4.pielikums

Ministru kabineta

2009.gada 7.aprīļa

noteikumiem Nr.300

Izziņa par atzinumos sniegtajiem iebildumiem

|  |
| --- |
| **likumprojektam “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums”** |

(dokumenta veids un nosaukums)

**I. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās nav panākta**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija (konkrēta punkta (panta) redakcija) | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu (pantu) | Atbildīgās ministrijas pamatojums iebilduma noraidījumam | Atzinuma sniedzēja uzturētais iebildums, ja tas atšķiras no atzinumā norādītā iebilduma pamatojuma | Projekta attiecīgā punkta (panta) galīgā redakcija |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | **Atzinums uz 13.05.2019.** | **NĪMA, NĪLA, NĪSA**Ņemot vērā visu 3 (triju) biedrību galveno iebildumu pret Likumprojekta virzības – bīstamo NĪ darījumu starpnieku izglītības līmeņa (kas varētu nodrošināt drošu un kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu un mazināt noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas riskus) nenoteikšanu, Iesniedzēji neuzskata par lietderīgu izskatīt arī citus Likumprojektā esošos būtiskos trūkumus. | **Iebildums nav ņemts vērā**Likumprojekts neparedz noteikt obligāto pirmā līmeņa augstāko izglītības līmeni nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem. |  | - |

**Informācija par starpministriju (starpinstitūciju) sanāksmi vai elektronisko saskaņošanu**

|  |  |
| --- | --- |
| Datums | 2019.gada 13.maijs (elektroniskā saskaņošana pirms virzības saskaņošanai Ministru kabineta sēdē) |
|  |  |
| Saskaņošanas dalībnieki | Tieslietu ministrija, Ekonomikas ministrija, biedrība „Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija LANĪDA”, biedrība “Latvijas Nekustamā īpašuma mākleru un aģentu biedrība NĪMA”, biedrība “NĪLA, Nekustamā īpašuma lietotāju apvienība”, biedrība “NĪSA, Nekustamā īpašuma speciālistu apvienība” |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Saskaņošanas dalībnieki izskatīja šādu ministriju (citu institūciju) iebildumus |  | Tieslietu ministrija, Ekonomikas ministrija, biedrība “Latvijas Nekustamā īpašuma mākleru un aģentu biedrība NĪMA”, biedrība “NĪLA, Nekustamā īpašuma lietotāju apvienība”, biedrība “NĪSA, Nekustamā īpašuma speciālistu apvienība” |
|  |
| Ministrijas (citas institūcijas), kuras nav ieradušās uz sanāksmi vai kuras nav atbildējušas uz uzaicinājumu piedalīties elektroniskajā saskaņošanā | - |

