

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma attiecināšana uz likuma 3.panta otrajā daļā minētajiem subjektiem

Likuma 1. panta otrajā punktā noteikts, ka *nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi* (turpmāk — starpniecības pakalpojumi) ir par atlīdzību saimnieciskās darbības ietvaros sniegti pakalpojumi: nekustamā īpašuma darījuma piedāvājuma izteikšana, nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanai nepieciešamo sarunu vešana un dokumentu sagatavošana, nekustamā īpašuma darījuma noteikumu (tostarp ar darījumu saistīto tiesību un pienākumu) sagatavošana un izskaidrošana.

Likuma 1.panta trešajā punktā noteikts, ka *nekustamā īpašuma darījumu starpnieks* ir privātpersona, kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus.

Gadījumos, kad likuma 1. panta otrajā punktā noteiktās darbības zvērināts notārs, zvērināts advokāts, zvērināts tiesu izpildītājs vai maksātnespējas procesa administrators veic atbilstoši pienākumiem, kuri ir noteikti to darbību reglamentējošos normatīvajos aktos, likuma regulējums šīm personām nav piemērojams. Savukārt, ja šīs personas ārpus saviem profesionālajiem pienākumiem, ievērojot amatu savienošanai noteiktos ierobežojumus, ja tādi normatīvajos aktos ir paredzēti, konkrēta nekustamā īpašuma darījuma ietvaros sniedz likuma 1.panta otrajā punktā definēto pakalpojumu, tām ir piemērojama likuma 3.panta otrā daļa.

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir privātpersona (gan fiziska, gan juridiska), kas sniedz likuma 1.panta otrajā punktā uzskaitītos nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus. Savukārt likuma 3. panta pirmā daļa nosaka, ka likums attiecas uz visām privātpersonām, kuras vēlas sniegt vai sniedz starpniecības pakalpojumus. Lai personu atzītu par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku vai personu, kas papildu saviem profesionālajiem pamatpienākumiem sniedz nekustamā īpašuma starpniecības pakalpojumus, nepieciešams konstatēt, ka tā piedāvā un kā privātpersona nodrošina kādu no likuma 1.panta otrajā punktā uzskaitītajiem pakalpojumiem, kā rezultātā var tikt noslēgts īpašuma atsavināšanas, iznomāšanas vai izīrēšanas darījums (pats iesaistās kā darījuma puse, nevis kādas puses pārstāvis, vienlaikus veicot pastāvīgu saimniecisko darbību kā pamatdarbības veidu, no kuras gūst ienākumus ārpus profesionālās darbības vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma izpildes).

Likumprojekta anotācijā norādīts, ka likums neaizliedz fiziskām un juridiskām personām veikt darbības ar tiem piederošajiem nekustamajiem īpašumiem, bet gan paredz normatīvo regulējumu gadījumiem, kad darījuma īstenošanā kā starpnieks tiek iesaistīta trešā persona, kas veic starpniecības pakalpojumus citu personu labā par atlīdzību saimnieciskās darbības ietvaros.

3. panta Likuma darbības joma un piemērošanas izņēmumi otrajā daļā noteikts, ka uz zvērinātiem notāriem, zvērinātiem advokātiem, zvērinātiem tiesu izpildītājiem, zvērinātiem revidentiem, zvērinātu revidentu komercsabiedrībām, maksātnespējas procesa administratoriem un publiskas personas kapitālsabiedrībām, kas atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam atsavina publiskas personas mantu vai atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam pārvalda publiskas personas nekustamo īpašumu, attiecas tikai šā likuma 10. un 11. pants un 12. panta pirmā daļa.

Likumā noteiktie pienākumi uz pantā minētajām personām attiecināmi tikai tiktāl, ciktāl minētās profesijas pārstāvji var veikt starpniecības pakalpojumus, atbilstoši rakstveidā noslēgtajam starpniecības pakalpojuma līgumam vai veikt ārpus saviem profesionālajiem pamatpienākumiem konkrēta nekustamā īpašuma darījuma ietvaros. Zvērinātiem tiesu izpildītājiem un zvērinātiem notāriem jāievēro likumā “Par interešu konfliktu novēršanu valsts amatpersonas darbībā” paredzētie ierobežojumi.

