

VENDIM
Nr.833, datë 8.7.2009

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE PËR KONTRATAT E PËRDORIMIT ME
AFAT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 42 e 61 të ligjit nr.9902, datë 17.4.2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve”, me propozimin e Ministrit të Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Përcaktimin e rregullave për kontratat e përdorimit me afat të pasurive të paluajtshme, në mbështetje të neneve 42 e 43 të ligjit nr.9902, datë 17.4.2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve”.

2. Për qëllime të këtij vendimi, pasuri e paluajtshme është çdo ndërtesë ose pjesë ndërtese, që është trupëzuar, në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme, me tokën ose ndërtesën, e drejta e përdorimit e së cilës për akomodim është objekt i lidhjes së kontratës.

3. Tregtari, përpara lidhjes së kontratës për përdorimin me afat të pasurive të paluajtshme, i siguron konsumatorit, me shkrim, krahas të dhënave të përcaktuara në pikat 1 e 3 të nenit 43 të ligjit “Për mbrojtjen e konsumatorëve”, edhe të dhënat e mëposhtme:

a) Një përshkrim të përgjithshëm të pasurisë, që ofrohet për përdorim për një periudhë të caktuar;

b) Të dhëna për pronarin e pasurisë së paluajtshme dhe/ose përfaqësuesin e tij, nëse ka, përfshirë emrin, mbiemrin, atësinë, numrin e identitetin personal dhe vendbanimin, titullin, numrin e regjistrimit të biznesit, si dhe adresën e regjistruar, statusin ligjor e strukturën organizative të tregtarit, në kohën e lidhjes së kontratës;

c) Vendin, ku ndodhet pasuria, periudhën e vitit, gjatë së cilës mund të përdoret pasuria e paluajtshme, të dhëna për rregullat ligjore, që drejtojnë ushtrimin e së drejtës së përdorimit me afat të pasurisë së paluajtshme, brenda territorit të vendit të huaj, në të cilin pasuria/pasuritë në fjalë ndodhet/ndodhen, dhe nëse këto rregulla janë përmbushur ose nëse jo, çfarë kushtesh mbeten për t’u përmbushur;

ç) Kur pasuria është e përcaktuar, një përshkrim të saktë të saj, si dhe vendndodhjen;

d) Kur pasuria e paluajtshme është në ndërtim:

i) nëse ka, të dhëna për ekzistencën e lejes së ndërtimit, numrin e lejes së ndërtimit, emrin dhe adresën e plotë të autoritetit supervisor. Nëse punimet e ndërtimit nuk kërkojnë dorëzimin e lejes së ndërtimit, datën e fillimit të punimeve të ndërtimit;

ii) gjendjen përfundimtare të shërbimeve, që e bëjnë pasurinë e paluajtshme plotësisht funksionale (gazi, energjia elektrike, ngrohja qendrore, uji dhe lidhjet telefonike);

iii) garancinë për përfundimin e pasurisë së paluajtshme ose një garanci për rimbursimin e çdo pagese të bërë nga konsumatori, në rast se pasuria nuk ka përfunduar në kohë, si dhe kushtet që drejtojnë veprimin e këtyre garancive.

dh) Shërbimet (ndriçimi, uji, mirëmbajtja, heqja e mbeturinave), për të cilat konsumatori ka ose do të ketë mundësinë e përdorimit, si dhe kushtet përkatëse;

e) Komoditetet e shërbimet e përbashkëta të pasurisë, për të cilat edhe konsumatori do të ketë mundësinë e përdorimit, të tilla si: pishina, sauna etj., si dhe kushtet e përdorimit të tyre;