**II. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās ir panākta**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija (konkrēta punkta (panta) redakcija) | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu (pantu) | Atbildīgās ministrijas norāde par to, ka iebildums ir ņemts vērā, vai informācija par saskaņošanā panākto alternatīvo risinājumu | Projekta attiecīgā punkta (panta) galīgā redakcija |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“1.pants. Likumā lietotie termini**Likumā ir lietoti šādi termini:1) **nekustamā īpašuma darījumu starpnieks:**a) fiziskā vai juridiskā persona, kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus,-b) Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likumā minētās personas, kas darbojas kā aģenti vai starpnieki darījumos ar nekustamo īpašumu;2) **nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi** (turpmāk - starpniecības pakalpojumi) – par atlīdzību 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, izskaidrošana, kā arī citi par atlīdzību sniegti pakalpojumi, kas nepieciešami nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanai;3) **nekustamā īpašuma darījums** – nekustamā īpašuma atsavināšana, iznomāšana, izīrēšana vai citāda nodošana lietošanā;4) **klients** – fiziskā vai juridiskā persona, valsts vai pašvaldības institūcija, biedrība vai nodibinājums, vai jebkura cita persona vai institūcija, kas saņem starpniecības pakalpojumus.” | **Tieslietu ministrija****1.pants. Likumā lietotie termini** Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka definīcija, kas noteikta likumprojekta 1. panta 1. punktā nodala divas personu grupas. Šāds dalījums nav skaidrs (vai tās ir divas dažādas grupas vai kritēriji, kuriem ir jāizpildās, lai persona tiktu uzskatīt par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku). Uzskatām, ka tādam dalījumam likumprojekta izpratnē nav pamatojuma. Likumprojektā lietojamas definīcijas atbilstoši to tvērumam un iederībai tiesību sistēmai, nevis mākslīgi veidojamas definīcijas, lai tās būtu vieglāk uztvert kopsakarā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma (turpmāk – Novēršanas likums) 3. panta pirmās daļas 4. punkta “a” apakšpunktu un 6. punktu. Turklāt no gramatiskā un sistēmiskā normas tulkojuma izriet, ka likumprojekta 1. panta 1. punkta “a” apakšpunkts ir pietiekoši vispārīgs un jau aptver arī “b” apakšpunktu. Ņemot vērā minēto, lūdzam precizēt projekta 1. panta 1. punktā ietverto terminu.Anotācijā (I sadaļas 1. punktā, 4. lpp) tiek minēts, ka likumprojekts neparedz veidot nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistru kā valsts informācijas sistēmu, jo t.sk. arī virknei reglamentēto profesiju nav šādas pieejas (piemēram, zvērinātiem advokātiem). Savukārt, likumprojekta 6. panta 3. daļā un 8. panta 1. daļas 3. punktā ir atsauces uz profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu. Konkrētajā gadījumā atsauces uz reglamentētajām profesijām un profesionālās darbības apdrošināšanu nav saprotamas, jo, ne anotācijā, ne likumprojektā nav atrodama informācija, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieki tiks uzskatīti par reglamentētās profesijas pārstāvjiem, kā arī, nav norādes uz nepieciešamiem grozījumiem normatīvajos aktos par reglamentētajām profesijām (piemēram, likumā “Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu”, kas nosaka reglamentētās profesijas, kā arī pamatprasības, kas jāievēro Latvijas Republikā un ārvalstīs iegūtās kvalifikācijas atzīšanā šajās profesijās).Ievērojot minēto, lai būtu saprotams, vai nekustamā īpašuma darījumu starpnieki tiks noteikti kā reglamentētās profesijas pārstāvji, lūdzam precizēt likumprojekta 1. pantā noteikto nekustamā īpašuma darījuma starpnieka definīciju, kā arī, papildināt anotāciju ar attiecīgu skaidrojumu, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieki tiks uzskatīti par reglamentētu profesiju un norādīt arī nepieciešamās izmaiņas citos normatīvajos aktos.Likumprojekta 1. panta 2. un 3. punktā ietvertie termini ir ar ārkārtīgi plašu tvērumu. Pastāv virkne darījumu veidu, kas tiešā vai netiešā veidā ietver arī nekustamos īpašumus. Piemēram, arī vides reklāma (reklāmas laukuma) izvietošana uz ēkas vai citas personas īpašumā ir saistīta ar nekustamā īpašuma darījumu. Ja starpniecības pakalpojums netiek uzsvērts kā pamatdarbības veids, tad pastāv liels risks, ka gandrīz ikviens tiesību subjekts, kas veic aktīvu saimniecisko darbību dažādās sfērās, varētu tikt uzskatīts par starpnieku. Pastāv šaubas, vai Novēršanas likumā paredzēto mērķu sasniegšanai ir nepieciešams tik plašs un skaidri nedefinēts tvērums. Šāds tvērums var radīt risku, ka lielai daļai saimnieciskās darbības veicēju būs jāreģistrējas starpnieku reģistrā, lai novērstu risku, ka tā darbībā tiek konstatēta nereģistrēta starpniecības pakalpojumu sniegšana.Vēršam uzmanību, ka nekustamā īpašuma darījumu starpniecības definīcijā divas reizes ir minēts, ka runa ir par atlīdzību sniegti pakalpojumi. Ņemot vērā minēto, lūdzam atkārtoti izvērtēt likumprojektā lietoto terminu skaidrojumus.Likumprojekta 1. panta 4. punktā tiek definēts klients. No definīcijas tvēruma izriet, ka tas ir ikviens tiesību subjekts, kas saņem starpniecības pakalpojumu. Definīcija neparedz subjektu ierobežojumu, tāpēc būtu izvērtējams, vai ir nepieciešams ietvert pašsaprotamu definīciju. Turklāt nav pamata uzskaitīt konkrētus subjektu veidus, jo tas ir kazuistisks uzskaitījums un liekvārdība. Arī valsts un pašvaldības institūcijas ir juridiskās personas (attiecīgi valsts vai pašvaldības) sastāvdaļa, tāpēc nav saprotams, kāpēc tās tiek īpaši izceltas. Projektā lietotais termins atšķiras arī no Novēršanas likuma 1. panta 4. punktā ietvertā termina, kas var radīt neskaidrības. Ņemot vērā minēto, lūdzam izslēgt projekta 1. panta 4. punktu vai arī precizēt, ka klients ir ikviens tiesību subjekts (vai persona), kas saņem starpniecības pakalpojumus.Likumprojekta tekstā ir minēts komercreģistrs un nekustamo īpašumu darījumu starpnieku reģistrs, bet nevienam no minētajiem reģistriem nav veidots saīsinājums "reģistrs". Tāpat likumprojekta tekstā tiek lietots termins "reģistrs" un ņemot vērā to, ka nav veidots attiecīgs saīsinājums un likumprojekta tekstā ir minēti divi reģistri, nav skaidrs, par kuru reģistru attiecīgajā brīdī ir runa, jo persona izslēgta var tikt no abiem reģistriem. Līdz ar to lūdzam precizēt likumprojektu tā, lai būtu skaidrs, uz kuru reģistru ir attiecināms termins "reģistrs". | **Iebildums ņemts vērā**Tika precizēta *nekustamā īpašuma darījumu starpnieka, nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi* definīcija. Tika dzēsta *klients* definīcija likumprojektā. *Nekustamā īpašuma darījumu starpnieki* netiks uzskatīti par reglamentētu profesiju, līdz ar to nekustamā īpašuma darījumu starpnieka definīcija netika precizēta, tika precizēta anotācija, lai nekustamā īpašuma darījumu starpnieks netiktu uztverts kā reglamentēta profesija. Visā likumprojektā un anotācijā termina “reģistrs” vietā tika norādīts “nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrs”. | ***“1.pants. Likumā lietotie termini****Likumā ir lietoti šādi termini:**1)* ***nekustamā īpašuma darījumu starpnieks –*** *fiziskā vai juridiskā persona, kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus;**2)****nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi*** *(turpmāk - starpniecības pakalpojumi) – par atlīdzību 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, izskaidrošana, kā arī citi pakalpojumi, kas nepieciešami nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanai;**3)* ***nekustamā īpašuma darījums*** *– nekustamā īpašuma atsavināšana, iznomāšana, izīrēšana vai citāda nodošana lietošanā.”* |
| 2. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“3.pants. Likuma darbības joma un piemērošanas izņēmumi**(1) Šis likums attiecas uz fiziskajām un juridiskajām personām, kuras vēlas sniegt vai sniedz starpniecības pakalpojumus.(2) Šo likumu nepiemēro šādos gadījumos:1) fiziskā vai juridiskā persona, neizmantojot starpniecības pakalpojumus, pati atsavina, iznomā, izīrē vai nodod lietošanā tai, tās radiniekiem vai koncernā esošai kapitālsabiedrībai piederošu vai valdījumā esošu nekustamo īpašumu;2) aizbildnis vai aizgādnis veic darbības ar aizbilstamā vai aizgādnībā esošas personas nekustamo īpašumu;3) testamenta izpildītājs veic darbības ar testatora nekustamo īpašumu, lai izpildītu viņa testamentu;4) zvērināts notārs, zvērināts advokāts, zvērināts tiesu izpildītājs, zvērināts revidents, zvērinātu revidentu komercsabiedrība veic darbības ar nekustamo īpašumu savas profesionālās darbības ietvaros;5) institūcijas, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem veic darbības ar publiskas personas nekustamo īpašumu.(3) Ciktāl šajā likumā nav noteikts citādi, nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem un to sniegtajiem starpniecības pakalpojumiem ir piemērojami Komerclikuma noteikumi par komercaģentiem.(4) Nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem piemērojamas prasības, kas noteiktas Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likumā attiecībā uz personām, kas darbojas kā aģenti vai starpnieki darījumos ar nekustamo īpašumu kā attiecīgā likuma subjektiem.