**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) | 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 | Ministru kabineta noteikumu projekts “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumu noteikumi” (turpmāk – 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 stājās spēkā Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums (turpmāk – Likums), kas paredz regulēt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku (turpmāk – starpnieki) 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 un kuriem ir atbilstoša pieredze un kvalifikācija šādu apmācību organizēšanā, kā arī kuri spēj nodrošināt kvalificētus pasniedzējus šo Noteikumu projektā noteikto tēmu apguvei.  Starpnieks uzskaita savas kvalifikācijas stundas un nodrošina to apliecinošās informācijas uzglabāšanu.  Ņemot vērā to, ka starpnieku vidū ir pieredzējuši profesionāļi, kuri paši pasniedz un arī turpmāk pasniegs lekcijas esošajiem un jaunajiem jomas ekspertiem par Noteikumu projektā noteiktajām tēmām, Noteikumu projektā iekļauta norma, kas paredz, ka kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomu, kuru starpnieks apgūst pie šo noteikumu 2.punktā minētā apmācību piedāvātāja, var pielīdzināt kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomam, kuru starpnieks apgūst, pasniedzot šo noteikumu 2.puktā minētā apmācību piedāvātāja organizētas kvalifikācijas stundas. Šādā gadījumā vienu pasniegtu kvalifikācijas stundu jeb vienu akadēmisko stundu kā lekciju vai apmācību pasniegšanu starpnieks var pielīdzināt četrām kvalifikācijas stundām jeb četrām akadēmiskām stundām, kuras starpnieks apgūtu pie šo noteikumu 2. punktā minētā apmācību piedāvātāja.  Starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomā apmācību iestāde ietver šādas tēmas:   * nekustamā īpašuma nozares tiesiskais regulējums, nekustamā īpašuma lietu tiesību problemātika un nodokļi. Tēma var ietvert, piemēram, šādas apakštēmas: nekustamā īpašuma darījumu regulējošie normatīvie akti, nekustamā īpašuma formas (piemēram, kopīpašums, dalītais īpašums, brīvprātīgi dalītais īpašums, dzīvokļu īpašums), tiesības un pienākumi, kas izriet no īpašuma formām, kā arī pienākumi un tiesības, kas izriet no nekustamā īpašuma stāvokļa (piemēram, piekļuve, apgrūtinājumi), nodokļi darījumos ar nekustamo īpašumu, darbības ar zemesgrāmatu, notāru darbība, Nekustamā īpašuma valsts kadastrs, kadastrālā vērtēšana, nekustamā īpašuma atsavināšana, īre un noma. * nozares komercdarbības vides pārzināšana un novērtēšana. Tēma var ietvert, piemēram, šādas apakštēmas: 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, ēku cenu veidošanas metodes un vērtēšanas pamati. Tēma var ietvert, piemēram, šādas apakštēmas: ēku celtniecība un to nodošana ekspluatācijā, ēku konstruktīvie elementi, to cenu veidošanas metodes; * riski nekustamā īpašuma darījumu jomā. Tēma var ietvert, piemēram, šādas apakštēmas: risku veidi un to mazināšanas iespējas, noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršana nekustamā īpašuma darījumu jomā, krāpšanas gadījumi nekustamā īpašuma tirgū, patērētāju tiesību aizsardzība, nekustamā īpašuma, starpnieka darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšana; * teritorijas plānošana. Tēma var ietvert, piemēram, šādas apakštēmas: plānošanas dokumentu hierarhija, aktualitātes attīstības plānošanas regulējošajos normatīvajos aktos, attīstības plānošana un būvniecība, darbs ar attīstītājiem un investoriem; * darījuma sagatavošana, noformēšana un darbs ar klientu. Tēma var ietvert, piemēram, šādas apakštēmas: 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. Tēma var ietvert, piemēram, šādas apakštēmas: 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 nogalē), no Noteikumu projekta 2.punkta izriet, ka 40 akadēmiskās stundas kvalifikācijas celšanai jāpagūst viena kalendārā gada laikā. Līdz ar to starpniekiem pienākums kvalifikācijas celšanai apgūt zināšanas, prasmes un kompetences 40 akadēmisko stundu apjomā radīsies tikai ar nākamo pilno kalendāro gadu (2021.gadu). Ja starpnieki 2020. gadā būs veikuši kvalifikācijas celšanas pasākumus, tie saskaņā ar Likuma 12. panta 1. daļu līdz 2021. gada 31. janvārim sniegs Ekonomikas ministrijai informāciju par iepriekšējā kalendāra gadā apmeklētajiem kvalifikācijas celšanas pasākumiem, taču šie kvalifikācijas celšanas pasākumi var nebūt Noteikumu projekta 2. punktā minētā apjomā. Līdz ar to starpnieks atbilstoši Likuma 12. panta pirmajai daļai informāciju par 2021. gadā apmeklētajos kvalifikācijas celšanas 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 asociācija 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 privātpersonām (starpniekiem), kas sniedz vai vēlas sniegt 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 privātpersonām (starpniekiem), kuras sniedz vai vēlas sniegt nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus.  Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju:   * Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas LANĪDA 40 stundu organizētās nekustamo īpašumu starpnieku 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 40 akadēmisko stundu ikgadējās apmācības varētu izmaksāt 150,00 *euro*. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums mērķgrupai ik gadu būs 241 800 *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  241 800 *euro* = (3,75 *euro* x 40 akadēmiskās stundas) x (1612 x 1)  C = (f x l) x (n x b), kur  C – Apmācību izmaksas;  f – finanšu līdzekļu apjoms, kas nepieciešams, lai nodrošinātu apmācības (stundas samaksas likme, ieskaitot virsstundas vai stundas limitu ārējo pakalpojumu sniedzējiem, ja tādi ir);  l – laika patēriņš, kas nepieciešams apmācībām;  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. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | 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 kvalifikācijas celšanas pasākumus to darbības laikā.  Viedoklis projekta sabiedriskās apspriešanas laikā (2020.gada 22.septembris – 2.oktobris) netika saņemts. |
| 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 projektā noteikto izpildi un uzraudzību Ekonomikas ministrija organizēs esošo cilvēkresursu ietvaros. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

Iesniedzējs:

Ekonomikas ministrs J.Vitenbergs

Vīza:

Valsts sekretāra p.i. Z. Liepiņa