Likumprojekts

**Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums**

**I nodaļa**

**Vispārīgie noteikumi**

**1. pants. Likumā lietotie termini**

Likumā ir lietoti šādi termini:

1) **nekustamā īpašuma darījumu starpnieks** – fiziska vai juridiska 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) sagatavošana un izskaidrošana;

3) **nekustamā īpašuma darījums** – nekustamā īpašuma atsavināšana, iznomāšana, izīrēšana vai citāda nodošana lietošanā.

**2. pants. Likuma mērķis**

Šā likuma mērķis ir sekmēt stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpo­jumu sniegšanu, kā arī novērst noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju un terorisma un proliferācijas finansēšanu nekustamā īpašuma starpniecības darījumos.

**3. pants. Likuma darbības joma un izņēmumi attiecībā uz reģistrāciju nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā**

(1) Likums attiecas uz fiziskajām un juridiskajām personām, kuras vēlas sniegt vai sniedz starpniecības pakalpojumus.

(2) Ja institūcija 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 un, veicot riska novērtējumu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas jomā, ir konstatējusi, ka pastāv zems risks, tai nav jāreģistrējas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā (turpmāk – reģistrs).

(3) Likums paredz izņēmumu attiecībā uz reģistrācijas pienākumu zvērinātiem advokātiem, zvērinātiem revidentiem un zvērinātu revidentu komercsabiedrībām.

**4. pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieki**

Starpniecības pakalpojumus var sniegt tikai reģistrā reģistrēts nekustamā īpašuma darījumu starpnieks.

**5. pants. Brīva pakalpojumu sniegšana Eiropas Savienībā**

Eiropas Savienības pilsonis vai Eiropas Savienībā reģistrēta juridiskā persona, kura vēlas Latvijā sniegt starpniecības pakalpojumus, reģistrējas reģistrā.

**6. pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem noteiktās prasības**

(1) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku var būt fiziska vai juridiska persona, kura saskaņā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma 7. pantu ir izveidojusi noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas iekšējās kontroles sistēmu (turpmāk – iekšējās kontroles sistēma).

(2) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku var būt fiziska persona, kura nav sodīta par tīša nozieguma izdarīšanu pret īpašumu, tīša nozieguma izdarīšanu tautsaimniecībā vai tāda nozieguma izdarīšanu, kas saistīts ar terorismu, vai kura ir sodīta par šādiem noziegumiem, bet kurai sodāmība ir noņemta vai dzēsta.

(3) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku var būt juridiska persona, kurai nav piemērots piespiedu ietekmēšanas līdzeklis – likvidācija vai tiesību iero­bežošana, kas liedz sniegt starpniecības pakalpojumus.

(4) Lai Ekonomikas ministrija varētu pārliecināties, vai persona, kas vēlas uzsākt starpniecības pakalpojumu sniegšanu, atbilst šā likuma prasībām, Ekonomikas ministrijai ir tiesības, noslēdzot starpresoru vienošanos ar Sodu reģistra pārzini un turētāju, pieprasīt un saņemt no Sodu reģistra ziņas par uzraugāmā likuma subjekta dalībniekiem. Ekonomikas ministrija no Sodu reģistra saņems šādus datus:

1) par fizisku personu – vai persona ir sodīta par tīša nozieguma izdarīšanu pret īpašumu, tīša nozieguma izdarīšanu tautsaimniecībā vai tāda nozieguma izdarīšanu, kas saistīts ar terorismu, un, ja persona ir sodīta par šādiem noziegumiem, vai viņai sodāmība ir noņemta vai dzēsta;

2) par juridisku personu – vai personai ir piemērots piespiedu ietekmēšanas līdzeklis – likvidācija vai tiesību ierobežošana, kas liedz sniegt starpniecības pakalpojumus.

(5) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks apdrošina savas darbības risku (turpmāk – civiltiesiskās atbildības apdrošināšana).

**II nodaļa**

**Reģistrs un reģistrācija**

**7. pants. Reģistrs**

(1) Ekonomikas ministrija savā tīmekļvietnē uztur publiski pieejamu reģistru. Ja reģistru izvieto citā tīmekļvietnē, norādi uz to ietver Ekonomikas ministrijas tīmekļvietnē.

(2) Reģistrā norāda šā likuma 8. panta pirmās daļas 1. punktā minēto informāciju. Informāciju aktualizē ne retāk kā reizi piecās darbdienās. Fiziskās personas personas kods netiek publiskots reģistra publiskajā daļā.

(3) Ministru kabinets nosaka reģistrācijas kārtību reģistrā, personas reģistrēšanai sniedzamās informācijas apjomu un kārtību, kādā personu izslēdz no reģistra.

(4) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks izslēgts no reģistra, informāciju par viņu reģistrā saglabā vēl vismaz piecus gadus pēc tam, kad lēmums kļuvis neapstrīdams.

**8. pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrācija**

(1) Persona, kas vēlas uzsākt starpniecības pakalpojumu sniegšanu, iesniedz Ekonomikas ministrijā attiecīgu iesniegumu, norādot vai pievienojot šādu informāciju un dokumentus:

1) iesniegumā norāda šādu informāciju:

a) fiziskās personas vārdu, uzvārdu un personas kodu vai juridiskās personas nosaukumu un reģistrācijas numuru,

b) laiku, kad paredzēts sākt starpniecības pakalpojumu sniegšanu;

2) iesniegumam pievieno šādus dokumentus:

a) civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopiju,

b) dokumentus, kas apliecina samaksu par personas reģistrāciju reģistrā,

c) apliecinājumu, ka personai ir izveidota iekšējās kontroles sistēma atbilstoši šā likuma 6. panta pirmajai daļai.

(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 nosaka nekustamā īpašuma darījumu starpniekam maksu par personas reģistrāciju reģistrā.

(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 2. punkta "c" apakšpunktā minētajā informācijā.

**III nodaļa**

**Starpniecības pakalpojumu sniegšanas noteikumi**

**9. pants. Starpniecības pakalpojumu līgumu forma**

Starpniecības pakalpojumu līgumus slēdz rakstveidā.

**10. pants. Civiltiesiskās atbildības apdrošināšana**

(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks pirms starpniecības pakalpojumu sniegšanas uzsākšanas veic civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu.

(2) Nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir pienākums nekavējoties paziņot Ekonomikas ministrijai par ikviena apdrošināšanas gadījuma iestāšanos.

(3) Ministru kabinets nosaka nekustamā īpašuma darījumu starpnieku civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas atlīdzības minimālo apmēru gadā.

**11. pants. Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršana**

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ievēro Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma prasības.

**12. 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 un nodokļiem, kā arī 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.

**13. pants. Informācijas sniegšana valsts institūcijai**

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

(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieku izslēdz no reģistra, viņš ne vēlāk kā viena mēneša laikā no izslēgšanas dienas iesniedz Ekonomikas ministrijā informāciju par attiecīgajā kalendāra 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 nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības jomā noteikto uzdevumu veikšanai.

**IV nodaļa**

**Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzība**

**14. pants. Uzraudzības kārtība**

(1) Ekonomikas ministrijai ir šādi uzdevumi:

1) uzturēt reģistru un aktualizēt tajā iekļauto informāciju;

2) lemt par personu reģistrēšanu reģistrā un izslēgšanu no tā;

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 un proliferācijas finansēšanas novēršanas jomā.

(2) Ekonomikas ministrija un Valsts ieņēmumu dienests slēdz savstarpēju starpresoru vienošanos par informācijas apmaiņu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzības jomā.

(3) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks maksā ikgadēju nekustamā īpašuma darījumu starpnieka uzraudzības maksu. Minētās maksas apmēru un samaksas kārtību nosaka Ministru kabinets.

**15. pants. Ekonomikas ministrijas tiesības**

Ekonomikas ministrijai 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 reģistra;

3) pieprasīt un saņemt no nekustamā īpašuma darījumu starpnieka informāciju, dokumentus un citus materiālus par starpniecības pakalpojumiem;

4) piekļūt tās uzdevumu veikšanai nepieciešamajai visu veidu informācijai, kas iekļauta reģistros, informācijas sistēmās un datubāzēs, un iepazīties ar to.

**16. 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 un proliferācijas finansēšanas novēršanas likumu un Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likumu Valsts ieņēmumu dienests piemēro sankciju, kas paredz anulēt ierakstu reģistrā;

2) nekustamā īpašuma darījumu starpnieks neatbilst šā likuma 6. panta prasībām vai pārkāpj šā likuma 9. vai 10. panta pirmās daļas prasības;

3) nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir izslēgts no komercreģistra (ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir komersants);

4) nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nav sniedzis Ekonomikas ministrijai pieprasīto informāciju vai nav to sniedzis pieprasītajā apjomā;

5) fiziskā persona ir mirusi;

6) uz nekustamā īpašuma darījumu starpnieka iesnieguma pamata;

7) Valsts ieņēmumu dienests aptur nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kā komersanta darbību.

(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks izslēgts no reģistra šā panta pirmās daļas 1. un 2. punktā minētajos gadījumos, viņu no jauna var reģistrēt reģistrā, ja pagājuši vismaz divi gadi kopš izslēgšanas no reģistra.

(3) Izslēdzot no reģistra nekustamā īpašuma darījumu starpnieku – Eiropas Savienības pilsoni vai Eiropas Savienībā reģistrētu juridisko personu, Ekonomikas ministrija par to informē attiecīgās Eiropas Savienības dalībvalsts kompetento iestādi.

(4) Šā panta pirmās daļas 4. un 7. punktā minētajā gadījumā nekustamā īpašuma darījumu starpnieku pēc pārkāpuma novēršanas var atjaunot reģistrā.

**17. pants. Lēmumu pārsūdzēšana**

(1) Ekonomikas ministrijas lēmumu var pārsūdzēt tiesā.

(2) Lēmuma pārsūdzēšana neaptur tā darbību.

**Pārejas noteikumi**

Sākot ar 2020. gada 1. janvāri, starpniecības pakalpojumus drīkst sniegt tikai personas, kuras reģistrētas reģistrā.

**Informatīva atsauce uz Eiropas Savienības direktīvu**

Likumā iekļautas tiesību normas, kas izriet no Eiropas Parlamenta un Padomes 2015. gada 20. maija direktīvas (ES) 2015/849 par to, lai nepieļautu finanšu sistēmas izmantošanu nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizēšanai vai teroristu finansēšanai, un ar ko groza Eiropas Parlamenta un Padomes regulu (ES) Nr. 684/2012 un atceļ Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvu 2005/60/EK un Komisijas direktīvu 2006/70/EK.

Likums stājas spēkā 2019. gada 1. decembrī.

Finanšu ministra vietā –

Ministru prezidents

A. K. Kariņš