ë) Mënyrat, në bazë të të cilave do të bëhen mirëmbajtja, riparimi dhe administrimi i pasurisë së paluajtshme;

f) Një vlerësim të shumës, që duhet të paguhet nga konsumatori për përdorimin e komoditeteve dhe të shërbimeve të përbashkëta të pasurisë, mënyrën e llogaritjes së shumës së detyrimeve të lidhura me zotërimin e pasurisë, detyrimet e parashikuara ligjërisht (si taksat dhe

tarifat), si dhe shpenzimet administrative për menaxhimin, mirëmbajtjen dhe riparimin e pasurisë;

g) Të dhëna për të drejtën e anulimit ose të heqjes dorë nga kontrata dhe të dhëna për personin, tek i cili mund të dërgohet letra e anulimit ose heqjes dorë; përcaktimi i mënyrave, sipas të cilave mund të dërgohet letra; dhënia e saktë e natyrës dhe shumës së kostove, të cilat do t'i kërkojnë konsumatorit t'i mbulojë, në zbatim të pikës 13 të këtij vendimi, nëse ai ushtron të drejtën e heqjes dorë;

gj) Të dhëna për masat për anulimin e marrëveshjes së kredisë, lidhur me kontratën për blerjen e së drejtës së përdorimit me afat të pasurisë së paluajtshme, në rast se konsumatori anulon ose heq dorë nga kjo e fundit;

h) Udhëzime për informacion të mëtejshëm.

4. Të dhënat e përcaktuara në pikat 1 e 3 të nenit 43 të ligjit "Për mbrojtjen e konsumatorëve" dhe në pikën 3 të këtij vendimi, do të përfshihen tërësisht në kontratën për blerjen e së drejtës së përdorimit me afat të pasurisë së paluajtshme dhe do të hartohen në formën e një dokumenti, në gjuhën shqipe.

5. Të dhënat e përcaktuara në pikat 3 e 4 të këtij vendimi, mund të ndryshohen vetëm:

a) me marrëveshje të përbashkëta ndërmjet tregtarit dhe konsumatorit;

b) sipas ndryshimeve, që rrjedhin prej rrethanave jashtë kontrollit të tregtarit.

Çdo ndryshim në këto të dhëna do t'i komunikohet, me shkrim konsumatorit, përpara lidhjes së kontratës.

6. Kontrata për blerjen e së drejtës së përdorimit me afat të pasurisë së paluajtshme duhet që shprehë qartë ndryshimet e bëra në të dhënat, referuar pikave 3 e 4 të këtij vendimi.

7. Çdo publicitet për pasurinë e paluajtshme, objekt të kontratës, për blerjen e së drejtës së përdorimit me afat të pasurisë së paluajtshme, do të tregojë mundësinë e sigurimit të të dhënave, të përcaktuara në pikat 3 e 4 të këtij vendimi, si dhe adresën, ku mund të gjendet.

8. Kontrata për blerjen e së drejtës së përdorimit me afat të pasurisë së paluajtshme, një kopje e së cilës i jepet konsumatorit, duhet të jetë me shkrim, në gjuhën shqipe dhe duhet të përmbajë, të paktën:

a) të dhënat e përcaktuara në pikat 1 e 3 të nenit 43 të ligjit "Për mbrojtjen e konsumatorëve";

b) të dhënat për veçoritë e përcaktuara në të gjitha shkronjat e pikës 3 të këtij vendimi, përfshirë të dhënat për konsumatorin, i cili është njëra nga palët e kontratës.

9. Nëse konsumatori është rezident në Republikën e Shqipërisë, kontrata për blerjen e së drejtës së përdorimit me afat të pasurisë së paluajtshme dhe të dhënat e përcaktuara në pikat 1 e 3 të nenit 43 të ligjit "Për mbrojtjen e konsumatorëve" dhe në pikat 3 deri 7 të këtij vendimi, hartohen në gjuhën shqipe.

10. Konsumatori ka të drejtën e anulimit të kontratës brenda tre muajve nga data e nënshkrimit të saj nga të dyja palët ose nga data e nënshkrimit të kontratës paraprake, me kusht që, në çastin e nënshkrimit, kontrata nuk ka të dhënat e përcaktuara në shkronjat "a", "b", "ç" e "d" të pikës 3 të nenit 43 të ligjit "Për mbrojtjen e konsumatorëve" ose të dhënat e përcaktuara në shkronjat "b", "c", "ç", "f", "g" e "gj" të pikës 3 të këtij vendimi, ose ato të përcaktuara në shkronjën "a" të pikës 8 të këtij vendimi, apo të dhënat për natyrën e saktë të së drejtës, e cila është objekt i kontratës, e për çmimin, që duhet të paguajë konsumatori.