(5) Valsts ieņēmumu dienests attiecībā uz nekustamā īpašuma starpniekiem kā Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma subjektiem īsteno pilnvaras kā minētajā likumā paredzēta uzraudzības un kontroles iestāde, kā arī ir tiesīgs piemērot sankcijas, kas noteiktas attiecīgajā likumā.” | **Tieslietu ministrija****3. pants Likuma darbības joma un piemērošanas izņēmumi**Likumprojekta 3. panta otrajā daļā uzskaitīti tiesību subjekti, kuriem likums netiek piemērots. Vienlaikus projekta 1. panta 2. punkts un 3. panta pirmā daļa jau paredz, ka likums attiecas uz starpniecības pakalpojuma sniedzējiem, kas to dara par atlīdzību. Projekta anotācijā arī skaidrots, ka tā ir domāta kā saimnieciskā darbība. Līdz ar to jau no definīcijas izriet, ka projekta 2. panta otrās daļas 1., 2. un 3. punktā minētās personas nav starpnieki. Turklāt, ja analizē panta otrās daļas 1. punktu, vēršam uzmanību, ka laulātais nav uzskatāms par radinieku, tādēļ norma ir neprecīza. Projekta 3. panta otrās daļas 4. punktā minētās personas (zvērināts notārs un zvērināts tiesu izpildītājs) ir uzskatāmas par amatpersonām un savu darbību veic publisko tiesību sfērā, proti, šī darbība jau pēc definīcijas tā nav uzskatāma par saimniecisko darbību un šis likums uz viņiem nav attiecināms. Savukārt projekta 3. panta otrās daļas 4. punktā minētās personas (zvērināts advokāts, zvērināts revidents, zvērinātu revidentu komercsabiedrība) tiek nepamatoti izslēgta no projekta tvēruma. Projektā ietvertas arī normas, kas regulē darījuma formu, kvalifikācijas celšanu, patiesas informācijas sniegšanu, atbildību par uzticēto mantu. Šīs normas primāri ir vērstas uz klientu (jo īpaši patērētāju) aizsardzību. Nav nekāda pamata šo regulējumu neattiecināt uz ikvienu saimnieciskās darbības veicēju. Pretējā gadījumā rodas absurda situācija, ka, piemēram, starpniekam ir pienākums slēgt rakstveida līgumu, bet ja tieši tādu pašu līgumu ar tādu pašu saturu slēgs advokāts, tad šis pienākums vairs neattiecas. Proti, pēc savas būtības uz citām reglamentētajām profesijām varētu neattiecināt tikai prasības, kas saistītas ar reģistrāciju starpnieku reģistrā.Nav saprotams, arī projekta 3. panta otrās daļas 5. punkts. Ja institūcija darbojas publisko tiesību sfērā, tad tā nav saimnieciskā darbība un projekts uz to neattiecas. Savukārt, ja institūcija darbojas privāto tiesību sfērā (apsaimnieko savu īpašumu), tad vai nu tā rīkojas ar savu īpašumu (nepastāv pakalpojumu sniegšana, jo tā joprojām ir valsts vai pašvaldība kā juridiskā persona) vai arī uz to pilnā mērā ir attiecināmi tādi paši noteikumi kā citiem privātās sfēras tiesību subjektiem, ja publiskās personas nekustamo īpašumu darījumu veikšana ir uzticēta citai personai. Valsts un pašvaldība nevar radīt sev labvēlīgākus apstākļus identiskā tiesiskā situācijā, jo tas būtu konkurences neitralitātes principa pārkāpums. Ņemot vērām minēto, lūdzam izslēgt projekta 3. panta otro daļu, nepieciešamības gadījumā paredzot projektā citas normas, kas paredz izņēmumus tikai attiecībā uz reģistrēšanās pienākumu. - Saistībā ar likumprojekta 3. pantā noteikto, arī anotācijā (I sadaļas 1. punktā, 2. lpp.) ietverts skaidrojums, uz kādām personām nepiemēro likumprojektu. Anotācijā, atšķirībā no likumprojekta 3. panta otrās daļas, starp uzskaitītajiem subjektiem atrodams arī maksātnespējas procesa administrators. Tieslietu ministrijai nav šaubu, ka šāds izņēmums būtu pamatots, ņemot vērā, ka maksātnespējas procesa administrators šīs darbības veic savu pienākumu izpildes ietvaros, kā arī ņemot vērā Saeimā pašlaik izskatāmo likumprojektu “Grozījumi Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likumā”, ar ko citastarp plānots noteikt maksātnespējas procesa administratorus par attiecīgā likuma subjektiem. Tomēr likumprojekta 3. panta otrā daļa pašreizējā redakcijā rada augsta līmeņa risku, ka praksē tā var novest pie aplamas izpratnes, ka maksātnespējas procesa administrators, pildot savus pienākumus, var tikt uzskatīts par starpnieku, kas nav reģistrēts un kam attiecīgi varētu piemērot šā likumprojekta 22. pantā noteikto administratīvo atbildību. Šaubas rada apsvērums, ka no likumprojekta 2. panta, kā arī anotācijā sniegtā skaidrojuma izriet, ka šā likumprojekta mērķis ir, tai skaitā novērst noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju un terorisma finansēšanu. Anotācijā īpaši uzsvērts: “Likumprojektā netiek ietverti tie profesiju pārstāvji (kuri arī ir - Novēršanas likuma subjekti), kuriem jau tiek vai tiks noteikts to saimnieciskās vai profesionālās darbības regulējums citos normatīvajos aktos un tie neveic savu saimniecisko vai profesionālo darbību kā nekustamā īpašuma darījumu starpnieks šā likuma ietvaros.” Tajā pašā laikā, piemēram, zvērināti advokāti viņu profesionālās darbības ietvaros iekļauti gan šā likumprojekta 3. panta otrajā daļā kā izņēmums, gan Novēršanas likuma 3. panta pirmās daļas 4. punktā kā attiecīgā likuma subjekti. Līdzīgi kā zvērināti tiesu izpildītāji, arī maksātnespējas procesa administratori parādnieka mantu realizē, pamatojoties uz likumā noteiktiem pienākumiem. Turklāt minēto apsvērumu neietekmē procesa veids – juridiskās personas maksātnespējas process vai fiziskās personas maksātnespējas process. Ievērojot minēto, lūdzam atkārtoti izvērtēt regulējuma attiecināmību uz maksātnespējas procesa administratoru, paredzot skaidru regulējumu un skaidrojumu anotācijā.Lūdzam izslēgt likumprojekta 3. panta trešo daļu, jo tā ir liekvārdība bez juridiskās slodzes. Ja starpnieka un klienta tiesiskajās attiecībās būs pamats piemērot Komerclikuma regulējumu, tad tas būs izdarāms arī bez šādas kazuistiskas un informatīvas norādes.Likumprojekta 3. panta ceturtā un piektā daļa, kā arī 10. panta normas ir deklaratīvas. Minētās prasības jau noteiktas Novēršanas likumā un nav dublējamas. Potenciāli tas var radīt kā atšķirīgu izpratni par piemērošanu, tā pieeju, ka arī citiem likuma subjektiem prasības jānosaka speciālajos likumos. Tāpat vēršam uzmanību, ka likuma nosaukums var tikt mainīt, kā arī prasības, pienākumi un tiesības var tikt iekļauti ne tikai Novēršanas likumā, bet arī citos normatīvos tiesību aktos, līdz ar to tas rada risku, ka ir jāveic atkārtoti grozījumi, kas var radīt neskaidru regulējumu. Ņemot vērā minēto, lūdzam izslēgt attiecīgās tiesību normas no likumprojekta. | **Iebildums ņemts vērā**Likumprojekta 3. panta trešā, ceturtā, piektā daļa izslēgta. Aktualizēta numerācija 3. pantā. Otrajā daļā noteikts likuma piemērošanas izņēmums uz institūciju, kura atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam veic publiskas personas mantas atsavināšanu vai atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam veic publiskas personas nekustamā īpašuma pārdošanu, kā arī precizēta anotācija. Lielākā daļa no publiskas personas lēmumiem par tai piederošās mantas izlietošanu (t.sk. iznomāšanu, atsavināšanu) ir lēmumi privāto tiesību jomā. Tomēr tai pat laikā normatīvajā regulējumā ir pietiekami skaidri jau noteiktas institūcijas, kas veic likumprojektā noteiktās darbības ar publiskas personas nekustamo īpašumu. Līdz ar to likumprojekts nebūtu attiecināms uz institūcijām, kuras atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam veic publiskas personas mantas atsavināšanu vai atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam veic publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšanu. Trešajā daļā noteikti izņēmuma gadījumi, kuriem saimnieciskās darbības veicējiem nav jāreģistrējas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā, kā arī precizēta anotācija. | ***“3.pants. Likuma darbības joma, piemērošanas un reģistrēšanās nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā izņēmumi****(1) Likums attiecas uz fiziskajām un juridiskajām personām, kuras vēlas sniegt vai sniedz starpniecības pakalpojumus.**(2) Likums neattiecas uz institūciju, kura atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam veic publiskas personas mantas atsavināšanu vai atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam veic publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšanu.**(3) Likums paredz izņēmumu uz reģistrācijas pienākumu zvērinātiem advokātiem, zvērinātiem revidentiem, zvērinātu revidentu komercsabiedrībām.”* |
| 3. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“4.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieki**Starpniecības pakalpojumus var sniegt tikai nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā reģistrēts komersants.” | **Tieslietu ministrija****4.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieki**Likumprojekta 4. pants paredz, ka starpnieks var būt tikai komersants. Likumprojekta anotācijā nav sniegts skaidrojums, kāpēc ir nepieciešams šāds ierobežojums. Vēršam uzmanību, ka ikviens tiesību subjekts var veikt aktīvu saimniecisko darbību, ja vien tas nav aizliegts ar likumu. Jo īpaši gadījumā, ja likumprojekta 1. panta 2. un 3. punktā ietverto terminu izpratne ir tik plaša, tad nav saprotams, kāpēc šīs darbības nevar veikt ikviens tiesību subjekts. Apstāklis, ka konkrētais tiesību subjekts nav komersants, neizmaina to, kā tiek maksāti nodokļi vai kā tiek pasargāti klienti (patērētāji). Arī likumprojekta 5. punkts paredz iespēju, ka starpnieku reģistrā var būt reģistrēts arī Eiropas Savienības pilsonis. Tā kā citās Eiropas Savienības valstīs pastāv iespēja, ka starpniecības pakalpojumus var sniegt arī personas, kurām nav komersanta statusa, tad prasība par Latvijas regulējumu vai nu ir daudz nelabvēlīgāka Latvijas tiesību subjektiem (jo ārvalstnieki var veikt jebkādā formā, bet Latvijas rezidenti tikai komersanta formā) vai arī rada papildu ierobežojumus pakalpojumu sniegšanas brīvībai Eiropas Savienībā. Tas arī rada risku, ka Latvijas tiesību subjekti formāli reģistrēsies ārvalstīs (Lietuvā un Igaunijā) un kā pakalpojumu sniegšanas vietu norādīs ārvalstis. Piemēram, atbilstoši likumprojekta 1. panta 2. punktam konsultēšana (ar darījumu saistīto tiesību un pienākumu izskaidrošanu) var veikt arī ārvalstīs, kas pavērs iespējas fiktīvai pakalpojumu sniegšanas vietas pārvietošanai. Ņemot vērā minēto, Tieslietu ministrija nevar atbalstīt pieeju, ka starpnieku reģistrā var reģistrēt un attiecīgi starpniecības pakalpojumus var sniegt tikai un vienīgi komersanti. Lūdzam attiecīgi precizēt arī turpmākos likumprojekta pantus, piemēram, 6. panta otrās daļas 1. punktu un ceturto daļu. | **Iebildums ņemts vērā**Precizēts likumprojekta 4. pants. | ***“4.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieki****Starpniecības pakalpojumus var sniegt tikai nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā reģistrēts nekustamā īpašuma darījumu starpnieks.”* |
