



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AUTORITETI I MBIKËQYRJES FINANCIARE
BORDI**

VENDIM

Nr. 207, datë 22.11.2019¹

**PËR
MIRATIMIN E ELEMENTEVE DHE KUSHTEVE TË PËRGJITHSHME TË
KONTRATËS SË SIGURIMIT TË DETYRUESHËM NË NDËRTIM**

Në bazë dhe për zbatim të nenit 14, pika 2, të Ligjit nr. 9572, datë 03.07.2006 “Për Autoritetin e Mbikëqyrjes Financiare”, i ndryshuar, si dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 650, datë 02.10.2019 “Për sigurimin e ndërtimeve”, Bordi i Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare,

V E N D O S I:

1. Miratimin e elementeve dhe kushteve të përgjithshme të kontratës së sigurimit të detyrueshëm në ndërtim, sipas materialit bashkëlidhur.
2. Ngarkohet Departamenti i Çështjeve Juridike dhe Departamenti i Mbikëqyrjes së Tregut të Sigurimeve për njoftimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETAR

Ervin METE

DREJTOR I PËRGJITHSHËM EKZEKUTIV

Ervin KOÇI

¹ Ndryshuar me Vendimin e Bordit nr. 16, datë 22.01.2020

ELEMENTËT DHE KUSHTET E PËRGJITHSHME TË KONTRATËS SË SIGURIMIT TË DETYRUESHËM NË NDËRTIM

SEKSIONI 1

Neni 1

Përkufizime

1. **“I siguruari/përfituesi”** është personi fizik/juridik që blen një ndërtesë ose një pjesë të ndërtesës, sipas aktit të kalimit të pronësisë së ndërtesës, interesi pasuror i të cilit mbrohet nga kontrata e sigurimit në përpjesëtim me pjesën e pronës.
I siguruari/përfituesi, konsiderohet dhe blerësi i dytë e me radhë, deri në përfundim të periudhës së sigurimit, ashtu edhe pala e tretë e cila preket nga ngjarja e siguruar.
2. **“Zhvilluesi/Ndërtuesi/Investitori”** është personi fizik apo juridik i cili përfshihet në aktivitetin e ndërtimit, dhe që nënshkruan kontratën e sigurimit.
3. **“Kontrata e sigurimit”** është kontrata e lidhur ndërmjet zhvilluesit/ndërtuesit/investitorit dhe shoqërisë së sigurimit.
4. **“Palë e tretë”** është personi fizik apo juridik i cili ka pësuar një dëm pasuror ose trupor si rezultat i një ngjarjeje të siguruar në policën e sigurimit në ndërtim.
5. **“Ndërtim”** është çdo objekt që ndërtohet në mënyrë të palëvizshme me tokën, i cili zhvillohet nën dhe/ose mbi tokë.
6. **“Njësi individuale”** është një pjesë e ndërtesës, e destinuar ose që është në pronësi individuale, e cila, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajjtshme.
7. **“Defektet në ndërtim”** janë defekte që prekin pjesë të ndërtesës, pasurisë së paluajjtshme, duke dëmtuar rezistencën dhe qëndrueshmërinë e saj si dhe defekte të tjera të rënda.
8. **Shfuqizuar.**
9. **“Pjesa e zbritshme”** është pjesa e dëmshpërblimit që përballohet nga vetë i siguruari/përfituesi dhe i zbritet vlerës së dëmshpërblimit, që shoqëria e sigurimi i detyrohet të siguroarit. Niveli i pjesës së zbritshme është në nivelin 2% të limitit të përgjegjësisë/shumës së sigurimit. Gjithsesi vlera maksimale e pjesës së zbritshme nuk mund të jetë më shumë se 50,000 Lekë.
10. **“Ngjarje sigurimi”** është shembja tërësore ose pjesore e ndërtesës, ose kur ndërtesa paraqet rrezik të dukshëm shembjeje, ose defekte të tjera të rënda, që ndodhin si pasojë e problemeve të lidhura me tokën mbi të cilën është kryer ndërtimi, ose për shkak të një apo disa defekteve të ndërtimit.

