**Ministru kabineta noteikumu projekta “****Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumu noteikumi” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |
| --- |
| **Tiesību akta projekta anotācijas kopsavilkums** |
| Mērķis, risinājums un projekta spēkā stāšanās laiks (500 zīmes bez atstarpēm) | Ministru kabineta noteikumu projekts “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumu noteikumi” (turpmāk – Noteikumu projekts) izstrādāts, lai noteiktu minimālo kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomu un saturu nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem. Noteikumu projekta izstrādes nepieciešamību pamato Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums (turpmāk – Likums). Noteikumu projekts stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”.  |

|  |
| --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** |
| 1. | Pamatojums | Noteikumu projekts izstrādāts, pamatojoties uz Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 13. pantu. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Šā gada 1.augustā stājas spēkā Likums, kas paredz regulēt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku (turpmāk – starpnieks) profesionālās darbības tiesiskos pamatus un nodrošināt šo personu profesionālās darbības uzraudzību, lai novērstu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju, terorisma un proliferācijas finansēšanu un sekmētu stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu. Saskaņā ar šī Likuma 13. pantu starpnieks piedalās kvalifikācijas celšanas pasākumos. Ministru kabinets nosaka minimālo kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomu un saturu.Lai nodrošinātu minētā uzdevuma izpildi, nepieciešams izstrādāt Ministru kabineta noteikumu projektu, kurā tiktu noteikts starpnieku minimālais kvalifikācijas celšanas pasākumu apjoms un saturs. Saskaņā ar noteikumu projektu starpnieks ir atbildīgs par savu kvalifikācijas celšanu. Starpnieks viena kalendārā gada laikā nodrošina ne mazāk kā 40 akadēmiskās stundas kvalifikācijas celšanai (turpmāk – kvalifikācijas stundas) apgūšanu pie apmācību piedāvātāja, kas ir akreditēta izglītības iestāde, valsts pārvaldes iestāde, juridiska persona, personu apvienība vai nodibinājums, kura pamatfunkcijās ietilpst šādu kvalifikācijas celšanas pasākumu organizēšana. Starpnieks uzskaita savas kvalifikācijas stundas un nodrošina to apliecinošās informācijas uzglabāšanu.Starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomā apmācību iestāde ietver kādu no šādām tēmām:* nekustamā īpašuma nozares tiesiskais regulējums un nodokļi (nekustamā īpašuma darījumu regulējošie normatīvie akti, nodokļi darījumos ar nekustamo īpašumu, darbības ar zemesgrāmatu, notāru darbība, valsts kadastrs, nekustamā īpašuma atsavināšana, īre un noma);nozares komercdarbības vides pārzināšana un novērtēšana (aktuālā situācija nekustamā īpašuma tirgū, pieprasījuma un piedāvājuma apjoms, klientu vajadzības ietekmējošie faktori, aktualitātes nekustamā īpašuma cenu tirgū un to analīze, cenu izmaiņu prognozes, cenu cikliskums, mārketings nekustamā īpašuma jomā);
* nekustamā īpašuma objektu veidi, to cenu veidošanas metodes un vērtēšanas pamati (nekustamā īpašuma objektu veidi, nekustamā īpašuma objektu celtniecība un ekspluatācija, ēku konstruktīvie tipi, nekustamā īpašuma objektu cenu veidošanas metodes un to izmantošana, nekustamā īpašuma objektu vērtēšanas pamati);
* riski nekustamā īpašuma darījumos (risku veidi un to mazināšanas iespējas, noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršana nekustamā īpašuma darījumos, krāpšana darījumos nekustamā īpašuma tirgū, patērētāju tiesību aizsardzība, nekustamā īpašuma apdrošināšana);
* teritorijas plānošana (plānošanas dokumentu hierarhija, aktualitātes attīstības plānošanu regulējošajos normatīvajos aktos, attīstības plānošana un būvniecība, darbs ar attīstītājiem un investoriem);
* darījuma sagatavošana, noformēšana un darbs ar klientu (starpnieka darba metodes un profesionālās ētikas kodekss, datu aizsardzības un konfidencialitātes noteikumi, līgumu sastādīšana, klienta interešu pārstāvība darījumos ar trešajām personām, lietvedības pamati);
* nekustamā īpašuma kreditēšanas pamati (aktualitātes nekustamā īpašuma kreditēšanas tirgū, aktuālie nekustamā īpašuma finansēšanas risinājumi, ķīlas tiesības nostiprināšana un dzēšana zemesgrāmatā).

Ņemot vērā to, ka Starpnieki nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā var reģistrēties no 2020. gada 1. augusta, bet Likuma pārejas noteikumu 3.punkts paredz, ka Ministru kabinets līdz 2020. gada 30. septembrim izdod šā likuma 13. pantā noteiktos Ministru kabineta noteikumus par starpnieku minimālo kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomu un saturu, lai minētai mērķa grupai neizvirzītu nesamērīgas prasības attiecībā uz kvalifikācijas celšanai paredzēto kvalifikācijas stundu apgūšanu (Starpnieki trīs mēnešu laikā var nepaspēt nodrošināt 40 akadēmisko stundu kvalifikācijas celšanas apgūšanu, it īpaši tie, kuri nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā reģistrēsies 2020. gada decembra beigās), Noteikumu projektā tiek paredzēts, ka Starpnieks nodrošina Noteikumu projekta 2. punktā minēto kvalifikācijas celšanai paredzēto kvalifikācijas stundu apgūšanu no 2021. gada. Līdz ar to Starpnieks atbilstoši Likuma 12. panta pirmajai daļai informāciju par 2021. gadā apmeklēto kvalifikācijas celšanu pasākumos apgūtajām kvalifikācijas stundām iesniedz līdz 2022. gada 31. janvārim. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas un publiskas personas kapitālsabiedrības | Ekonomikas ministrija un Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociāciju LANĪDA.  |
| 4. | Cita informācija | Nav  |