| 4. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“6.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem noteiktās prasības**(1) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku var būt fiziskā persona:1) kurai nav ar tiesas nolēmumu krimināllietā atņemtas tiesības būt par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku;2) kura nav sodīta par tīšu noziedzīgu nodarījumu, izņemot personu, kura ir reabilitēta vai kurai sodāmība ir noņemta vai dzēsta;3) kura ir izveidojusi normatīvajiem aktiem atbilstošu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas iekšējās kontroles sistēmu (turpmāk – iekšējās kontroles sistēma).(2) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku var būt juridiskā persona: 1) kura ir ierakstīta komercreģistrā;2) kurai nav pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process;3) kurai nav piemērots piespiedu ietekmēšanas līdzeklis kriminālprocesā;4) kura ir izveidojusi normatīvajiem aktiem atbilstošu iekšējās kontroles sistēmu;5) vismaz viens valdes loceklis ar atsevišķām pārstāvības tiesībām atbild par Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma prasību ievērošanu šajā juridiskajā personā.(3) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks apdrošina savas profesionālās darbības risku (turpmāk - civiltiesiskās atbildības apdrošināšana).(4) Ja fiziskā persona pati sniedz nekustamā īpašuma starpniecības pakalpojumus, tā reģistrējas komercreģistrā statusā, kādu paredz Komerclikums.” | **Tieslietu ministrija****6.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem noteiktās prasības**Likumprojekta 6. pantā tiek izvirzītas prasības starpniekiem. Likumprojekta 6. panta pirmajā daļā ir noteiktas prasības fiziskai personai, lai tā varētu būt nekustamo īpašumu darījumu starpnieks, un likumprojekta 6. panta otrajā daļā ir noteiktas prasības juridiskai personai, lai tā varētu būt nekustamo īpašumu darījumu starpnieks.Likumprojekts izvirza daudz prasību starpniekam kā fiziskajai personai, neparedzot līdzvērtīgas prasības arī juridiskajai personai. Proti, ja šai fiziskajai personai, piemēram, būs noteikts tiesas aizliegums būt par starpnieku, tad tas neliegs viņai nodibināt SIA, kurā pats ir vienīgais dalībnieks un vienīgais valdes loceklis, un turpināt uzsākto saimniecisko darbību. Proti, lūdzu izvērtēt, vai līdzvērtīgas prasības nebūtu attiecināmas arī uz juridisko personu amatpersonām vai pat vadošajiem darbiniekiem.Viena no prasībām fiziskai personai ir, ka tā nav sodīta par tīšu noziedzīgu nodarījumu – likumprojekta 6. panta pirmās daļas 2. punkts. Nav skaidra šādas prasības nepieciešamība un pamatojums, jo atbilstoši Krimināllikumam, persona var izdarīt ļoti daudz un dažādu veidu tīšu noziedzīgu nodarījumu. Līdz ar to lūdzam anotācijā iekļaut skaidrojumu un izvērtējumu, kādēļ ir šāda prasība un attiecas uz visa veida noziedzīgiem nodarījumiem.Attiecībā uz prasībām juridiskajām personām. Pirmkārt, vēršam uzmanību, ka atbilstoši Komerclikuma regulējumam komersants ir arī personālsabiedrība, tomēr tai nav juridiskās personas statusa. Otrkārt, nav samērīgi izvirzīt prasību, ka starpniecības pakalpojumus var sniegt tikai komersants, tāpēc ir precizējama arī atsauce uz ierakstīšanu komercreģistrā. Vēršam arī uzmanību, ka pakalpojumu sniegšanas brīvības ietvaros var pastāvēt situācija, kad Eiropas Savienības pilsonis vai juridiskā persona sniedz starpniecības pakalpojumu Latvijā, bet nav reģistrēta komercreģistrā. Turklāt arī filiāles reģistrēšana komercreģistrā nenozīmē, ka ārvalsts tiesību subjekts ir kļuvis par Latvijas tiesību subjektu. Lūdzam precizēt attiecīgās tiesību normas. Lūdzam izslēgt likumprojekta 6. panta otrās daļas 2. punktu, jo juridiskās personas maksātnespējas procesa uzsākšana nevar būt automātisks ierobežojums, lai sniegtu starpniecības pakalpojumu. Atbilstoši Maksātnespējas likuma 64. panta pirmās daļas 2. punktam administrators pēc juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas lemj par parādnieka saimnieciskās darbības turpināšanu pilnā vai ierobežotā apjomā, ja saimnieciskās darbības turpināšana ir ekonomiski pamatota, vai par tās izbeigšanu. Proti, var pastāvēt situācijas, kad projektā paredzēto pakalpojumu sniegšana ir ekonomiski pamatota arī pēc juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas, jo īpaši, ja tas jau izriet no uzsāktās saimnieciskās darbības veida. Ja maksātnespējas administrators nepamatoti uzsāks jaunus saimnieciskās darbības virzienus, kas nav savienojami ar konkrētā parādnieka maksātnespējas procesu, tad administratoram jau ir paredzēta atbildība.Lūdzam izslēgt likumprojekta 6. panta otrās daļas 5. punktu, jo šai prasībai ir jāizriet jau no Novēršanas likuma. Vēršam arī uzmanību, ka personālsabiedrības gadījumā nav valdes locekļu.Viena no prasībām juridiskām personām ir, ka juridiskā persona ir ierakstīta komercreģistrā. Likumprojekta 6. panta ceturtā daļa paredz, ka fiziskai personai, ja tā vēlas būt nekustamo īpašumu darījumu starpnieks, jāreģistrējas komercreģistrā. Vērtējot minēto, nav skaidrs, kāpēc prasība par reģistrāciju komercreģistrā nav ietverta likumprojekta 6. panta pirmajā daļā, līdzīgi kā šāda prasība ir noteikta juridiskām personām likumprojekta 6. panta otrajā daļā. Turklāt norādām, ka nav samērīgi paredzēt, ka fiziskā persona starpnieka pakalpojumus var sniegt tikai komersanta statusā. Tāpat, pat ja šāda prasība saglabājas, tad atbilstoši Komerclikumam fiziskā persona var būt tikai kā individuālais komersants, tāpēc 6. panta ceturtajai daļai jebkurā gadījumā nav juridiskās slodzes. Ņemot vērā minēto, lūdzam izslēgt projekta 6. panta ceturto daļu. Pretējā gadījumā skaidrot anotācijā normas nepieciešamību un pamatojumu, kāpēc ir šāda prasība par reģistrāciju komercreģistrā un kādēļ veidota kā atsevišķa norma. Vēršam uzmanību, ka anotācijā nav iekļauts izvērsts skaidrojums par likumprojekta 6. panta otrās daļas 2. punktā ietvertā ierobežojuma pamatotību un samērīgumu. Minētā norma skatāma kopsakarā ar likumprojekta 20. panta pirmās daļas 3. punktu. Tas paredz, ka Ekonomikas ministrija izslēdz nekustamā īpašuma darījumu starpnieku no reģistra, ja viņš neatbilst šā likuma 6. panta prasībām. Tādējādi veidojas situācija, ka starpnieka iespējas turpināt tā saimniecisko darbību beidzas līdz ar juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanu, nevērtējot konkrētos apstākļus. Būtiski ņemt vērā, ja starpnieks juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas brīdī vēl aizvien veic aktīvu saimniecisko darbību, tad tā aktīvu (to kopuma) vērtība būs augstāka nekā gadījumā, kad saimnieciskā darbība vairs netiek veikta un aktīvi tiek realizēti atsevišķi. Papildus, no likumprojekta nav saprotams, kas praktiski notiktu šādos gadījumos ar tiem nekustamā īpašuma darījumiem, kas uzsākti pirms juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas, bet pasludināšanas brīdī vēl nav pabeigti. Tādējādi automātiska ierobežojuma piemērošana bez izvērtēšanas būtiski un negatīvi ietekmē kreditoru kopuma intereses, tai skaitā netieši ierobežojot aktīvu pilnvērtīgu atgriešanos ekonomiskajā apritē. Ievērojot minēto, iebilstam pret likumprojekta 6. panta otrās daļas 2. punktu un lūdzam to dzēst. | **Iebildums ņemts vērā**Precizēts likumprojekta 6. pants, lai tiktu izvirzītas vienādas prasības kā fiziskajām, tā juridiskajām personām. Izlēgts likumprojekta 6. panta pirmās daļas 2. punkts, otrās daļas 1., 2., 5. punkts, 4. daļa. Kā arī aktualizēta numerācija. | ***“6.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem noteiktās prasības****(1) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku var būt fiziskā persona vai juridiskā persona:**1) kurai nav ar tiesas nolēmumu krimināllietā atņemtas tiesības būt par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku;**2) kurai nav piemērots piespiedu ietekmēšanas līdzeklis kriminālprocesā;**3) kura ir izveidojusi normatīvajiem aktiem atbilstošu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas iekšējās kontroles sistēmu (turpmāk – iekšējās kontroles sistēma).**(2) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks apdrošina savas darbības risku (turpmāk - civiltiesiskās atbildības apdrošināšana).”* |
| 5. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“7.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrs**(1) Ekonomikas ministrija savā mājaslapā internetā uztur publiski pieejamu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistru. Ja reģistru izvieto citā mājaslapā internetā, norādi uz to ietver Ekonomikas ministrijas mājaslapā internetā.(2) Reģistrā norāda šā likuma 8.panta pirmās daļas 1. un 2.punktā, kā arī ne ilgāk par pieciem gadiem – šā likuma 19. un 20.pantā minēto informāciju. Informāciju aktualizē ne retāk kā reizi piecās darbdienās.(3) Ja nekustamā īpašuma darījuma starpnieks izslēgts no reģistra, informāciju par viņu reģistrā publisko un saglabā vēl vismaz piecus gadus pēc tam, kad administratīvais akts kļuvis neapstrīdams.” | **Tieslietu ministrija****7.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrs**Eiropas Parlamenta un Padomes 2016. gada 27. aprīļa Regulas (ES) 2016/679 Par fizisku personu datu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) (turpmāk – Datu regula) 5. panta 1. punkta a) apakšpunktā ir noteikts datu apstrādes likumības un godprātības princips, t.i., jebkurai personas datu apstrādei ir jābūt tiesiskam pamatam. Savukārt pārzinim, veicot personas datu apstrādi, ir jānodrošina godprātīga attieksme pret personas datiem. Godprātības princips būtībā ietver arī visus pārējos principus (likumīgumu, pārredzamību, nolūka ierobežojumu, datu minimizēšanu, precizitāti, glabāšanas ierobežojumu, integritāti un konfidencialitāti, pārskata atbildību, jo tie visi ir vērsti uz to, lai pārzinis nodrošinātu godīgu attieksmi pret datu subjektu – personu, kuras dati tiek apstrādāti). Jebkurai datu glabāšanai (kā jebkurai cita veida apstrādei) ir nepieciešams tiesisks pamats un mērķis. No minētā secināms, ka, apstrādājot personu datus, ir jāvērtē, vai netiek apstrādāts lielāks daudzums personas datu, nekā nepieciešams.Likumprojekta 7. panta trešā daļa paredz, ja nekustamā īpašuma darījuma starpnieks izslēgts no reģistra, informāciju par nekustamā īpašuma darījuma starpnieku glabā piecus gadus pēc tam, kad administratīvais akts kļuvis neapstrīdams.Vēršam uzmanību, ka anotācijā nav dots skaidrojums nepieciešamībai uzglabāt reģistrā informāciju par nekustamā īpašuma darījuma starpnieku (tajā skaitā fizisko personu datus) piecus gadus pēc tam, kad administratīvais akts kļuvis neapstrīdams. Norādām, ka saskaņā ar Datu regulas 5. panta 1. punkta e) apakšpunktu pārzinim ir jānodrošina, ka personas dati tiek glabāti tik ilgi, cik tas ir nepieciešams nolūkiem, kādiem personas dati tiek apstrādāti. Papildus norādāms, ka Datu regulā nav noteikti konkrēti termiņi datu glabāšanai, tomēr šie termiņi ir saistīti ar pārziņa datu apstrādes nolūkiem un to sasniegšanai nepieciešamo datu apjomu.Ievērojot minēto, lūdzam anotāciju papildināt ar attiecīgu skaidrojumu, kādēļ, ja nekustamā īpašuma darījuma starpnieks izslēgts no reģistra, nekustamā īpašuma darījuma starpnieka personas datu glabāšanas termiņš noteikts pieci gadi, kad administratīvais akts kļuvis nepastrīdams. | **Iebildums ņemts vērā**Precizēta anotācija. Likumprojekta 7. panta trešā daļa paredz, ja nekustamā īpašuma darījuma starpnieks izslēgts no reģistra, informāciju par nekustamā īpašuma darījuma starpnieku glabā vēl vismaz piecus gadus pēc tam, kad lēmums kļuvis neapstrīdams, atbilstoši Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma VI nodaļas Lietvedība un likuma subjektu atbrīvošana no atbildības 37. panta otrajā un trešajā daļā noteiktajam. | ***“7.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrs****(1) Ekonomikas ministrija savā mājaslapā internetā uztur publiski pieejamu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistru. Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistru izvieto citā mājaslapā internetā, norādi uz to ietver Ekonomikas ministrijas mājaslapā internetā.**(2) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā norāda šā likuma 8.panta pirmās daļas 1. un 2.punktā, kā arī ne ilgāk par pieciem gadiem – šā likuma 19. un 20.pantā minēto informāciju. Informāciju aktualizē ne retāk kā reizi piecās darbdienās.**(3) Ja nekustamā īpašuma darījuma starpnieks izslēgts no nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra, informāciju par viņu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā publisko un saglabā vēl vismaz piecus gadus pēc tam, kad lēmums kļuvis neapstrīdams.”* |
| 6. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“8.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrācija**(1) Persona, kas vēlas uzsākt starpniecības pakalpojumu sniegšanu, iesniedz iesniegumu Ekonomikas ministrijai. Iesniegumā norāda vai tam pievieno šādus dokumentus un informāciju:1) fiziskajām personām - vārdu, uzvārdu, personas kodu un adresi, kurā reģistrēta komercdarbība, bet juridiskajām personām – nosaukumu, reģistrācijas numuru un juridisko adresi;2) laiku, kad tiek uzsākta starpniecības pakalpojumu sniegšana;3) profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopiju;4) dokumentus, kas apliecina samaksu par personas reģistrāciju reģistrā;5) saskaņā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma 7. pantu izstrādātas iekšējās kontroles sistēmas apliecinājumu, atbilstoši šā likuma 6. panta pirmās daļas 3. punktam.(2) Ekonomikas ministrija, izskatot personas iesniegumu un tam pievienotos dokumentus, pieņem kādu no šādiem lēmumiem:1) reģistrēt personu, ja tā atbilst šā likuma prasībām;2) atlikt personas reģistrāciju, nosakot saprātīgu termiņu trūkumu novēršanai, ja iesniegumā nav norādīta visa nepieciešamā informācija vai iesniegumam nav pievienoti visi nepieciešamie dokumenti;3) atteikt reģistrāciju personai, ja tā neatbilst šā likuma prasībām.(3) Par personas reģistrāciju reģistrā maksājams Ministru kabineta noteikts maksājums.(4) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nekavējoties informē Ekonomikas ministriju par konstatētajām kļūdām un nepieciešamajiem grozījumiem ziņās, kas attiecībā uz viņu iekļautas reģistrā, kā arī par izmaiņām šā panta pirmās daļas 5.punktā minētajā informācijā.” | **Tieslietu ministrija****8.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrācija**Lūdzam precizēt likumprojekta 8. panta pirmās daļas 5. punktu, ņemot vērā to, ka likumprojekta 8. panta pirmā daļa attiecināma gan uz fiziskām, gan juridiskām personām, kā arī iekšējās kontroles sistēmas saskaņā ar likumprojekta 6. panta pirmās daļas 3. punktu un otrās daļas 4. punktu ir jāizveido gan fiziskai, gan juridiskai personai.Likumprojekta 8. panta trešā daļa paredz, ka par personas reģistrāciju reģistrā maksājams Ministru kabineta noteikts maksājums. No likumprojekta nav skaidrs, kas tas ir par maksājumu, proti, valsts nodeva vai arī reģistrācija ir paredzēta kā maksas pakalpojums. Līdz ar to lūdzam likumprojektā skaidri noteikt, vai attiecīgais maksājums ir valsts nodeva vai reģistrācija ir maksas pakalpojums. Vienlaikus lūdzam likumprojekta 8. panta trešo daļu noformēt atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 3. februāra noteikumu Nr. 108 "Normatīvo aktu projektu sagatavošanas noteikumi" 47. punktam, ja likumprojekta 8. panta trešajā daļā paredzēts pilnvarojums Ministru kabinetam izdot Ministru kabineta noteikumus.Ievērojot, ka par personas datu apstrādes atbilstību Datu regulai ir atbildīgs pārzinis, pārzinim katrā konkrētā gadījumā būtu jāvērtē, vai pastāv tiesisks mērķis plānotajai personas datu apstrādei, vai šo mērķi var sasniegt ar iecerēto personas datu apstrādi un vai šo mērķi nav iespējams sasniegt, apstrādājot personas datus mazākā apjomā, citā veidā vai arī neapstrādājot tos vispār. Likumprojekta 8. pants paredz, ka fiziskajai personai, kas vēlas uzsākt starpniecības pakalpojumu sniegšanu, jāiesniedz iesniegums Ekonomikas ministrijai, kurā norāda vārdu, uzvārdu, personas kodu un adresi. Netiek apšaubīts, ka likumprojekta 8. pantā minētā informācija ir nepieciešama attiecīgu funkciju veikšanai, piemēram, iesniedzēja vārds un uzvārds nepieciešams iesniedzēja identifikācijai, tāpat anotācijā norādāms adreses apstrādes mērķis. Ievērojot minēto, lai būtu izprotams attiecīgās informācijas (tostarp personas datu) apstrādes tiesiskais pamats, lūdzam to detalizētāk aprakstīt projekta anotācijā, izvērtējot, vai tiek apstrādāts samērīgs datu daudzums. | **Iebildums ņemts vērā**8. panta pirmās daļas 5. punkts ir atbilstošs esošajā redakcijā, jo tika precizēts likumprojekta 6. pants. Tika precizēta 8. panta trešā daļa. Precizēts 8. panta pirmās daļas 1. punkts, nenorādot, ka ir nepieciešama fiziskās personas, juridiskās personas adrese. | ***“8.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrācija****(1) Persona, kas vēlas uzsākt starpniecības pakalpojumu sniegšanu, iesniedz iesniegumu Ekonomikas ministrijai. Iesniegumā norāda vai tam pievieno šādus dokumentus un informāciju:**1) fiziskajām personām - vārdu, uzvārdu, personas kodu, bet juridiskajām personām – nosaukumu, reģistrācijas numuru;**2) laiku, kad tiek uzsākta starpniecības pakalpojumu sniegšana;**3) civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopiju;**4) dokumentus, kas apliecina samaksu par personas reģistrāciju nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā;**5) saskaņā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma 7. pantu izstrādātas iekšējās kontroles sistēmas apliecinājumu, atbilstoši šā likuma 6. panta pirmās daļas 3. punktam.**(2) Ekonomikas ministrija, izskatot personas iesniegumu un tam pievienotos dokumentus, pieņem kādu no šādiem lēmumiem:**1) reģistrēt personu, ja tā atbilst šā likuma prasībām;**2) atlikt personas reģistrāciju, nosakot saprātīgu termiņu trūkumu novēršanai, ja iesniegumā nav norādīta visa nepieciešamā informācija vai iesniegumam nav pievienoti visi nepieciešamie dokumenti;**3) atteikt reģistrāciju personai, ja tā neatbilst šā likuma prasībām.**(3) Ministru kabinets izdod noteikumus, kuros nosaka maksu nekustamā īpašuma darījumu starpniekam par personas reģistrāciju nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā.**(4) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nekavējoties informē Ekonomikas ministriju par konstatētajām kļūdām un nepieciešamajiem grozījumiem ziņās, kas attiecībā uz viņu iekļautas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā, kā arī par izmaiņām šā panta pirmās daļas 5.punktā minētajā informācijā.”* |
| 7. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“11.pants. Līguma noslēgšana, forma un termiņš**(1) Starpniecības pakalpojumus sniedz uz rakstveida līguma pamata. Līgumā par starpniecības pakalpojuma sniegšanu ietver veicamā uzdevuma aprakstu, samaksas noteikumus un norādi uz to, vai līgums paredz ekskluzivitāti, proti, klients starpniecības darījumu uztic tikai vienam nekustamā īpašuma darījuma starpniekam.(2) Ja līgums paredz ekskluzivitāti, starpniecības pakalpojumus attiecībā uz konkrētu nekustamo īpašumu drīkst sniegt tikai konkrēts nekustamā īpašuma darījumu starpnieks, un līguma termiņš nevar pārsniegt vienu gadu. Nekustamā īpašuma darījuma dalībnieki var vienoties par līguma termiņa pagarināšanu.**12.pants. Kvalifikācijas celšanas pasākumi**(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieki brīvprātīgi piedalās kvalifikācijas celšanas pasākumos.(2) Ekonomikas ministrija mājaslapā internetā publicē nekustamā īpašuma darījumu starpnieku ieteicamo pilnveides pasākumu tēmu un apjoma sarakstu.**13.pants. Interešu konflikta nepieļaujamība**(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nepieļauj interešu konfliktu savā darbībā. Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nonācis interešu konfliktā, viņš nekavējoties par to informē attiecīgā nekustamā īpašuma darījuma dalībniekus un interešu konfliktu izbeidz.(2) Par interešu konfliktu ir uzskatāmas citastarp šādas situācijas:1) nekustamā īpašuma darījumu starpnieks kļūst par dalībnieku (piemēram, pircēju vai pārdevēju) tādā nekustamā īpašuma darījumā, kurā viņš sniedz starpniecības pakalpojumus. Darījuma noslēgšana nekustamā īpašuma darījuma dalībnieka vārdā vai izpildījuma pieņemšana nerada interešu konfliktu;2) nekustamā īpašuma darījumu starpnieks sniedz starpniecības pakalpojumus vairākiem viena un tā paša nekustamā īpašuma darījuma dalībniekiem ar pretējām interesēm, izņemot gadījumu, ja nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir tiesības atlīdzību saņemt no vairākiem viena un tā paša nekustamā īpašuma darījuma dalībniekiem, un viņš par to nekavējoties informē visus attiecīgā darījuma dalībniekus.**14.pants. Rīcība ar uzticēto informāciju un mantu**(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks neizpauž informāciju, kuru viņam kā neizpaužamu informāciju uzticējis kāds no nekustamā īpašuma darījuma dalībniekiem.(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpniekam nekustamais īpašums uzticēts nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanai, viņš šo nekustamo īpašumu drīkst izmantot tikai apskates organizēšanai un tikai tad, ja tas paredzēts līgumā par starpniecības pakalpojumu sniegšanu.(3) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks klienta vārdā saņēmis naudas līdzekļus, tie nekavējoties nododami klientam, ja vien līgumā par starpniecības pakalpojumu sniegšanu nav noteikts citādi.**15.pants. Informācijas sniegšana** (1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks, sniedzot starpniecības pakalpojumus, 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, nodokļiem un citu būtisku informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanu. (2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir bijuši zināmi nekustamā īpašuma trūkumi un viņš par tiem nav sniedzis atbilstošu informāciju, tad viņš ir atbildīgs par zaudējumiem sakarā ar lietas trūkumiem, par ko ir uzņēmies atbildību starpniecības pakalpojumu līgumā.(3) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks drīkst publiski (piemēram, masu informācijas līdzekļos un tīmekļvietnēs) piedāvāt nekustamā īpašuma atsavināšanu, īri vai nomu, ja klients tam rakstveidā piekritis, noslēdzot līgumu par starpniecības pakalpojumu sniegšanu.**16.pants. Informācijas sniegšana valsts institūcijai**(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks katru gadu līdz 31. janvārim sniedz uzraudzības iestādei informāciju par iepriekšējā kalendārajā gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem, norādot to skaitu un darījumu summas.(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieku izslēdz no reģistra, viņš ne vēlāk kā viena mēneša laikā no izslēgšanas dienas iesniedz uzraudzības iestādei informāciju par attiecīgajā kalendārajā gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem, norādot to skaitu un darījumu summas.(3) Nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir pienākums sniegt Valsts ieņēmumu dienestam un Ekonomikas ministrijai tās pieprasīto informāciju, kas nepieciešama normatīvajos aktos noteikto uzdevumu veikšanai.” | **Tieslietu ministrija****III nodaļa Starpniecības pakalpojumu sniegšanas noteikumi**Starpniecības pakalpojumu sniegšanas noteikumiLūdzam izslēgt likumprojekta 11. pantu, jo nav sniegts pietiekošs pamatojums, kāpēc ir jāparedz šāda veida ierobežojums attiecībā uz vienu konkrētu darījumu jomu, jo īpaši ņemot vērā, ka atbilstoši projekta 1. panta 2. un 3. punktam likumprojekta tvērums ir ārkārtīgi plašs. No projekta un anotācijas nav saprotamas arī tiesiskās sekas, kādas būs, ja darījums tomēr nebūs noslēgts rakstveidā vai nebūs norādes par ekskluzivitāti, vai tas ir pamats darījuma spēkā neesamībai vai tikai pamats starpnieka rīcības izvērtējumam, t. sk. attiecībā no nodokļu nenomaksas skatpunkta. Nav arī saprotams, kāpēc ir jāparedz likumiskais regulējums un termiņš ekskluzivitātei. Šos jautājumus ir iespējams atrisināt arī atbilstoši Civillikuma noteikumiem. Lūdzam izslēgt likumprojekta 12. pantu, jo tam nav juridiskās slodzes, ja kvalifikācijas celšanas pasākumi ir brīvprātīgi. Lūdzam izslēgt likumprojekta 13. pantu, jo šāds regulējums ir kazuistisks un izriet jau no Civillikuma.Likumprojekta anotācijā nav sniegts pietiekošs pamatojums, kāpēc ir nepieciešams paredzēt likumprojekta 13.-16. pantā esošo regulējumu. Likumprojekta anotācijā neuzrādās nekāda analīze, ka šajos jautājumos pastāvētu problēmas, kuras risināmas ar likumu palīdzību, kā arī šīs normas kazuistiski regulē jautājumus, kas jau izriet no citiem likumiem, t. sk. Civillikums, Patērētāju tiesību aizsardzības likums, Fizisko personu datu apstrādes likuma.Projekta anotācijā skaidrots, ka Patērētāju tiesību aizsardzības centra (turpmāk – PTAC) redzeslokā nevar nonākt nekustamā īpašuma darījuma starpnieki, jo darījumu puses ir fiziskās personas un nav reģistrētas. Lūdzam sniegt plašāku skaidrojumu, jo atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1. panta 4. punktam arī fiziskā persona var būt pakalpojumu sniedzējs. Arī apstāklis, ka šī fiziskā persona nav reģistrējusi savu saimniecisko darbību nav šķērslis vai priekšnoteikums, lai šo personu atzītu kā pakalpojumu sniedzēju šā likuma izpratnē. Proti, ja faktiski tiek pierādīts, ka veic saimniecisko darbību un pārkāpj arī šā likuma prasības, tad sods pienāktos par abiem pārkāpumiem – izvairīšanās no nodokļu nomaksas un šā likuma prasību neizpilde. Līdz ar to lūdzam sniegt papildu skaidrojumu, kāpēc Patērētāju tiesību aizsardzības centrs nav saskāries ar sūdzībām šajā jomā. Iespējams, ka tā ir vienkārši patērētāju neinformētība par savām tiesībām, proti, pakalpojuma sniedzēja (jo īpaši fiziskās personas) nereģistrēšanās un pat rakstveida līguma neesamība nav automātisks šķērslis šā likuma piemērošanai un savu kā patērētāja tiesību izmantošanai. Vienlaikus tas, iespējams, varētu arī liecināt, ka praksē problēmas ar patērētāju aizsardzību nav tik būtiskas, ja tās pat nav nonākušas PTAC redzeslokā.Saistībā ar likumprojekta 15. pantā noteikto, ka nekustamā īpašuma darījumu starpniekam, sniedzot starpniecības pakalpojumus, jāsniedz vispusīga un patiesa informācija, t.sk. arī par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem, nastām, trūkumiem un citu informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanu, norādām, ka ne likumprojektā, ne anotācijā nav norādes, kur nekustamā īpašuma darījumu starpnieks šādu informāciju iegūst.Ņemot vērā to, ka anotācijā (I sadaļas 1. punktā, 3. lpp.) ir norādīts, ka vispusīgas un patiesas informācijas sniegšana ir nekustamā īpašuma darījumu starpnieka galvenais pienākums, un, ja šāda, zināma, informācija nav sniegta, starpniekam ir jāatbild par zaudējumiem, tad, Tieslietu ministrijas ieskatā, būtiski ir noteikt informācijas avotus, kur nekustamā īpašuma darījumu starpnieks iegūst darījuma noslēgšanai nepieciešamo informāciju. Piemēram, vai starpnieks aprobežojas tikai ar nekustamā īpašuma īpašnieka (pārdevēja) sniegto informāciju, vai izmanto valsts informācijas sistēmas, piemēram, Valsts zemes dienestā pieejamo informāciju par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem, kas ir maksas pakalpojums, vai Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datus, kas arī ir maksas pakalpojums. Tādējādi, arī pats nekustamā īpašuma darījumu starpnieks varētu prezumēt, ka viņa rīcībā ir ticama un aktuāla informācija par nekustamo īpašumu. Ievērojot minēto, lūdzu papildināt anotāciju ar attiecīgu skaidrojumu, izvērtējot, kur nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir pienākums iegūt aktuālo informāciju par nekustamo īpašumu. | **Iebildums ņemts vērā**Izlēgts likumprojekta 11., 12., 13., 14. pants. Izslēgta 15. panta trešā daļa. Kā arī aktualizēta numerācija. Precizēta anotācijā informācija par PTAC uzraudzību, par informācijas avotiem attiecībā uz nekustamo īpašumu. | ***“11.pants. Informācijas sniegšana*** *(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks, sniedzot starpniecības pakalpojumus, 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, nodokļiem un citu būtisku informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanu.**(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir bijuši zināmi nekustamā īpašuma trūkumi un viņš par tiem nav sniedzis atbilstošu informāciju, tad viņš ir atbildīgs par zaudējumiem sakarā ar lietas trūkumiem, par ko ir uzņēmies atbildību starpniecības pakalpojumu līgumā.****12.pants. Informācijas sniegšana valsts institūcijai****(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks katru gadu līdz 31. janvārim sniedz Ekonomikas ministrijai informāciju par iepriekšējā kalendārajā gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem, norādot to skaitu un darījumu summas.**(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieku izslēdz no reģistra, viņš ne vēlāk kā viena mēneša laikā no izslēgšanas dienas iesniedz uzraudzības iestādei informāciju par attiecīgajā kalendārajā gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem, norādot to skaitu un darījumu summas.**(3) Nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir pienākums sniegt Valsts ieņēmumu dienestam un Ekonomikas ministrijai tās pieprasīto informāciju, kas nepieciešama normatīvajos aktos noteikto uzdevumu veikšanai.”* |