Neni 2

Objekti

Nëpërmjet kontratës së sigurimit, shoqëria e sigurimit merr përsipër të dëmshpërblejë në favor të të siguruarit/përfituesit dëmet e ndodhura drejtpërdrejtë në ndërtesë dhe dëmet ndaj të tretëve, të shkaktuara si pasojë e ndodhjes së ngjarjes së sigurimit.

Neni 3

Limiti i përgjegjësisë dhe i dëmshpërblimit

1. Limiti i përgjegjësisë/shuma e sigurimit të kontratës së sigurimit përcaktohet në policën e sigurimit dhe nuk mund të jetë më i ulët se çmimi i shitjes i përcaktuar në kontratën e kalimit të pronësisë së pasurisë së paluajtshme.
2. Shoqëria e sigurimit, dëmshpërblen në vlerë monetare të siguruarin/përfituesin për dëmet që ai ka pësuar si pasojë e ndodhjes së ngjarjes së sigurimit. Dëmshpërblimi nuk kalon në asnjë rast limitin e përgjegjësisë të caktuar në policën e sigurimit në bazë të pjesës takuese të njësisë individuale dhe atë caktuar për palën e tretë.
3. Maksimumi i shumës agregate të dëmshpërblimit që mund të përfitohet për të gjitha ngjarjet e sigurimit të ndodhura gjatë periudhës së vlefshmërisë së kontratës së sigurimit, përbën limitin agregat të dëmshpërblimit dhe nuk kalon në asnjë rast limitin e përgjegjësisë të caktuar në policën e sigurimit.

Neni 4

Periudha e mbulimit dhe primi i sigurimit

1. Periudha e vlefshmërisë së kësaj kontrate përcaktohet në policën e sigurimit me efekt 10-vjeçar nga data e marrjes së certifikatës së përdorimit nga zhvilluesi/ndërtuesi/investitori.
2. Kontrata e sigurimit hyn në fuqi në orën 24:00 të datës së nënshkrimit të saj nga palët dhe përfundon me plotësimin e afatit 10-vjeçar që fillon të llogaritet nga data e nënshkrimit të kontratës.
3. Pagesa e primit do të kryhet e plotë nga zhvilluesi/ndërtuesi/investitori duke përfshirë edhe kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi.
4. Primi i sigurimit shënohet në policën e sigurimit.

SEKSIONI 2

Neni 5

Mbulime për dëme të ndodhura drejtpërdrejtë në ndërtesë

Shoqëria e sigurimit detyrohet të dëmshpërblejë të siguruarin/përfituesin për dëmtime të ndodhura drejtpërdrejtë në ndërtesë, si:

- Shembjes tërësore ose pjesore të ndërtesës; apo
- Ndërtesa paraqet dukshëm rrezik për t'u shembur;
- Defekteve të tjera të rënda.

të cilat ndodhin si pasojë e problemeve të lidhura me të metat e tokës mbi të cilën është kryer ndërtimi ose për shkak të një apo disa defekte të ndërtimit.

Neni 6

Përgjashtime për dëme të ndodhura drejtpërdrejtë në ndërtesë

Kontrata e sigurimit nuk mbulon dëmet që:

- a. Kanë ndodhur si pasojë e kryerjes së ndërhyrjeve në ndërtesë pas marrjes së certifikatës së përdorimit;
- b. Janë të natyrës estetike, përfshirë edhe ndryshimet e ngjyrave;
- c. Kanë ndodhur si pasojë e kryerjes së ndërhyrjeve të mirëmbajtjes të ndërtesës, si dhe ato për shkak të mos kryerjes së mirëmbajtjes apo mirëmbajtjes të pamjaftueshme, pas datës së nënshkrimit të kësaj kontrate sigurimi;
- ç. Janë shkaktuar nga zjarri, shpërthimi, përveç rasteve kur ato janë pasojë e ngjarjes të siguruar;
- d. Shkaktohen nga tërmeti, përmytja dhe ngjarje të tjera të ngjashme natyrore përveç kur objekti nuk është ndërtuar në përputhje me kushtet sizmike të zonës dhe kriteret e parashikuara në legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë;
- e. Kanë ndodhur nga valët e presionit të shkaktuara nga aeroplanët ose pajisjet e tjera ajrore udhëtimi me shpejtësi sonike ose supersonike, apo rënia e avionit ose pajisjeve të tjera të avionit ose objekteve të rëna prej tyre;
- f. Rrjedhin nga ndotja pavarësisht burimit të ndotjes;
- g. Janë pasojë e akteve të luftës, kryengritjeve, trazirave popullore, akteve terroriste;
- h. Shkaktohen si rrjedhojë e punimeve që kryhen pranë objektit të marrë në sigurim.

SEKSIONI 3

Neni 7

Përgjegjësia ndaj palëve të treta

1. Shoqëria e sigurimit dëmshpërblen palën e tretë, për:
 - a. Dëmtimet trupore dhe vdekjen;
 - b. Dëmtimet ndaj sendeve (të luajtshme ose të paluajtshme).

të shkaktuara si pasojë e ndodhjes së ngjarjes së siguruar.

2. Shoqëria e sigurimit dëmshpërblen në cilësinë e palës së tretë edhe blerësin e ndërtesës përfshirë dhe familjarët e tij sipas certifikatës familjare, bashkëjetuesin/esen dhe çdo person tjetër që bashkëjeton me të, për dëmtimet trupore dhe vdekjen të shkaktuara si pasojë e ndodhjes së ngjarjes së siguruar.

Neni 8

Përfshirja për dëme ndaj palëve të treta

1. Përfshihen nga e drejta për dëmshpërblim, zhvilluesi/ndërtuesi/investitori, si dhe familjarët e tij sipas certifikatës familjare, bashkëjetuesi/esja dhe çdo person që bashkëjeton me të.
2. Në rastin kur zhvilluesi/ndërtuesi/investitori është person juridik përfshihen nga e drejta për dëmshpërblim ortakët/aksionarët dhe përfaqësuesi ligjor/administrator i tij.
3. Kontrata e sigurimit nuk mbulon dëmet shkaktuar palëve të treta nga:
 - a. Pluhurat e çfarëdolloj natyre, cilido qoftë shkaku që i ka shkaktuar ato;
 - b. Kryerja e ndërhyrjeve në ndërtesë pas marrjes së certifikatës së përdorimit;
 - c. Ndotja, pavarësisht burimit të ndotjes;
 - ç. Aktet të qëllimshme, keqdashëse të kryera nga zhvilluesi/ndërtuesi/investitori apo blerësi;
 - d. Akteve të luftës, kryengritjes, trazirave popullore, akteve terroriste.

SEKSIONI 4

Neni 9

Kushtet për lidhjen e kontratës së sigurimit

Shoqëria e sigurimit lidh kontratën e sigurimit me kusht që të përmbushen kërkesat e mëposhtme:

- a. Subjekti të lëshojë një deklaratë që objekti është ndërtuar në përputhje me projektin dhe kushtet teknike në fuqi;
- b. Aktet e kontrollit vërtetojnë realizimin e punimeve në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit;
- c. Zhvilluesi/ndërtuesi/investitori të paraqesë të gjitha dokumentat ligjore që vërtetojnë përfundimin e punimeve në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit.

