**Atbildes uz jautājumiem:**

**1.Vai komercīpašumu pārvaldniekam, kas arī piemeklē nomniekus pārvaldībā esošiem īpašumiem ir jāreģistrējas šajā reģistrā**?

*Saskaņā ar Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 1.panta 2.punktu nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi ir par atlīdzību saimnieciskās darbības ietvaros 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. Likuma 1.panta trešajā punktā noteikts, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir privātpersona (tā var būt fiziska persona, juridiska persona vai personālsabiedrība), kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus.*

*Savukārt Likuma 3.panta pirmā daļa nosaka, ka Likums attiecas uz visām privātpersonām, kuras vēlas sniegt vai sniedz starpniecības pakalpojumus. Lai personu atzītu par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku vai personu, kas papildu saviem profesionālajiem pamatpienākumiem sniedz nekustamā īpašuma starpniecības pakalpojumus, nepieciešams konstatēt, ka tā piedāvā un kā privātpersona nodrošina kādu no Likuma 1.panta otrajā punktā uzskaitītajiem pakalpojumiem, kā rezultātā var tikt noslēgts īpašuma atsavināšanas, iznomāšanas vai izīrēšanas darījums (pats iesaistās kā starpnieks, nevis kādas darījuma puses pārstāvis, vienlaikus veicot pastāvīgu saimniecisko darbību kā pamatdarbības veidu, no kuras gūst ienākumus).*

*Likumprojekta anotācijā norādīts, ka likums neaizliedz fiziskām un juridiskām personām veikt darbības ar tiem piederošajiem nekustamajiem īpašumiem, bet gan paredz normatīvo regulējumu gadījumiem, kad darījuma īstenošanā kā starpnieks tiek iesaistīta trešā persona, kas veic starpniecības pakalpojumus citu personu labā par atlīdzību saimnieciskās darbības ietvaros.*

*Līdz ar to, ja sniegtie pakalpojumi atbilst šī Likuma 1.panta 2.punkta definējumam Jums kā komercīpašuma pārvaldniekam ir nepieciešams reģistrēties nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā.*

**2. Kas notiek ar reģistrāciju starpniecību reģistrā, ja VID piemēram aptur uzņēmuma saimniecisko darbību?**

*Saskaņā ar Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 16.panta otro daļu Ekonomikas ministrija izslēdz nekustamā īpašuma darījumu starpnieku no reģistra, ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir izslēgts no komercreģistra (ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir komersants), kā arī, ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks kā saimnieciskās darbības veicējs ir izslēgts no Nodokļu maksātāju un nodokļu maksātāju struktūrvienību reģistra.*

**3. Publiskajā reģistrā redzams tikai nosaukums bez reģistrācijas nr, kas notiek, ja uzņēmums maina nosaukumu, LR EM atjaunos datus?**

*Saskaņā ar Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 7.panta piekto daļu starpnieks nekavējoties paziņo Ekonomikas ministrijai par reģistrā iekļautajā informācijā konstatētajām kļūdām un nepieciešamajiem labojumiem, kā arī par izmaiņām starpnieka atbilstībā šī likuma prasībām. Līdz ar to, ja šāda informācija tiks saņemta, Ekonomikas ministrija veiks nepieciešamās izmaiņas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā.*

**4. Vai 40 eur/gadā - obligātā reģistrācija ir no gada vidus, tad par 2021.gadu maksa būs 20 eur?**

*Saskaņā ar Ministru kabineta 2020.gada 29.septembra noteikumiem Nr. 603 “Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka reģistrācijas maksu un ikgadējo uzraudzības maksu” sākotnējā reģistrācijas maksa ir 40 EUR neatkarīgi no reģistrācijas brīža. Savukārt ikgadējā uzraudzības maksa 40 EUR apmērā tiek veikta katru gadu līdz attiecīgajam datumam, kurā veikta sākotnējā reģistrācija.*

**5. Ja Uzņēmums kurš nodarbojās ar Nekustamā īpašuma starpniecību un apdrošināšanas polisē jau iekļauj visus sadarbības partnerus, vai reģistrējoties katram sadarbības partnerim individuāli polise ir nepieciešama dubultā?**

*Ministru kabineta 2020.gada 29.septmbra noteikumu Nr.602 “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi” 4.punkts nosaka, ka var iegādāties  kolektīvo civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu (attiecībā uz juridisku personu vai personālsabiedrību), ja minētās personas strādā juridiskajā personā vai personālsabiedrībā. Līdz ar to, ja konkrētajā gadījumā starpnieks darbojas uz sadarbības līguma pamata un nav uzņēmuma darbinieks, starpniekam nepieciešams individuāli reģistrēties.*

**6. Ja uzņēmums iegādājās NĪ izsolēs, lai turpmāk uzlabot un tad realizēt tirgū vai ir nepieciešams reģistrēties reģistrā?**

*Saskaņā ar Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 1.panta 2.punktu nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi ir par atlīdzību saimnieciskās darbības ietvaros 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. Likuma 1.panta trešajā punktā noteikts, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir privātpersona (tā var būt fiziska persona, juridiska persona vai personālsabiedrība), kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus.*

*Savukārt Likuma 3.panta pirmā daļa nosaka, ka Likums attiecas uz visām privātpersonām, kuras vēlas sniegt vai sniedz starpniecības pakalpojumus. Lai personu atzītu par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku vai personu, kas papildu saviem profesionālajiem pamatpienākumiem sniedz nekustamā īpašuma starpniecības pakalpojumus, nepieciešams konstatēt, ka tā piedāvā un kā privātpersona nodrošina kādu no Likuma 1.panta otrajā punktā uzskaitītajiem pakalpojumiem, kā rezultātā var tikt noslēgts īpašuma atsavināšanas, iznomāšanas vai izīrēšanas darījums (pats iesaistās kā starpnieks, nevis kādas darījuma puses pārstāvis, vienlaikus veicot pastāvīgu saimniecisko darbību kā pamatdarbības veidu, no kuras gūst ienākumus).*

*Likumprojekta anotācijā norādīts, ka likums neaizliedz fiziskām un juridiskām personām veikt darbības ar tiem piederošajiem nekustamajiem īpašumiem, bet gan paredz normatīvo regulējumu gadījumiem, kad darījuma īstenošanā kā starpnieks tiek iesaistīta trešā persona, kas veic starpniecības pakalpojumus citu personu labā par atlīdzību saimnieciskās darbības ietvaros.*

*Līdz ar to, ja sniegtie pakalpojumi atbilst šī Likuma 1.panta 2.punkta definējumam Jums kā komercīpašuma pārvaldniekam ir nepieciešams reģistrēties nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā.*

**7. Ja uzņēmumam nav darba tiesiskās attiecības ar starpniekiem, vai polise jāiegādājas gan uzņēmumam gan starpniekiem? Ja atbilde ir jā, tad ko šādā gadījumā apdrošina uzņēmums, kurš neveic šo starpniecības darījumu?**

*Šajā gadījumā, ja uzņēmums sniedz starpniecības pakalpojumu, tad nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā reģistrējas gan uzņēmums, gan individuāli starpnieki. Svarīgi ir saprast kā vārdā slēdz līgumus un faktiski veic darījumus.*

**8. Ja aģents strādā starpniecības uzņēmumā, ir arī reģistrējis savu saimniecisko darbību starpniecībā (freelance).Reģistrējas abi uzņēmumi, bet apdrošināšanas polise viena uz fizisko personu taisīta?**

*Ja reģistrā ir reģistrējies gan uzņēmums, gan individuāli starpnieks, tad apdrošināšana ir nepieciešama gan uzņēmumam, gan starpniekam, kas individuāli veic saimniecisko darbību.*

**9. Ja es taisu līgumu caur juristu tas der, un ir līgums ir par sadarbību juridiskajos pakalpojumos?**

*Reģistrā nepieciešams reģistrēties, ja saskaņā ar Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 1.panta 2.punktu par atlīdzību saimnieciskās darbības ietvaros tiek sniegti nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi, kas ietver 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.*

**10. Ja starpniecības pakalpojumi tiek sniegti ārvalstīs - eksports no Latvijas Uzņēmuma? Vai viņus nepieciešams tāpat reģistrēt kā tos kas tiek sniegti Latvijā?**

*Atbilstoši Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 4.pantam starpniecības pakalpojumus var sniegt tikai tāda privātpersona, kas iekļauta nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā. Eiropas Savienības pilsonis vai Eiropas Savienības dalībvalstī reģistrēts komersants, kurš vēlas Latvijā sniegt starpniecības pakalpojumus, reģistrējas reģistrā. No minētā izriet, ka, ja starpnieks vēlas sniegt starpniecības pakalpojumus ārpus Latvijas, Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums nenoteic pienākumu reģistrēties Ekonomikas ministrijas reģistrā.*

**11. Vai reģistrēts starpnieks var pilnvarot draugu vai mammu paradīt dzīvokli?**

*Likums neaizliedz šādu darbību, vienlaikus jāņem vērā, ka starpnieks atbild par saviem darījumiem un to, ka šo darījumu rezultātā netiek noklusēti fakti, un trešajai personai var tikt radīti zaudējumi.*

**12. Vai Ekonomikas ministrija nodrošinās apmācības?**

*Nē, Ekonomikas ministrija nenodrošinās apmācības. Saskaņā ar Ministru kabineta 2020.gada 17.decembra noteikumiem Nr.805 “Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumiem” apmācības var izvēlēties no apmācību iestāžu sniegtajiem piedāvājumiem, pie apmācību piedāvātāja, kas ir akreditēta izglītības iestāde, valsts pārvaldes iestāde, juridiska persona, personu apvienība vai nodibinājums, kura pamatfunkcijās ietilpst attiecīgo kvalifikācijas celšanas pasākumu organizēšana.*

**13. Vai LANĪDA apmācības der?**

*Jā, der LANĪDA apmācības, ja piedāvātās apmācību tēmas atbilst Ministru kabineta 2020.gada 17.decembra noteikumu Nr.805 “Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumiem” 5.punktā norādītajām tēmām (nekustamā īpašuma nozares tiesiskais regulējums, nekustamā īpašuma lietu tiesību problemātika un nodokļi, nozares komercdarbības vides pārzināšana un novērtēšana; nekustamā īpašuma objektu veidi, ēku cenu veidošanas metodes un vērtēšanas pamati;  riski nekustamā īpašuma darījumu jomā; teritorijas plānošana; darījuma sagatavošana, noformēšana un darbs ar klientu; nekustamā īpašuma kreditēšanas pamati).*

**14. Vai apmācības būs ikgadējās vai vienreizējas?**

*Saskaņā ar Ministru kabineta 2020.gada 17.decembra noteikumiem Nr.805 “Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumiem” apmācības ir ikgadējas un starpniekam gada ietvaros nepieciešams apgūt ne mazāk kā 40 akadēmisko stundu kvalifikācijas celšanai. Kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomu, kuru starpnieks apgūst pie apmācību piedāvātāja, var pielīdzināt kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomam, kuru starpnieks apgūst, pasniedzot apmācību piedāvātāja organizētas kvalifikācijas stundas. Šādā gadījumā vienu pasniegtu kvalifikācijas stundu starpnieks var pielīdzināt četrām kvalifikācijas stundām, kuras starpnieks apgūtu pie apmācību piedāvātāja.*

**15. Vai ikgadējie apmācības kursi ir obligāti?**

*Jā, ikgadējās apmācības ir obligātas. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 16.panta otrās daļas 6.punktu Ekonomikas ministrija izslēdz nekustamā īpašuma darījumu starpnieku no reģistra, ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks neievēro Ministru kabineta 2020.gada 17.decembra noteikumos Nr.805 “Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumiem” noteiktās minimālās kvalifikācijas celšanas prasības.*

**16. Vai 40 apmācības stundas nav krietni pārspīlēts pie pārējām daudzām prasībām? Tas būtu vietā pirmajos darbības gados iesācējiem, bet nevis pieredzējušiem starpniekiem. Pa kuru laiku strādāt?**

*Likuma mērķis ir panākt, lai nozarē darbotos profesionāli un atbildīgi pārstāvji, līdz ar to ir nepieciešama ikgadēja apmācība. Vienlaikus jāņem vērā, ka saskaņā ar Ministru kabineta 2020.gada 17.decembra noteikumu Nr.805 “Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumiem” 4.punktu kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomu, kuru starpnieks apgūst pie apmācību piedāvātāja, var pielīdzināt kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomam, kuru starpnieks apgūst, pasniedzot apmācību piedāvātāja organizētas kvalifikācijas stundas. Šādā gadījumā vienu pasniegtu kvalifikācijas stundu starpnieks var pielīdzināt četrām kvalifikācijas stundām, kuras starpnieks apgūtu pie apmācību piedāvātāja.*

**17. Vai studijas nozarē kādā no Latvijas augstskolām skaitīsies apmācības?**

*Jā, ja apmācību programma un tajā iekļautās tēmas atbilst Ministru kabineta 2020.gada 17.decembra noteikumu Nr.805 “Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumiem” nosacījumiem.*

**18. Kā darbosies šīs civiltiesiskā atbildība? Kas ir tie gadījumi, kuros to varēs izmantot? ņemot vērā iepriekšējo pieredzi, apdrošināšana ir tikai lai būtu.**

*Ministru kabineta 2020.gada 29.septmbra noteikumi Nr.602 “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi” nosaka starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas kārtību, apdrošināšanas līguma minimālo atbildības limitu gadā, kā arī obligātos riskus, kurus apdrošina starpnieks. Apdrošināšana ir nepieciešama, lai garantētu prasījumu apmierināšanu nekustamā īpašuma darījumu starpnieka izdarīta pārkāpuma gadījumā, kas nekustamā īpašuma darījuma gadījumā veido visai ievērojamas naudas summas. Prasība pēc civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas ir vispārpieņemta Eiropas Savienības valstīs, kurās nekustamā īpašuma darījumu starpnieka darbība ir regulēta (European Commission. Mutual evaluation of regulated professions - Overview of the regulatory framework in the real estate sector. Ref. Ares(2016)813465 - 16/02/2016, p. 10).*

**19. Kādā veidā ir jāiesniedz informācija par noslēgtajiem starpniecības līgumiem? Un kas ir jāiekļauj iesniedzamajā informācijā?**

*Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 12.panta pirmā daļa nosaka, ka 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. Iesniegums var būt brīvā formā. Atbilstoši Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likumam darījuma summa ir starpnieka atlīdzības summa. No likuma 12.panta izriet, ka informācija ir jāsniedz par katru darījumu (ja ir noticis darījums, bet nav atlīdzība, tad tā arī norāda). Vienlaikus informējam, ka pašu līgumu kopijas Ekonomikas ministrijai nav nepieciešamas. Ja kādai no uzraugošajām iestādēm radīsies bažas par starpnieku faktisko darījumu esamību, tad šādu rīcību un nepieciešamības gadījumā papildus informāciju var pieprasīt uzraugošās institūcijas.*

**20. Sadarbības līgumi var būt 100, taču darījumi ar rezultātu no tiem tikai 5. Vai jāsniedz 5 vai 100 ?**

*Saskaņā ar Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 12.panta pirmo daļu 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, un apmeklētajiem kvalifikācijas celšanas pasākumiem. No minētā izriet, ka neatkarīgi no rezultāta starpniekam ir jāsniedz informācija par visiem iepriekšējā kalendārajā gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem.*

**21. Ja uzņēmumā strādā 15 darbinieki un tā pamata nozare ir juridiskie pakalpojumi, bet starpniecības darījumi ar nekustamajiem īpašumiem ir ļoti maz, vai visiem darbiniekiem ir nepieciešama ikgadējā apmācība 40 stundas?**

*Ikgadējās apmācības ir obligātas visiem darbiniekiem, kuri sniedz nekustamā īpašuma starpniecības pakalpojumus.*