profesionit

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të ushtrojë kujdesin e duhur profesional për identifikimin e të drejtave për subjektet, duke u shpjeguar atyre të drejtat dhe detyrimet që burojnë nga veprimet e tij, duke i këshilluar në lidhje me pasojat juridike, në lidhje me të drejtat dhe interesat e tyre.

2. Gjatë ndërmjetësimit të veprimeve juridike për kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to, ndërmjetësi pasqyron dhe vërteton vullnetin e ligjshëm të klientit/palëve, deklaratat dhe faktet e paraqitura prej tyre.

Neni 8

Refuzimi në dhënien e shërbimit të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme

Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme refuzon kryerjen e veprimeve të ndërmjetësimit në rastet e mëposhtme:

- a) kur veprimi është në kundërshtim me legjislacionin në fuqi ose rendin publik;
- b) kur konstaton që dokumentacioni i paraqitur nga kërkuesi nuk është i plotë, objekti ose përmbajtja e tij është në kundërshtim me ligjin.

Neni 9

Dokumentet e administruara nga ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ruan të dhëna dhe dokumente mbi pasuritë e paluajtshme, për të cilat ai ndërmjetëson, në përputhje me legjislacionin në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit.

2. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme mundëson qasjen e plotë të këtyre dokumenteve nga organet e autorizuar me ligj për kontroll, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

3. Të dhënat dhe dokumentet e administruara nga ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, ruhen dhe përpunohen, në përputhje me legjislacionin në fuqi për mbrojtjen e të dhënave personale.

Neni 10

Kualifikimet profesionale

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të ketë njohuritë e nevojshme ligjore për të ndërmjetësuar përfundimin e një marrëveshjeje për realizimin e veprimit juridik të kalimit të pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të të drejtave reale mbi to.

2. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të ketë njohuritë e nevojshme mbi legjislacionin për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit, mbi pasuritë e paluajtshme dhe legjislacionin tatimor, me qëllim përmbushjen e detyrimeve që burojnë prej tyre, si dhe shmangien e veprimeve të kundërligjshme.

3. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të kujdeset për përgatitjen e tij profesionale, nëpërmjet kryerjes së trajnimeve të vazhdueshme, që lidhen me veprimtarinë e tij, me qëllim përvetësimin e praktikave më të mira bashkëkohore.

Neni 11

Të drejtat e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme

Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, përveç sa është parashikuar në ligjin nr. 9/2022, “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme”, ka këto të drejta:

- a) të zotërojë informacionin e dhënë nga klienti mbi pasurinë, objekt ndërmjetësimi;
- b) të kërkojë nga klienti mundësimin e kryerjes së vizitave në pasurinë e paluajtshme, objekt ndërmjetësimi, pa praninë e klientit;
- c) të kërkojë të jetë i pranishëm në nënshkrimin e kontratës për kalimin e pronësisë apo të drejtave reale mbi pasurinë, objekt ndërmjetësimi;
- ç) të kërkojë respektimin e kushteve të kontratës së ndërmjetësimit të lidhur mes tij dhe klientit;
- d) çdo të drejtë tjetër që buron nga kontrata e ndërmjetësimit.

Neni 12

Detyrimet e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme

Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, përveç sa është parashikuar në ligjin nr. 9/2022, “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme”, ka këto detyrime:

- a) përpiqet të gjejë dhe të lidhë klientin me palën tjetër të veprimit juridik eventual, me qëllim kalimin e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme ose të të drejtave reale mbi to, për të cilat është lidhur kontrata e ndërmjetësimit;
- b) njeh klientin me çmimin mesatar të tregut të pasurive të paluajtshme;
- c) krijon kushtet që klienti të këqyrë në vend pasurinë e paluajtshme, objekt ndërmjetësimi;
- ç) ofron shërbimin e ndërmjetësimit në çdo rast mbi bazën e një marrëveshjeje me shkrim të lidhur ndërmjet tij dhe klientit, në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9/2022, “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme”;
- d) përgjigjet brenda afateve ligjore kërkesës për dokumentacion/informacion të strukturës përgjegjëse pranë Ministrisë së Drejtësisë dhe institucioneve të tjera monitoruese dhe ligjzbatuese në vend;

dh) çdo detyrë tjetër, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi dhe kontratës së ndërmjetësit të lidhur me klientin.

Neni 13

Marrëdhëniet e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme me kolegët

1. Në marrëdhëniet me kolegët, ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të veprojë në përputhje me parimet e bashkëpunimit dhe solidaritetit.

2. Sjellja e një ndërmjetësi të pasurive të paluajtshme kundrejt kolegëve të tij duhet të jetë etike, si dhe të ketë për qëllim bashkëpunimin, unitetin dhe solidaritetin, duke nxitur shkëmbimin e mbështetjes, shërbimeve dhe ofrimit të këshillave.

3. Gjatë ushtrimit të veprimtarisë, ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të shmangë kryerjen e veprimeve/mosveprimeve, të cilat nxisin konkurrencën e pandershme mes kolegëve të së njëjtës fushë.

Neni 14

Marrëdhëniet e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme me të punësuarit

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të ushtrojë mbikëqyrjen e duhur profesionale mbi çdo punonjës të tij.

2. Ndërmjetësi duhet të ruajë komunikimin etik në marrëdhënie me punonjësit, si dhe të sigurohet për kryerjen e detyrave me përgjegjësi e profesionalizëm.

3. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të zbatojë legjislacionin në fuqi për marrëdhëniet e punës mbi çdo punonjës të tij.

Neni 15

Bashkëpunimi me institucionet publike, private dhe organizatat e tjera

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme bashkëpunon me institucionet dhe agjencitë shtetërore në kuadër të kornizës së marrëdhënieve zyrtare të lidhura me fushëveprimin dhe detyrimet e tij, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

2. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme bashkëpunon me institucionet dhe agjencitë e tjera publike dhe private, kur një gjë e tillë është pjesë e ushtrimit të veprimtarisë, në pajtim me detyrat e lidhura me funksionin e tij dhe duke u siguruar se edhe ata, me të cilët bashkëpunon, janë në pajtim me këto detyra.

3. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme duhet të reflektojë një sjellje etike profesionale gjatë komunikimeve me institucionet publike ose private ose përfaqësuesit e tyre.

Neni 16

Shkelje disiplinore

Moszbatimi ose shkelja, me veprime ose mosveprime, i parimeve të etikes dhe të sjelljes profesionale, të përcaktuara në këtë Kod, kur nuk përben vepër penale, përben shkelje disiplinore dhe merren masat disiplinore sipas procedurës së përcaktuar në legjislacionin në fuqi për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme

Neni 17

Hyrja në fuqi

1. Kodi hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

2. Kodi i Etikës Profesionale të Ndërmjetësit të Pasurive të Paluajtshme publikohet në faqen zyrtare të Ministrisë së Drejtësisë.