Neni 10

Njoftimi dhe ekspertimi i dëmit

1. I siguruari /përfituesi apo përfaqësuesi ligjor i tyre duhet të njoftojë në formë shkresore ose elektronike shoqërinë e sigurimit për ndodhjen e ngjarjes së sigurimit brenda dhjetë (10) ditëve punë nga data e ndodhjes, apo nga data në të cilën ka marrë dijeni për ndodhjen e ngjarjes së sigurimit.
2. Njoftimi i ndodhjes së ngjarjes duhet të tregojë vendin, ditën, orën dhe dëmin e ndodhur.

3. Shoqëria e sigurimit brenda pesë ditëve punë nga data e marrjes së njoftimit për ndodhjen e ngjarjes së sigurimit kryen ekspertimin e dëmit/eve të ndodhura në ndërtesë. Akti i ekspertimit të ndërtesës së dëmtuar bëhet i përbashkët ndërmjet ekspertit të siguruesit, të dëmtuarit dhe firmoset prej tyre. Në çdo rast shoqëria e sigurimit njofton, për aq sa është e mundur edhe zhvilluesin/ndërtuesin/investitorin, në plotësimin e aktit të ekspertimit.

Neni 11

Dëmshpërblimi

1. Kërkesa për dëmshpërblim depozitohet brenda dy vjetësh nga data e ndodhjes së ngjarjes së sigurimit. Kërkesa depozitohet me shkrim ose në formë elektronike, sipas formularit të hartuar nga shoqëria e sigurimi e shoqëruar me dokumentacionin e nevojshëm për trajtimin e kërkesës për dëmshpërblim. Formulari i kërkesës për dëmshpërblim përmban edhe listën e dokumentacionit të nevojshëm për trajtimin e kërkesës për dëmshpërblim.
2. Në rast se shoqëria e sigurimi konstaton se dokumentacioni që shoqëron kërkesën për dëmshpërblim nuk është i plotë, brenda 15 ditëve detyrohet të kthejë përgjigje me shkrim kërkuarit të dëmshpërblimit.
3. Shoqëria e sigurimi, trajton kërkesën për dëmshpërblim dhe njofton të siguruarin/përfituesin për pranimin e kërkesës dhe vlerën e dëmshpërblimit, apo refuzimin e kërkesës për dëmshpërblim brenda 30 ditëve nga data e depozitimit të kërkesës për dëmshpërblim të shoqëruar me të gjithë dokumentacionin e plotë e të nevojshëm.
4. Shoqëria e sigurimit mund të shtyjë kohën e trajtimit dhe pagesës së kërkesës për dëmshpërblim:
 - a. Për aq kohë sa ekzistojnë dyshime të arsyeshme, mbi të drejtën e të siguruarit për të fituar dëmshpërblimin, por jo më shumë se 30 ditë;
 - b. Në qoftë se është regjistruar një procedim penal në lidhje me ngjarjen e sigurimit;
 - c. Për aq kohë sa i siguruari/përfituesi nuk paraqet dhe plotëson dokumentet e kërkuara nga shoqëria e sigurimit.
5. Shoqëria e sigurimit paguan vlerën e dëmshpërblimit sipas kushteve të kësaj kontrate brenda 15 ditëve nga data e dakordësimit të vlerës së dëmshpërblimit nga i siguruari/përfituesi.
6. Vlera e dëmshpërblimit zvogëlohet me masën e nivelit të pjesës së zbritshme.

Neni 12

Përfundimi, ndryshimi i kontratës, zgjidhja e mosmarrëveshjeve

1. Kontrata e sigurimit përfundon kur ka ndodhur ngjarja dhe shoqëria e sigurimit ka dëmshpërblyer përfituesin në limitin agregat të përcaktuar në policën e sigurimit.
2. Me hyrjen në fuqi, kontrata e sigurimit nuk mund të anulohet apo ndërpritet nga palët.
3. Çdo mosmarrëveshje mes palëve, nëse nuk zgjidhet me mirëkuptim ndërmjet tyre, zgjidhet nga gjykata kompetente e Republikës së Shqipërisë.