|  |
| --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Noteikumu projekts attiecināms uz fiziskajām un juridiskajām personām (starpniekiem), kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus. Saskaņā ar Likuma anotācijā sniegto informāciju uz 2018. gada 31. decembri Valsts ieņēmumu dienesta uzraudzībā bija 1612 aģenti vai starpnieki darījumos ar nekustamo īpašumu. Laika posmā no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim 73 nodokļu maksātāji reģistrējuši darbības veidu aģenta vai starpnieka pakalpojumi darījumos ar nekustamo īpašumu.  |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Tiesiskā regulējuma finansiālā ietekme būs uz fiziskajām un juridiskajām personām (starpniekiem), kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju:* Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas LANĪDA 40 stundu organizētās nekustamo īpašumu aģentu apmācības maksā 200,00 *euro*.
* Mācību centra "Biznesa Ideju Centrs" 28 stundu organizētās nekustamā īpašuma speciālistu apmācības maksā 150,00 *euro*.

Ņemot vērā esošās tirgus tendences vienas stundas provizoriskās izmaksas varētu būt 5,00 *euro*, līdz ar to vienas akadēmiskās stundas (45 minūtes) izmaksas varētu būt 3,75 *euro* un attiecīgi viena starpnieka tiešās finansiālās izmaksas 45 akadēmisko stundu ikgadējā apmācības varētu izmaksāt 168,75 *euro*.  |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums mērķgrupai ik gadu būs 272 025 *euro.* Slogs palielinās starpniekiem, kuriem turpmāk katru gadu nepieciešams piedalīties kvalifikācijas celšanas pasākumos un atbilstoši Likuma 12. panta pirmajai daļai iesniegt Ekonomikas ministrijā informāciju, kas apliecina kvalifikācijas celšanas pasākumu apguvi. Ņemot vērā, ka mērķa grupas lokā nav iespējams precīzi identificēt apmācību izmaksas tiek pieņemts, ka 272 025 *euro* = (3,75 *euro* x 45 akadēmiskās stundas) x (1612 x 1)C = (f x l) x (n x b), kurC – informācijas sniegšanas pienākuma radītās izmaksas jeb administratīvās izmaksas;f – finanšu līdzekļu apjoms, kas nepieciešams, lai nodrošinātu projektā paredzētā informācijas sniegšanas pienākuma izpildi (stundas samaksas likme, ieskaitot virsstundas vai stundas limitu ārējo pakalpojumu sniedzējiem, ja tādi ir);l – laika patēriņš, kas nepieciešams, lai sagatavotu informāciju, kuras sniegšanu paredz projekts;n – subjektu skaits, uz ko attiecas projektā paredzētās informācijas sniegšanas prasības;b – cik bieži gada laikā projekts paredz informācijas sniegšanu. |
| 5. | Cita informācija | Nav.  |

|  |
| --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** |
| Projektam nav ietekme uz valsts un pašvaldību budžetiem.  |

|  |
| --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** |
| Projekts šo jomu neskar. |

|  |
| --- |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** |
| Projekts šo jomu neskar. |

|  |
| --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Noteikumu projekta izstrādes gaitā ir notikušas konsultācijas ar Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociāciju LANĪDA.  |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Noteikumu projektam ir nodrošināta sabiedrības līdzdalība līdz 2020.gada 2.oktobrim. Noteikumu projekts :* 2020.gada 22.septembrī ievietots Ekonomikas ministrijas tīmekļa vietnē <https://em.gov.lv/lv/Ministrija/sabiedribas_lidzdaliba/diskusiju_dokumenti/> sadaļā “Sabiedrības līdzdalība” – diskusiju dokumenti.
* 2020.gada 22.septembrī ievietots Ministru kabineta tīmekļa vietnē <https://www.mk.gov.lv/content/ministru-kabineta-diskusiju-dokumenti> “Sabiedrības līdzdalība” – “Ministru kabineta diskusiju dokumenti”.

Sabiedrībai bija iespēja līdz 2020. gada 2.oktobrim sniegt rakstisku viedokli Ekonomikas ministrijai par izstrādāto noteikumu projektu.Vienlaikus Ekonomikas ministrija konsultējās ar Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociāciju LANĪDA kā sertificētus nekustamā īpašuma starpniekus apvienojošu institūciju.Minētais risinājums par profesionālās kvalifikācijas celšanas pasākumu apguvi ir nozares ierosināts un atbalstīts, jo pie sākotnējās reģistrācijas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā starpniekiem nav noteiktas izglītības kvalifikācijas prasības, līdz ar to, lai sekmētu stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu, starpniekiem ir nepieciešams paredzēt stingrākus kvalifikācijas uzraudzības pasākumus tā darbības laikā.  |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti |  |
| 4. | Cita informācija | Nav.  |

|  |
| --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Ekonomikas ministrija |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru.Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | Noteikumu projekts neparedz veidot jaunas valsts institūcijas, to likvidāciju vai reorganizāciju. Noteikumu projekta izpildi un uzraudzību Ekonomikas ministrija organizēs esošo cilvēkresursu ietvaros. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

Ekonomikas ministrs J. Vitenbergs