10. pants. Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršana

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ievēro Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma prasības, kuru izpildes uzraudzību un kontroli veic minētajā likumā norādītā uzraudzības un kontroles institūcija.

Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma (turpmāk – NILLTPFN likums) 3. panta pirmajā daļā ir noteikti NILLTPFN likuma subjekti, tai skaitā, 3. punktā - ārpalpojuma grāmatveži, zvērināti revidenti, zvērinātu revidentu komercsabiedrības un nodokļu konsultanti, kā arī jebkura cita persona, kas apņemas sniegt palīdzību nodokļu jautājumos (piemēram, konsultācijas vai materiālu palīdzību) vai rīkojas kā starpnieks šādas palīdzības sniegšanā neatkarīgi no tās sniegšanas biežuma un atlīdzības esības, 4. punktā - zvērināti notāri, zvērināti advokāti, citi neatkarīgi juridisko pakalpojumu sniedzēji, kad tie, darbojoties savu klientu vārdā un labā, sniedz palīdzību darījumu plānošanā vai veikšanā, piedalās tajos vai veic citas ar darījumiem saistītas profesionālas darbības sava klienta labā, 6. punktā - personas, kas darbojas kā aģenti vai starpnieki darījumos ar nekustamo īpašumu, tostarp gadījumos, kad tās rīkojas kā nekustamā īpašuma nomas starpnieki attiecībā uz darījumiem, kuriem ikmēneša nomas maksa ir 10 000 euro vai lielāka, kā arī 13. punktā - maksātnespējas procesa administratori.

NILLTPFN likuma 45. pantā ir noteiktas šo likuma subjektu uzraudzības un kontroles institūcijas.

Norma iekļauta likumā, lai nodrošinātu, ka likuma 3.panta otrajā daļā uzskaitītie subjekti izstrādātu atbilstošus iekšējās kontroles mehānismus, un tiktu pakļauti atbilstoši uzraudzībai NILLTPFN jomā arī gadījumos, kad tie ārpus saviem profesionālajiem pamatpienākumiem konkrēta nekustamā īpašuma darījuma ietvaros nodrošina nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumu (piemēram, nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanai nepieciešamo sarunu vešana un dokumentu sagatavošana), vienlaikus sašaurinot šiem subjektiem piemērojamo normu tvērumu.

Likuma 10. pants nosaka nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem pienākumu ievērot NILLTPFN likuma prasības, kā arī vēlreiz norāda, ka attiecībā uz NILLTPFN likuma prasību izpildi uzraudzības un kontroles institūcija ir tā pati, kas noteikta NILLTPFN likuma 45. pantā. Savukārt likuma 14. pants nosaka, ka Ekonomikas ministrija ir tā, kas uzrauga, kā tiek ievērotas Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likumā noteiktās prasības, kā arī ir nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra uzturētāja. Šādas atvieglotas prasības likumā noteiktajām institūcijām - zvērinātiem notāriem, zvērinātiem advokātiem, zvērinātiem tiesu izpildītājiem, zvērinātiem revidentiem, zvērinātu revidentu komercsabiedrībām, maksātnespējas procesa administratoriem un publiskas personas kapitālsabiedrībām, kas atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam atsavina publiskas personas mantu vai atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam pārvalda publiskas personas nekustamo īpašumu ir noteiktas, jo šo institūciju

darbību profesionālajā jomā, kā arī noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas jomā nosaka citu speciālo normatīvo aktu prasības, tādēļ papildu prasības šā likuma ietvaros, papildinot jomas darbības speciālajos normatīvajos aktos noteiktās prasības attiecībā uz profesionālās darbības veikšanu vai deleģēto valsts pārvaldes uzdevumu izpildi noteikt nav nepieciešams.

11. pants. Informācijas sniegšana

(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks starpniecības pakalpojumos sniedz vispusīgu un patiesu informāciju par attiecīgo nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma darījumu — ne tikai par darījuma būtiskajām sastāvdaļām, bet arī par nekustamā īpašuma trūkumiem, nastām, apgrūtinājumiem un nodokļiem, kā arī citu būtisku informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanu.