11. Kur tregtari, brenda një periudhe tremujore, siguron të dhënat e përcaktuara në pikën 10 të këtij vendimi, konsumatori ka të drejtën e heqjes dorë nga kontrata, brenda një periudhe prej 14 ditësh kalendarike, duke filluar nga data kur është siguruar kjo e dhënë, pa asnjë shpenzim dhe/ose penalizim.

12. Nëse, me përfundimin e periudhës tremujore, të përcaktuar në pikën 11 të këtij vendimi, konsumatori nuk ka ushtruar të drejtën e anulimit të kontratës dhe kontrata nuk përmban të dhënat e përcaktuara në pikën 10 të këtij vendimi, konsumatorit i jepet e drejta e heqjes dorë nga kontrata brenda katërmëdhjetë ditëve kalendarike, duke filluar nga data, që pason përfundimin e periudhës së përcaktuar në pikën 11 të këtij vendimi, pa shpenzime dhe/ose

penalizim.

13. Konsumatori, i cili ka për qëllim të ushtrojë të drejtën e vet sipas pikës 5 të nenit 43 të ligjit “Për mbrojtjen e konsumatorëve”, njofton, me shkrim, personin e treguar në kontratë, në zbatim të shkronjës “g” të pikës 3 të këtij vendimi. Njoftimi është i vlefshëm kur është paraqitur me shkrim dhe i është dërguar tregtarit përpara përfundimit të afatit të periudhës së përcaktuar në nenin 43 të ligjit “Për mbrojtjen e konsumatorëve”.

14. Kur konsumatori ushtron të drejtën e heqjes dorë nga kontrata, në përputhje me pikën 5 të nenit 43 të ligjit “Për mbrojtjen e konsumatorëve”, ai paguan vetëm shpenzimet e kryera nga tregtari, si rezultat i heqjes dorë nga kontrata, e që korespondojnë me formalitetet ligjore, të cilat duhet të përfundohen përpara mbarimit të periudhës së 14 ditëve kalendarike, të përcaktuara në pikën 5 të nenit 43 të ligjit “Për mbrojtjen e konsumatorëve”. Këto shpenzime duhet të jenë të shprehura qartë në kontratë.

15. Nëse konsumatori ushtron të drejtën e heqjes dorë nga kontrata, sipas përcaktimit të bërë në pikën 11 të këtij vendimi, ai nuk i paguan tregtarit asnjë kompensim a penalizim.

16. Çdo marrëveshje dhe/ose çdo kusht kontraktual, ndërmjet konsumatorit dhe tregtarit, që është në kundërshtim me dispozitat e neneve 42 e 43 të ligjit “Për mbrojtjen e konsumatorëve” dhe të këtij vendimi, dhe në dëm të interesave të konsumatorit, ose që redukton përgjegjësinë e tregtarit, të parashikuar në këtë vendim, vlerësohet e pavlefshme dhe shfuqizohet.

17. Nëse pasuria e paluajtshme ndodhet në një shtet të huaj, ndërkohë që konsumatori është rezident në Republikën e Shqipërisë, ai nuk privohet nga mbrojtja, që i jep ligji “Për mbrojtjen e konsumatorëve” dhe ky vendim, pavarësisht nga ligjet e zbatueshme për kontratën, nëse kontrata lidhet në vendin e rezidencës së konsumatorit.

18. Në rast shkeljeje të kërkesës të pikave 8 e 9 të këtij vendimi, kontrata për blerjen me afat të së drejtës së përdorimit të pasurisë së paluajtshme, vlerësohet e pavlefshme dhe shfuqizohet.

19. Për çështjet, që nuk janë të rregulluar me nenet 42 e 43 të ligjit “Për mbrojtjen e konsumatorëve” dhe me këtë vendim, zbatohen dispozitat e pjesës V “Kontratat” të Kodit Civil.

20. Ngarkohet Ministri i Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës për ndjekjen e zbatimit në këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha