Izziņa par atzinumos sniegtajiem iebildumiem par

**noteikumu projektu “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumu noteikumi” VSS-863**

**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 |
|  |  |  |  |  |  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Datums |  05.11.2020.; 03.12.2020.  |
|  |  |
| Saskaņošanas dalībnieki | Tieslietu ministrija, Finanšu ministrija, Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija, Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera, Latvijas Darba devēju konfederācija  |
| Saskaņošanas dalībnieki izskatīja šādu ministriju (citu institūciju) iebildumus | Tieslietu ministrija (27.10.2020.). |
| 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. | **Noteikumu projekta 2. un 5.punkts** 2. Starpnieks ir atbildīgs par savu kvalifikācijas celšanu un katrs starpnieks viena kalendārā gada laikā nodrošina ne mazāk kā 40 akadēmisko stundu 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.5.Starpnieks 2020.gadā var nenodrošināt šo noteikumu 2. punktā minēto kvalifikācijas celšanai paredzēto kvalifikācijas stundu apgūšanu. | **Tieslietu ministrijas 27.10.2020. atzinuma 1.iebildums:**Projekts izdots saskaņā ar Nekustamo īpašumu darījumu starpnieku darbības likuma (turpmāk – likuma) 13. pantu. Likuma pārejas noteikumu 3. punkts noteic, ka likuma 13. pants stājas spēkā 2020. gada 1. oktobrī. Ministru kabinets līdz 2020. gada 30. septembrim izdod likuma 13. pantā minētos noteikumus. Projekta 5. punkts paredz, ka starpnieks nodrošina projekta 2. punktā minēto kvalifikācijas celšanai paredzēto kvalifikācijas stundu apgūšanu no 2021. gada. Vēršam uzmanību, ka no likuma neizriet, ka mērķis ir bijis noteikt nekustamo īpašumu darījumu starpnieku kvalifikācijas celšanas pasākumu uzsākšanu no 2021. gada, jo projektam bija jāstājas spēkā jau 2020. gada 1. oktobrī. Vienlaikus uzsveram, ka no projekta 2. punktā noteiktā izriet, ka 40 akadēmiskās stundas kvalifikācijas celšanai jāapgūst viena kalendārā gada laikā. Līdz ar to nekustamo īpašumu darījumu starpniekiem pienākums kvalifikācijas celšanai apgūt zināšanas, prasmes un kompetences 40 akadēmisko stundu apjomā radīsies tikai ar nākamo pilno kalendāro gadu. Ņemot vērā minēto, lūdzam svītrot projekta 5. punktu. | **Ņemts vērā** | No Noteikumu projekta izslēgts 5.punkts un attiecīgi precizēta Noteikumu projekta anotācija.  |
| 2. | **Noteikumu projekta 4.punkts**  4.Starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomā ietver kādu no šādām tēmām:4.1. nekustamā īpašuma nozares tiesiskais regulējums un nodokļi (nekustamā īpašuma tirgu regulējošie normatīvie akti, nodokļi darījumos ar nekustamo īpašumu, darbības ar zemesgrāmatu, notāru darbība, valsts kadastrs, nekustamā īpašuma atsavināšana, īre un noma);4.2. 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);4.3. 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);4.4. 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);4.5. teritorijas plānošana (plānošanas dokumentu hierarhija, aktualitātes attīstības plānošanu regulējošajos normatīvajos aktos, attīstības plānošana un būvniecība, darbs ar attīstītājiem un investoriem);4.6. 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);4.7. nekustamā īpašuma kreditēšanas pamati (aktualitātes nekustamā īpašuma kreditēšanas tirgū, aktuālie nekustamā īpašuma finansēšanas risinājumi, ķīlas tiesības nostiprināšana un dzēšana zemesgrāmatā).  | **Tieslietu ministrijas 27.10.2020. atzinuma 2.iebildums:**No projekta 4. punkta izriet, ka starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākuma apjomā ietver kādu no tēmām, turklāt konkrētās tēmas ir uzskaitītas. Lūdzam skaidrot, vai starpniekam nebūtu jāpārzina visas jomas. Tāpat skaidrot, vai neradīsies situācijas, ka katru gadu varēs apgūt, piemēram, tikai lietvedību. Lūdzam papildināt anotāciju ar nepieciešamo skaidrojumu, kā arī nepieciešamības gadījumā papildināt regulējumu, lai starpnieks celtu kvalifikāciju visās jomās. | **Ņemts vērā**Precizēts Noteikumu projekta 4. punkts, paredzot, ka starpnieks ik gadu ceļ savu kvalifikāciju par visām 4.punktā minētajām tēmām.  |  Precizēts Noteikumu projekta 4.punkts.“4. Starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomā ietver šādas tēmas:4.1. nekustamā īpašuma nozares tiesiskais regulējums un nodokļi;4.2. nozares komercdarbības vides pārzināšana un novērtēšana;4.3. nekustamā īpašuma objektu veidi, ēku cenu veidošanas metodes un vērtēšanas pamati;4.4. riski nekustamā īpašuma darījumu jomā;4.5. teritorijas plānošana;4.6. darījuma sagatavošana, noformēšana un darbs ar klientu;4.7. nekustamā īpašuma kreditēšanas pamati.” Attiecīgi precizēta arī Noteikumu projekta anotācija. |
| 3. | **Tieslietu ministrijas 27.10.2020. atzinuma 3.iebildums:**No projekta 4. punkta izriet, ka ir paredzētas septiņas galvenās tēmas, kurās starpniekam būtu jāceļ kvalifikācija. Tāpat katra tēma ir skaidrota, ko tā ietver. Ņemot vērā pašreizējo redakciju, Tieslietu ministrijas ieskatā, secināms, ka tēmas ir izsmeļošas, turklāt iekavās iekļautais skaidrojums vēl vairāk sašaurina tēmu. Līdz ar to lūdzam skaidrot, vai tāds ir normu mērķis. Tieslietu ministrijas ieskatā, tēmu skaidrojumus būtu jāiekļauj anotācijā, vai arī apakštēmu uzskaitījums jāveido nevis izsmeļošs, bet atvērts. Proti, jānorāda, ka tie ir tikai piemēri, bet arī citas apakštēmas var apgūt, lai celtu kvalifikāciju.  | **Ņemts vērā**Noteikumu projekta anotācijā ar piemēriem skaidrots, kādas apakštēmas ietver Noteikumu projekta 4.punktā noteiktās tēmas.  | Precizēts Noteikumu projekta 4. punkts un attiecīgi Noteikumu projekta anotācija.  |
| 4.  | **Tieslietu ministrijas 27.10.2020. atzinuma 4.iebildums:**Tieslietu ministrija savā praksē ir secinājusi, ka patērētāji bieži ir iegādājušies nekustamo īpašumu, bet nav bijuši informēti vai neizprot ar nekustamo īpašumu saistīto lietu tiesību problemātiku, piemēram, iegādājušies zemi, bet bez piekļuves tai, iegādājušies nekustamo īpašumu, kur piebraucamais ceļš ir īpašumā citai privātpersonai, iegādājušies kopīpašumu – domājamās daļas, nevis dzīvokļa īpašumu, un citi piemēri.4.1.Līdz ar to uzskatām, ka starpniekam ir jāpārzina lietu tiesību problemātika un aktualitātes (piemēram, servitūtu, piespiedu un labprātīgā dalītā īpašuma, apbūves tiesību, kopīpašuma, dzīvokļa īpašuma, piespiedu nomas tiesisko regulējumu), lai tie varētu patērētājam izskaidrot konkrētā nekustamā īpašuma īpatnības. Tādēļ lūdzam projekta 4.1. apakšpunktu un anotāciju papildināt ar apakštēmu, piemēram, “lietu tiesību problemātika un aktualitātes”, kas ietvertu, piemēram, 1) īpašuma forma (piemēram, kopīpašums, dalītais īpašums, brīvprātīgi dalītais īpašums, dzīvokļu īpašums), tiesības un pienākumi, kas no tā izriet; 2) viss, kas saistīts ar nekustamā īpašuma stāvokli (piemēram, piekļuve, apgrūtinājumi) un no tā izrietošie pienākumi un tiesības.4.2.Papildināt projekta 4.1. apakšpunktu un anotācijas I sadaļas 2. punktu aiz iepriekšējā priekšlikumā aizstātajiem vārdiem "Nekustamā īpašuma valsts kadastrs" ar vārdiem "kadastrālā vērtēšana", lai nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumi ietvertu arī kadastrālās vērtēšanas pamatus, radot un nostiprinot ar nekustamā īpašuma nozari saistītiem speciālistiem izpratni par kadastrālo jeb masveida vērtēšanu. | **Ņemts vērā** | Precizēts Noteikumu projektu 4. punkts un Noteikumu projekta anotācija.  |
| **Priekšlikumi** |
| 5. | **Noteikumu projekta 4.3. apakšpunkts**4.3. 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); | **Finanšu ministrijas 26.10.2020. atzinuma 1. priekšlikums** Lūdzam noteikumu projekta 4.3. apakšpunktu izteikt šādā redakcijā: nekustamā īpašuma objektu veidi, celtniecība un ekspluatācija, ēku konstruktīvie elementi, to cenu veidošanas metodes un vērtēšanas pamati, tādā veidā īsāk atspoguļojot 4.3. apakšpunktā noteikto kvalifikācijas celšanas apmācību tēmu saturu, neatkārtojot iekavās jau iepriekš rakstīto. | **Priekšlikums ņemts vērā.** | Precizēts Noteikumu projekta 4.3. apakšpunkts un anotācija. |
| 6. | **Noteikumu projekta 4.4. apakšpunkts** 4.4. 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); | **Finanšu ministrijas 26.10.2020. atzinuma 2. priekšlikums**Lūdzam noteikumu projekta 4.4. apakšpunktu izteikt šādā redakcijā: riski nekustamā īpašuma darījumu jomā (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); Ja 4.4. apakšpunktā tiek minēta apdrošināšana un tās veidi, ko ieteicams nekustamā īpašuma darījumu starpniekam (turpmāk – starpnieks) apgūt, apdrošināšanas sarakstu vēlams papildināt ar starpnieka darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu, kas starpniekam ir jāiegādājas, kad tas vēlas sniegt nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus.Lūdzam, ņemot vērā iepriekš minētos precizējumus, atbilstoši arī precizēt noteikumu projekta anotāciju. | **Priekšlikums ņemts vērā.** | Precizēts Noteikumu projekta 4.4. apakšpunkts un anotācija. |
| 7. | **Noteikumu projekts kopumā**  | **Finanšu ministrijas 26.10.2020. atzinuma 3. priekšlikums**Lūdzam vēlreiz izvērtēt un noteikumu projektā noteikt, pie kādiem nosacījumiem starpnieks būs izpildījis minimālās kvalifikācijas celšanas apmācības atbilstoši Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 13. pantā noteiktajam deleģējumam. Pašlaik noteikumu projektā ir noteikts, ka starpniekam ir jāapmeklē kvalifikācijas celšanas apmācības 40 akadēmiskās stundas ik gadu, izvēloties jebkuru no noteikumu projekta 4.1. – 4.7. apakšpunktā minētajām tēmām. Ierosinām izvērtēt iespēju noteikt minimālo apmācību moduļu (tēmu) grozu, kas noteiktu kāds apmācību kopums būtu obligāts un pietiekams, lai tiktu nodrošināta starpnieka kvalifikācija. Kā arī mūsuprāt, obligātais apjoms 40 akadēmiskās stundas ik gadu visu profesionālās darbības laiku, varētu būt nesamērīgi liels, un kopumā var radīt būtisku slogu, ņemot vērā arī izmaksas par apmācībām, kā arī jāveic obligātie maksājumi par iekļaušanu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības reģistrā, par tā darbības uzraudzību un jāiegādājas savas darbības civiltiesiskā apdrošināšana. | **Panākta vienošanās.**Ekonomikas ministrija ir izvērtējusi Finanšu ministrijas priekšlikumu un uzskata, lai mazinātu riskus nekustamā īpašuma darījumu nozarē un nodrošinātu kvalificētu starpnieku darbību, konsultējoties ar nozari ir noteikts, ka minimālais kvalifikācijas celšanas apjoms ik gadu ir 40 akadēmiskās stundas.  | Skatīt precizēto Noteikumu projekta 4.punktu un Noteikumu projekta anotāciju.  |
| 8. | **Noteikumu projekts kopumā** | **Finanšu ministrijas 26.10.2020. atzinuma 4. priekšlikums**Lūdzam vienādojot terminoloģiju normatīvajos aktos, atbilstoši Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likumā lietotajam terminam privātpersona, arī noteikumu projekta anotācijā lietot terminu privātpersona. Privātpersona var būt fiziska persona, juridiska persona un arī personālsabiedrība. Ja noteikumu projekta anotācijā tiktu norādītas tikai fiziskās un juridiskās personas, tad noteikumu projektā tiktu sašaurināts starpnieku tvērums uz kuriem noteikumu projekts attiecās, sašaurinot Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likumā noteikto likuma subjektu loku. | **Priekšlikums ņemts vērā.** | Skatīt precizēto Noteikumu projekta anotāciju.  |
| 9. | **Noteikumu projekts kopumā** | **Finanšu ministrijas 26.10.2020. atzinuma 5. priekšlikums**Izstrādātajā noteikumu projektā ir norādītas 40 akadēmiskās stundas ik gadu, kuru laikā starpniekam ir nepieciešams celt savu kvalifikāciju. Lūdzam precizēt, un atbilstoši visā noteikumu projekta anotācijā norādīt 40 akadēmiskās stundas ik gadu. Kā arī atbilstoši precizēt ikgadējās apmācību izmaksas starpniekam, kas, ņemot vērā, ka starpnieks piedalās kvalifikācijas celšanas apmācībās 40 akadēmiskās stundas, ir 150,00 euro ik gadu. | **Priekšlikums ņemts vērā.** | Skatīt precizēto Noteikumu projekta anotāciju. |
| 10. | **Noteikumu projekta anotācija**  | **Finanšu ministrijas 26.10.2020. atzinuma 6. priekšlikums**Lūdzam precizēt atbilstības izmaksu monetāro novērtējumu noteikumu projekta anotācijā. Rodas jautājums, vai tiek aprēķinātas starpnieku kopējās izmaksas ik gadu par piedalīšanos kvalifikācijas celšanas pasākumos, vai tomēr starpnieku kopējās izmaksas par informācijas apkopošanu un sniegšanu Ekonomikas ministrijai par apmācībām, kurās starpnieki ir piedalījušies iepriekšējā kalendārā gada laikā. Lūdzam atbilstoši precizēt aprēķinu un skaidrojumus pie aprēķina. | **Priekšlikums ņemts vērā.** | Skatīt precizēto Noteikumu projekta anotāciju. |
| 11. | **Noteikumu projekta anotācija**  | **Finanšu ministrijas 26.10.2020. atzinuma 7. priekšlikums**Lūdzam aizpildīt sadaļu 3. Sabiedrības līdzdalības rezultāti noteikumu projekta anotācijā. | **Priekšlikums ņemts vērā.** | Skatīt precizēto Noteikumu projekta anotāciju. |
| 12. | **Noteikumu projekta 4.1.apakšpunkts un Anotācijas I sadaļas 2 punkts** 4.1. nekustamā īpašuma nozares tiesiskais regulējums un nodokļi (nekustamā īpašuma tirgu regulējošie normatīvie akti, nodokļi darījumos ar nekustamo īpašumu, darbības ar zemesgrāmatu, notāru darbība, valsts kadastrs, nekustamā īpašuma atsavināšana, īre un noma); | **Tieslietu ministrijas 27.10.2020. atzinuma priekšlikums** Aizstāt projekta 4.1. apakšpunktā un anotācijas I sadaļas 2. punktā vārdus "valsts kadastrs" ar vārdiem "Nekustamā īpašuma valsts kadastrs", jo saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 3. panta pirmo daļu Nekustamā īpašuma valsts kadastrs ir vienota uzskaites sistēma, kas, realizējot administratīvus, organizatoriskus un tehnoloģiskus procesus, nodrošina datu iegūšanu par valsts teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, to objektiem, zemes vienības daļām un to īpašniekiem, tiesiskajiem valdītājiem, lietotājiem, kā arī minēto datu uzturēšanu un izmantošanu. | **Priekšlikums ņemts vērā.** | Skatīt precizēto Noteikumu projektu un anotāciju. |
| 13.  | **Noteikumu projekts**  | **Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas 12.11.2020. atzinuma priekšlikums** Ņemot vērā to, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieku vidū ir pieredzējuši profesionāļi, kas paši lasa un arī turpmāk lasīs lekcijas topošajiem vai jaunajiem kolēģiem, uzstājas konferencēs par nozarei aktuālām tēmām, ierosinām noteikumos iekļaut nosacījumu, ka, piemēram, par kvalifikācijas paaugstināšanas pasākuma vadīšanu viena kvalifikācijas pasākuma vadīšanas akadēmiskā stunda tiek pielīdzināta četrām kvalifikācijas stundām, par uzstāšanos konferencē, kas veltīta nekustamā īpašuma tirgus problēmām, šāda uzstāšanās tiek pielīdzināta četrām kvalifikācijas stundām.  | **Priekšlikums ņemts vērā.** | Skatīt precizēto Noteikumu projektu un anotāciju. |
| 14.  | **Noteikumu projekta anotācija**  | **Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas 12.11.2020. atzinuma priekšlikums** Lai novērstu iespēju, ka kvalifikācijas celšanas apmācības tiek veiktas formāli vai tās piedāvā juridiska persona, personu apvienība vai nodibinājums ar apšaubāmu profesionālo kompetenci, piedāvājam noteikumos vai anotācijā precizēt, kādām prasībām ir jāatbilst juridiskai personai, personu apvienībai vai nodibinājumam, kura “pamatfunkcijās ietilptu kvalifikācijas celšanas pasākumu organizēšana nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem”. Tā varētu būt vairāku gadu pieredze šādu kvalifikācijas celšanas pasākumu organizēšanā, sadarbība ar pieredzējušiem profesionāļiem, pasniedzējiem, u.c.  | **Priekšlikums ņemts vērā.** | Skatīt precizēto Noteikumu projekta anotāciju. |

Par projektu atbildīgā amatpersona: Kristaps Soms

Uzņēmējdarbības konkurētspējas departamenta

Direktors, tālr.: 67013299

E-pasts: Kristaps.Soms@em.gov.lv

Siliņa 67013027

Sigita.Silin@em.gov.lv