(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpniekam bijuši zināmi nekustamā īpašuma trūkumi vai viņam tos vajadzēja zināt un viņš par tiem nav sniedzis atbilstošu informāciju, viņš ir atbildīgs par kaitējumu, kas rodas nekustamā īpašuma trūkumu dēļ.

Kā norādīts šā likumprojekta anotācijā: Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka galvenais pienākums ir sniegt vispusīgu un patiesu informāciju par ļoti plašu jautājumu loku, kas nav tikai cena vai īpašuma vispārīgs raksturojums, bet arī apsaimniekošanas, būvniecības un nodokļu jautājumi. Šo informāciju nekustamā īpašuma darījumu starpniekam nepieciešams iegūt galvenokārt no nekustamā īpašuma īpašnieka (pārdevēja), kuram informācija par savu nekustamo īpašumu ir pieejama, piemēram, nekustamā īpašuma inventarizācijas lieta, rēķini par sniegtajiem pakalpojumiem, nodokļi u.c. Vienlaikus norādāms, ka likums paredz – gadījumā, ja nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir bijuši zināmi nekustamā īpašuma trūkumi vai viņam tos vajadzēja zināt, un viņš par tiem nav sniedzis atbilstošu informāciju, viņš ir atbildīgs par kaitējumu, kas rodas nekustamā īpašuma trūkuma dēļ. 11. pantā ir noteikta informācijas sniegšana, ko sniedz nekustamā īpašuma darījuma starpnieks klientam vai tas būtu nekustamā īpašuma pārdevējs vai pircējs, kuri ir noslēguši līgumu rakstveidā.

12. pants. Informācijas sniegšana valsts institūcijai

(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks katru gadu līdz 31. janvārim sniedz Ekonomikas ministrijai informāciju par iepriekšējā kalendāra gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem, norādot to skaitu un darījumu summas, un apmeklētajiem kvalifikācijas celšanas pasākumiem.

Likuma 12. pantā ir noteikta informācijas sniegšana valsts institūcijai -, ka nekustamā īpašuma darījumu starpniekam katru gadu līdz 31. janvārim ir jāsniedz informācija Ekonomikas ministrijai par iepriekšējā kalendārajā gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem, norādot to skaitu un darījumu summas. Gadījumā, ja likuma 3.panta otrajā daļā minētās personas, pildot savus amata pienākumus, nav sniegušas starpniecības pakalpojumus vai arī normatīvie akti šādus pakalpojumus tiem liedz sniegt, tām nav pienākuma par šo negatīvo faktu likuma 12.panta izpratnē sniegt informāciju Ekonomikas ministrijai. Ziņošanas pienākumi attiecas tikai uz iepriekšējā kalendārā gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem. Attiecībā uz informācijas sniegšanu Ekonomikas ministrijai par apmeklētajiem kvalifikācijas celšanas pasākumiem uz likuma 3. panta otrajā daļā noteiktajiem piemērošanas izņēmumiem tas neattiecas, jo uz tiem arī neattiecas likuma 13. pants un 16. panta otrās daļas 6. punkts, par to, ka tiem obligāti būtu jāpiedalās kvalifikācijas celšanas

pasākumos, un tos izslēgtu no nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra, ja tie neievērotu noteiktās minimālās kvalifikācijas celšanas prasības. Likumā tiek noteikts, ka tiem nav jāreģistrējas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā. Informācija par starpniecības pakalpojumu līgumu skaitu un darījumu summām Ekonomikas ministrijai ir nepieciešama statistikas, izpētes nolūkiem, lai tai būtu pieejama informācija par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības sektoru: nekustamā īpašuma darījumu starpnieku skaitu, darījumu skaitu un apjomu/darījumu summām, kā uzraugošajai iestādei un politikas veidotājai šajā jomā. Likuma ietvaros notiek arī savstarpēja informācijas apmaiņa starp Ekonomikas ministriju kā nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības sektora politikas jomas veidošanas institūciju un Valsts ieņēmumu dienestu kā NILLTFN likumā noteikto šīs jomas uzraudzības institūciju.