| 8. | **Atzinums uz 13.05.2019.** | **Tieslietu ministrija**Vēršam uzmanību uz Datu regulas 10. pantā noteikto, kas paredz, ka pārzinis personas datu apstrādi par sodāmību var veikt tikai tad, ja nacionālā regulējumā tas ir konkrēti atļauts, turklāt paredzot atbilstošas garantijas datu subjekta tiesībām un brīvībām. No minētā saprotams, ka normatīvajā aktā jābūt tiešai, konkrētai un acīmredzamai norādei par personas datu par sodāmību apstrādi.Likumprojekta anotācijas I sadaļas 2. punktā norādīts, ka dokumentu pārbaude attiecībā pret sodu reģistru būs uzraudzības iestādes atbildība atbilstoši personas piekrišanai datu apstrādei attiecīgajā apjomā. Savukārt no likumprojekta neizriet uzraudzības iestādes tiesība apstrādāt personas datus par sodāmību.Ievērojot minēto, lūdzam precizēt likumprojektu atbilstoši Datu regulā noteiktajām prasībām par personas datu par sodāmību apstrādi, paredzot atbilstošas garantijas datu subjekta tiesībām un brīvībām. | **Iebildums ņemts vērā**Precizēta anotācija. NILLTFN likuma subjekta – nekustamā īpašuma darījumu starpnieki – uzraugošā iestāde Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas (turpmāk ‑ NILLTFN) jomā ir Valsts ieņēmumu dienests, ar tam NILLTFN likumā noteiktajām uzraugošajām funkcijām. |  |
| 9. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“17.pants. Uzraudzības kārtība** (1) Ekonomikas ministrijai ir šādi uzdevumi: 1) uzturēt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistru un aktualizēt tajā iekļauto informāciju;2) lemt par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrēšanu reģistrā un izslēgšanu no reģistra;3) izskatīt sūdzības par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbību;4) informēt Valsts ieņēmumu dienestu par iespējamiem normatīvo aktu pārkāpumiem noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas jomā.(2) Ministru kabinets var Valsts pārvaldes iekārtas likuma noteiktajā kārtībā deleģēt privātpersonai ar nekustamā īpašuma darījumu starpnieku un starpniecības pakalpojumu uzraudzību saistītos uzdevumus, tostarp šā likuma 8.panta otrajā daļā minēto lēmumu pieņemšanu. Pildot šos uzdevumus, attiecīgā privātpersona veic šajā likumā Ekonomikas ministrijai noteiktos uzdevumus.(3) Ekonomikas ministrija un Valsts ieņēmumu dienests slēdz savstarpēju starpresoru vienošanos par informācijas apmaiņu par nekustamā īpašuma darījuma starpnieku uzraudzību.(4) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka uzraudzību nekustamā īpašuma darījumu starpnieks maksā ikgadējo maksu, kuras apmēru un samaksas kārtību nosaka Ministru kabinets.**18.pants. Uzraudzības iestādes tiesības**Uzraudzības iestādei ir šādas tiesības:1) uzsākt administratīvo procesu, lai pārbaudītu, kā nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ievēro šā likuma prasības;2) izteikt nekustamā īpašuma darījumu starpniekam brīdinājumu;3) izslēgt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku no reģistra;4) pieprasīt un saņemt no nekustamā īpašuma darījumu starpnieka informāciju, dokumentus un citus materiālus par starpniecības pakalpojumiem;5) piekļūt un iepazīties ar reģistros, informācijas sistēmās un datubāzēs iekļauto visu veidu nepieciešamo informāciju savu uzdevumu veikšanai.**19.pants. Brīdinājuma izteikšana**Ekonomikas ministrija, uzraugot nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbību, var lemt par brīdinājuma izteikšanu nekustamā īpašuma darījumu starpniekam par šā likuma pārkāpumu, ja vien nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nav izdarījis tādu pārkāpumu, par kuru viņš izslēdzams no reģistra.**20.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka izslēgšana no reģistra**(1) Ekonomikas ministrija izslēdz nekustamā īpašuma darījumu starpnieku no reģistra šādos gadījumos:1) saskaņā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likumu Valsts ieņēmumu dienests piemērojis sankciju, kas paredz anulēt ierakstu reģistrā;2) viņam gada laikā ir izteikti divi brīdinājumi vai piecu gadu laikā – četri brīdinājumi;3) viņš neatbilst šā likuma 6.panta prasībām;4) viņš ir izslēgts no komercreģistra;5) viņš nav sniedzis Ekonomikas ministrijai pieprasīto informāciju;6) viņš ir izdarījis būtisku šā likuma pārkāpumu Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma ietvaros;7) viņš nav uzsācis starpniecības pakalpojumu sniegšanu 12 mēnešu laikā no dienas, kad reģistrēts reģistrā, vai pārtraucis starpniecības pakalpojumu sniegšanu uz laiku, kas ilgāks par 12 mēnešiem;8) fiziskā persona ir mirusi;9) uz viņa iesnieguma pamata.(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks izslēgts no reģistra ne pēc paša vēlēšanās šā panta pirmās daļas 1., 2., 3., 4., 5., 6.punktā minētajos gadījumos, viņu no jauna var reģistrēt reģistrā, ja pagājuši vismaz divi gadi kopš dienas, kad stājies spēkā lēmums par viņa izslēgšanu no reģistra.(3) Izslēdzot no reģistra nekustamā īpašuma darījumu starpnieku – Eiropas Savienības pilsoni vai Eiropas Savienībā reģistrētu juridisko personu – uzraudzības iestāde par to informē attiecīgās Eiropas Savienības dalībvalsts kompetento iestādi.(4) Ja Valsts ieņēmumu dienests apturējis nekustamā īpašuma darījuma starpnieka kā komersanta darbību.(5) Šā panta pirmās daļas 5.punktā minētajā gadījumā pēc pārkāpuma novēršanas var atjaunot nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā, ja pagājis vismaz viens mēnesis no pārkāpuma novēršanas.(6) Uz izslēgšanas no reģistra laiku komersants aptur savu darbību.**21.pants. Lēmumu apstrīdēšana un pārsūdzēšana**(1) Lēmumus, kurus pieņēmusi privātpersona, kurai deleģēti pārvaldes uzdevumi, kas izriet no šā likuma, var apstrīdēt Ekonomikas ministrijā.(2) Ekonomikas ministrijas lēmumu pārsūdz tiesā.(3) Administratīvā akta pārsūdzēšana neaptur tā darbību.” | **Tieslietu ministrija****IV nodaļa Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzība un uzraudzības iestādes lēmumu apstrīdēšana un pārsūdzēšana**Likumprojekta IV nodaļa paredz nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzību, kurā paredzēts, ka uzraudzību veiks Ekonomikas ministrija. Likumprojekta anotācijā trūkst izvērtējuma par uzraudzības iestādes kompetenci. Projektā piedāvātais regulējums paredz, ka uzraudzības iestāde un Ekonomikas ministrija izskata sūdzības. Pastāv šaubas, vai administratīvā procesa ietvaros ir iespējams izvērtēt, vai starpnieka un klienta tiesiskās attiecības un radušies strīdi ir atbilstoši līgumam vai likumu regulējumam, jo minētie strīdi būs saistīti ar nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbību (piemēram, saistībā ar starpniecības pakalpojumu līguma noslēgšu, informācijas sniegšanu par nekustamo īpašumu, izpausto informāciju). Regulējums var radīt situāciju, kad civiltiesiskie strīdi faktiski tiek vērtēti administratīvā procesa ietvaros. Lūdzam minēto skaidrot, nepieciešamības gadījumā precizēt tiesību normu, kā arī anotācijā ietvert normas skaidrojumu un pamatojumu. Vienlaikus likumprojektā ir paredzēts, ka uzraudzību var deleģēt privātpersonai. Informējam, ka Tieslietu ministrija konceptuāli neatbalsta, ka likumprojektā tiek paredzēts, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzību var deleģēt privātpersonai, ņemot vērā to, ka Valsts pārvaldes iekārtas likums jau paredz, ka noteiktus valsts pārvaldes uzdevumus var deleģēt privātpersonai, līdz ar to šāds regulējums likumprojektā dublē Valsts pārvaldes iekārtas likumā ietverto regulējumu. Vienlaikus uzskatām, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzības deleģēšana privātpersonai neatbilst likumprojekta mērķim, kas paredz novērst noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju un terorisma finansēšanu nekustamā īpašuma starpniecības darījumos. Nav skaidrs, kā nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzību var deleģēt privātpersonai, kas pēc tam vērtēs, kā citas privātpersonas ievēro Novēršanas likumā noteikto. Ņemot vērā minēto, lūdzam izslēgt no likumprojekta regulējumu par uzraudzības deleģēšanu privātpersonai. Vienlaikus norādām, ka likumprojekta 17. panta pirmā daļa nosaka Ekonomikas ministrijas pienākumus un likumprojekta 18. pants nosaka uzraudzības iestādes tiesības. No likumprojekta nav skaidrs, vai gadījumā, ja uzraudzība tiek deleģēta privātpersonai, Ekonomikas ministrija attiecīgos pienākumus vairs neveiks un visas uzraudzības darbības veiks attiecīgā privātpersona. Līdz ar to, ja netiek izslēgts regulējums par uzraudzības deleģēšanu privātpersonai, lūdzam precizēt likumprojektu, lai būtu skaidri noteikti iestāžu pienākumi uzraudzībā, tai skaitā gadījumā, ja uzraudzības īstenošana tiks deleģēta privātpersonai. Kā arī vēršam uzmanību, ka likumprojekta 16. panta pirmā daļa paredz, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieks katru gadu līdz 31. janvārim sniedz uzraudzības iestādei informāciju. Savukārt likumprojekta 17. panta otrā daļa paredz, ka Ministru kabinets var deleģēt privātpersonai veikt uzraudzību. Līdz ar to nav skaidrs, kurā iestādē nekustamo īpašumu darījumu starpniekam būs jāiesniedz informācija, ja Ministru kabinets nevienai privātpersonai nedeleģēs uzraudzības veikšanu. Ņemot vērā minēto, lūdzam precizēt likumprojektu. Likumprojekta 18. panta 2. punkts paredz, ka uzraudzības iestādei ir tiesības izteikt nekustamā īpašuma darījumu starpniekam brīdinājumu, savukārt likumprojekta 19. pants noteic, ka Ekonomikas ministrija var lemt par brīdinājuma izteikšanu par likumprojektā noteiktās kārtības pārkāpšanu. No likumprojekta nav skaidrs, kāda ir brīdinājuma tiesiskā daba. Proti, secināms, ka likumprojektā paredzētais brīdinājums nav Administratīvā procesa likuma 361. pantā minētais brīdinājums par piespiedu izpildi, līdz ar to, ja brīdinājums ir sods, tā piemērošanai jānotiek sodošā procesa ietvaros. Ņemot vērā minēto, lūdzam precizēt likumprojektu.Lūdzam precizēt likumprojekta 20. panta ceturto daļu, jo šobrīd nav skaidrs, kas tajā noteikts. Likumprojekta 20. panta sestā daļa paredz pienākumu starpniekam apturēt savu darbību, ja tas ir izslēgts no starpnieku reģistra. Vēršam uzmanību, ka no likumprojekta 6. panta otrās daļas neizriet, ka juridiskajai personai, kas vēlas nodarboties ar nekustamo īpašumu darījumu starpniecības pakalpojumu sniegšanu, ir aizliegts veikt citu saimniecisko darbību. Līdz ar to lūdzam precizēt likumprojekta 20. panta sesto daļu, nosakot, ka persona uz izslēgšanas no reģistra laiku nesniedz nekustamo īpašumu darījumu starpniecības pakalpojumus. Vienlaikus vēršam uzmanību, ka šāda prasība izriet jau no projekta 4. panta, tāpēc būtu izvērtējams, vai projekta 20. panta sestā daļa vispār ir nepieciešama. | **Iebildums ņemts vērā**Izslēgta likumprojekta 17. panta otrā daļa, 19. pants, 20. panta pirmās daļas 2. punkts, sestā daļa, 21. panta pirmā daļa. Precizēta anotācija. Kā arī aktualizēta numerācija likumprojektā. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzību veiks Ekonomikas ministrija, uzraudzība netiks deleģēta privātpersonām. Valsts pārvaldes iekārtas likums paredz, ka noteiktus valsts pārvaldes uzdevumus var deleģēt privātpersonai, līdz ar to nav nepieciešams šajā likumprojektā dublēt Valsts pārvaldes iekārtas likumā ietverto regulējumu. | ***“13.pants. Uzraudzības kārtība****(1) Ekonomikas ministrijai ir šādi uzdevumi:* *1) uzturēt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistru un aktualizēt tajā iekļauto informāciju;**2) lemt par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrēšanu, izslēgšanu no nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra;**3) izskatīt sūdzības par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbību;**4) informēt Valsts ieņēmumu dienestu par iespējamiem normatīvo aktu pārkāpumiem noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas jomā.**(2) Ekonomikas ministrija un Valsts ieņēmumu dienests slēdz savstarpēju starpresoru vienošanos par informācijas apmaiņu par nekustamā īpašuma darījuma starpnieku uzraudzību.**(3) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka uzraudzību nekustamā īpašuma darījumu starpnieks maksā ikgadējo maksu, kuras apmēru un samaksas kārtību nosaka Ministru kabinets.****14.pants. Uzraudzības iestādes tiesības****Uzraudzības iestādei ir šādas tiesības:**1) uzsākt administratīvo procesu, lai pārbaudītu, kā nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ievēro šā likuma prasības;**2) izslēgt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku no nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra;**3) pieprasīt un saņemt no nekustamā īpašuma darījumu starpnieka informāciju, dokumentus un citus materiālus par starpniecības pakalpojumiem;**4) piekļūt un iepazīties ar reģistros, informācijas sistēmās un datubāzēs iekļauto visu veidu nepieciešamo informāciju savu uzdevumu veikšanai.****15.pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka izslēgšana no nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra****(1) Ekonomikas ministrija izslēdz nekustamā īpašuma darījumu starpnieku no nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra šādos gadījumos:**1) saskaņā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likumu Valsts ieņēmumu dienests piemēro sankciju, kas paredz anulēt ierakstu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā;**2) viņš neatbilst šā likuma 6.panta prasībām;**3) viņš ir izslēgts no komercreģistra;**4) viņš nav sniedzis Ekonomikas ministrijai pieprasīto informāciju;**5) viņš ir izdarījis būtisku šā likuma pārkāpumu Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma ietvaros;**6) viņš nav uzsācis starpniecības pakalpojumu sniegšanu 12 mēnešu laikā no dienas, kad reģistrēts nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā, vai pārtraucis starpniecības pakalpojumu sniegšanu uz laiku, kas ilgāks par 12 mēnešiem;**7) fiziskā persona ir mirusi;**8) uz viņa iesnieguma pamata;**9) Valsts ieņēmumu dienests aptur nekustamā īpašuma darījuma starpnieka kā komersanta darbību.**(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks izslēgts no nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra ne pēc paša vēlēšanās šā panta pirmās daļas 1., 2., 3., 4., 5., 9.punktā minētajos gadījumos, viņu no jauna var reģistrēt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā, ja pagājuši vismaz divi gadi kopš dienas, kad stājies spēkā lēmums par viņa izslēgšanu no nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra.**(3) Izslēdzot no nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistra nekustamā īpašuma darījumu starpnieku – Eiropas Savienības pilsoni vai Eiropas Savienībā reģistrētu juridisko personu – uzraudzības iestāde par to informē attiecīgās Eiropas Savienības dalībvalsts kompetento iestādi.**(4) Šā panta pirmās daļas 4.punktā minētajā gadījumā pēc pārkāpuma novēršanas var atjaunot nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā, ja pagājis vismaz viens mēnesis no pārkāpuma novēršanas.****16.pants. Lēmumu pārsūdzēšana****(1) Ekonomikas ministrijas lēmumu pārsūdz tiesā.**(2) Lēmuma pārsūdzēšana neaptur tā darbību.”* |
| 10. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“V nodaļa****Administratīvā atbildība nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības jomā****22.pants. Administratīvā atbildība**Par nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojuma sniegšanu vai piedāvāšanu bez reģistrēšanās piemēro naudas sodu fiziskajām personām līdz divsimt naudas soda vienībām par katru konstatēto pārkāpumu, bet juridiskajām personām līdz tūkstoš naudas soda vienībām par katru konstatēto pārkāpumu.**23.pants. Kompetence sodu piemērošanā**Administratīvo pārkāpumu procesu par šā likuma 22.pantā minētajiem pārkāpumiem veic Valsts ieņēmumu dienests.” | **Tieslietu ministrija****V nodaļa Administratīvā atbildība nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības jomā**Lūdzam likumprojekta V nodaļas nosaukumā ietvert vārdus "un kompetence administratīvo sodu piemērošanā" un likumprojekta 22. panta nosaukumā ietvert vārdus "nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības jomā".Lūdzam izslēgt likumprojekta 22. pantā vārdus "par katru konstatēto pārkāpumu", ņemot vērā to, ka, ja administratīvo sodu nepieciešams piemērot par katru konstatēto pārkāpumu, ierosināma administratīvā pārkāpuma lieta par katru izdarīto pārkāpumu. Vienlaikus aicinām izvērtēt likumprojekta 22. pantā noteikto sankciju apmērus un saskaņot tos ar citos likumprojektos noteikto sankciju apmēriem par līdzīgiem administratīvajiem pārkāpumiem. | **Iebildums ņemts vērā**Precizēts V nodaļas, 18. panta nosaukums, izslēgti 22. pantā vārdi “par katru konstatēto pārkāpumu”, kā arī precizēti 22. pantā noteiktie sankciju apmēri, atbilstoši Administratīvā pārkāpuma kodeksa 166.2 pantā noteiktajam. | ***“V nodaļa******Administratīvā atbildība un kompetence administratīvo sodu piemērošanā nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības jomā******17.pants. Administratīvā atbildība****Par nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojuma sniegšanu bez reģistrēšanās nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā uzliek par pārkāpumu atbildīgajai personai (fiziskajai vai juridiskajai) soda naudu atbilstoši Administratīvā pārkāpuma kodeksa 166.2 pantā noteiktajam.****18.pants. Kompetence administratīvo sodu piemērošanā nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības jomā****Administratīvo pārkāpumu procesu par šā likuma 17.pantā minētajiem pārkāpumiem veic Valsts ieņēmumu dienests.”* |
| 11. | **Atzinums uz 13.05.2019.****“Pārejas noteikums**Sākot ar 2020.gada 1.janvāri, starpniecības pakalpojumus drīkst sniegt tikai tās personas, kuras reģistrētas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā.[..]Likums stājas spēkā 2019.gada 1.oktobrī” | **Tieslietu ministrija**Lūdzam likumprojektā ietvert pārejas noteikumu, kas paredz, ka likumprojekta V nodaļa stājas spēkā vienlaikus ar Administratīvās atbildības likumu, ņemot vērā to, ka Administratīvās atbildības likums stāsies spēkā 2020. gada 1. janvārī un ar tā spēkā stāšanos mainīsies administratīvo pārkāpumu sistēma, kas paredzēs, ka administratīvā atbildība par attiecīgu jomu reglamentējošo normatīvo aktu pārkāpumiem tiek noteikta nozares likumos. | **Iebildums ņemts vērā**Papildināti pārejas noteikumi ar 2. punktu. | ***“Pārejas noteikumi****1. Sākot ar 2020.gada 1.janvāri, starpniecības pakalpojumus drīkst sniegt tikai tās personas, kuras reģistrētas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā.**2. Likuma V nodaļa stājas spēkā 2020.gada 1.janvārī.**[..]**Likums stājas spēkā 2019.gada 1.oktobrī”* |
| 12. | **Atzinums uz 13.05.2019.** | **Tieslietu ministrija**Lūdzam precizēt anotācijas IV sadaļu atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 15. decembra instrukcijas Nr. 19 "Tiesību akta projekta sākotnējās ietekmes izvērtēšanas kārtība" V nodaļā noteiktajam. | **Iebildums ņemts vērā**Precizēta anotācijas IV sadaļa. |  |
| 13. | **Atzinums uz 13.05.2019.** | **Ekonomikas ministrija**Ņemot vērā to, ka likumprojektā Ekonomikas ministrijai tiek noteiktas jaunas funkcijas, kas paredz nekustamā īpašumu darījumu starpnieku reģistra uzturēšanu, tiesības lemt par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrēšanu un izslēgšanu no reģistra, sūdzību izskatīšanu par nekustamā īpašumu darījumu starpnieku darbību, kā arī informēt Valsts ieņēmumu dienestu par iespējamiem normatīvo aktu pārkāpumiem noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas jomā, attiecīgi nepieciešama gan nekustamā īpašumu darījumu starpnieku reģistra izveide un uzturēšana, gan papildu cilvēkresursu plānošana, lūdzam precizēt likumprojekta anotācijas III daļu ar norādi, ka “Ekonomikas ministrija plāno izdevumus atbilstoši ieņēmumiem par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzību. Ministru kabinetam, nosakot maksas, jānodrošina likumprojektā noteikto funkciju ilgtspēja (t.i., funkcijas finansiāla patstāvība)”, kā arī anotācijas VII daļu 2.punktu, ņemto vērā, ka ir paredzētas jaunas funkcijas Ekonomikas ministrijai. | **Iebildums ņemts vērā**Precizēta anotācijas III un VII sadaļa. |  |
| Atbildīgā amatpersona |  |
|  | (paraksts)\* |

Piezīme. \* Dokumenta rekvizītu "paraksts" neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

 Baiba Zvirgzdiņa

|  |
| --- |
| (par projektu atbildīgās amatpersonas vārds un uzvārds) |
| Finanšu ministrijas Finanšu tirgus politikas departamentaKredītiestāžu un maksājumu pakalpojumu politikas nodaļas vecākā eksperte |
| (amats) |
| Tālrunis: 67095601 |
| (tālruņa un faksa numurs) |
| baiba.zvirgzdina@fm.gov.lv  |
| (e-pasta adrese) |

Zvirgzdiņa, 67095601

baiba.zvirgzdina@fm.gov.lv