

Saeima ir pieņēmusi un Valsts
prezidents izsludina šādu likumu:

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums

I nodaļa Vispārīgie noteikumi

1. pants. Likumā lietotie termini

Likumā ir lietoti šādi termini:

- 1) **nekustamā īpašuma darījums** — nekustamā īpašuma atsavināšana, iznomāšana, izīrēšana vai citāda nodošana lietošanā;
- 2) **nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi** (turpmāk — starpniecības pakalpojumi) — 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;
- 3) **nekustamā īpašuma darījumu starpnieks** — privātpersona, kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus.

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, izmantojot tādus nekustamā īpašuma darījumus, kuros sniegti starpniecības pakalpojumi.

3. pants. Likuma darbības joma un piemērošanas izņēmumi

(1) Likums attiecas uz visām privātpersonām, kuras vēlas sniegt vai sniedz starpniecības pakalpojumus.

(2) Uz zvērinātiem notāriem, zvērinātiem advokātiem, zvērinātiem tiesu izpildītājiem, zvērinātiem revidentiem, zvērinātu revidentu komercsabiedrībām, maksātnespējas procesa administratoriem un publiskas personas kapitālsabiedrībām, kas atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam atsavina publiskas personas mantu vai atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam pārvalda publiskas personas nekustamo īpašumu, attiecas tikai šā likuma 10. un 11. pants un 12. panta pirmā daļa.

4. pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieki

Starpniecības pakalpojumus var sniegt tikai tāda privātpersona, kas iekļauta nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā (turpmāk — reģistrs). Eiropas Savienības pilsonis vai Eiropas Savienības dalībvalstī reģistrēts

komersants, kurš vēlas Latvijā sniegt starpniecības pakalpojumus, reģistrējas reģistrā.

II nodaļa

Prasības nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem, reģistrs un reģistrācija

5. pants. Prasības nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem

(1) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku var būt fiziskā persona, kura:

- 1) saskaņā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likumu ir izveidojusi noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas iekšējās kontroles sistēmu (turpmāk — iekšējās kontroles sistēma);
- 2) 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) ir apdrošinājusi savas profesionālās darbības civiltiesisko atbildību.

(2) Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku var būt juridiskā persona vai personālsabiedrība:

- 1) kura saskaņā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likumu ir izveidojusi iekšējās kontroles sistēmu;
- 2) kuras valdes locekļi, biedri un patiesie labuma guvēji (fiziskās personas) nav sodīti par tīša nozieguma izdarīšanu pret īpašumu, tīša nozieguma izdarīšanu tautsaimniecībā vai tāda nozieguma izdarīšanu, kas saistīts ar terorismu, vai kuri ir sodīti par šādiem noziegumiem, bet kuriem sodāmība ir noņemta vai dzēsta;
- 3) kurai nav piemērots piespiedu ietekmēšanas līdzeklis — likvidācija vai tāda tiesību ierobežošana, kas liedz sniegt starpniecības pakalpojumus;
- 4) kura ir apdrošinājusi savas profesionālās darbības civiltiesisko atbildību.

6. pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku 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 7. panta pirmās daļas 1. punktā minēto informāciju. Fiziskās personas personas kods netiek iekļauts reģistra publiskajā daļā.

(3) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir izslēgts no reģistra, pamatojoties uz šā likuma 16. panta otrās daļas 3. punktu, informācija par šo starpnieku tiek publiskota reģistrā vēl piecus gadus no brīža, kad lēmums kļuvis neapstrīdams.

7. pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrācija

(1) Persona, kura vēlas uzsākt starpniecības pakalpojumu sniegšanu, iesniedz Ekonomikas ministrijai 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) profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopiju,
- b) apliecinājumu, ka personai ir izveidota iekšējās kontroles sistēma atbilstoši normatīvajiem aktiem noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas jomā,
- c) kompetentās iestādes izziņu par sodāmības neesību, ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir Eiropas Savienības pilsonis vai Eiropas Savienības dalībvalstī reģistrēts komersants, kā arī dokumentus, kas apliecina, ka komersantam nav piemērots piespiedu ietekmēšanas līdzeklis — likvidācija vai tāda tiesību ierobežošana, kas liedz sniegt starpniecības pakalpojumus.

(2) Lai Ekonomikas ministrija varētu pārliecināties, vai persona, kura vēlas uzsākt starpniecības pakalpojumu sniegšanu, atbilst šā likuma prasībām, Ekonomikas ministrijai ir tiesības noslēgt starpresoru vienošanos ar Sodū reģistra pārzini un turētāju un pieprasīt un saņemt no Sodū reģistra šādas ziņas par attiecīgo personu:

- 1) par fizisko 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 tai sodāmība ir noņemta vai dzēsta;
- 2) par juridisko personu — vai personai ir piemērots piespiedu ietekmēšanas līdzeklis — likvidācija vai tāda tiesību ierobežošana, kas liedz sniegt starpniecības pakalpojumus.

(3) Ekonomikas ministrija, izskatot personas iesniegumu un tam pievienotos dokumentus, pieņem vienu 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 personas reģistrāciju, ja tā neatbilst šā likuma prasībām.

(4) Ministru kabinets nosaka nekustamā īpašuma darījumu starpniekam maksu par personas iekļaušanu reģistrā.

(5) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nekavējoties paziņo Ekonomikas ministrijai par reģistrā iekļautajā informācijā konstatētajām kļūdām un nepieciešamajiem labojumiem, kā arī par izmaiņām šā panta pirmās daļas 2. punkta "b" apakšpunktā minētajā informācijā un par izmaiņām civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polisē.

III nodaļa

Starpniecības pakalpojumu sniegšanas noteikumi

8. pants. Starpniecības pakalpojumu līgumu forma

Starpniecības pakalpojumu līgumus slēdz rakstveidā.

9. pants. Profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšana

(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks, pirms uzsākt starpniecības pakalpojumu sniegšanu, apdrošina savas profesionālās darbības civiltiesisko atbildību. Apdrošināšanas līgums uzturams spēkā visu starpniecības pakalpojumu sniegšanas laiku.

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

(3) Ministru kabinets nosaka nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas kārtību, apdrošināšanas līguma minimālo atbildības limitu gadā un obligātos riskus, kurus apdrošina nekustamā īpašuma darījumu starpnieks.

10. 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, kuru izpildes uzraudzību un kontroli veic minētajā likumā norādītā uzraudzības un kontroles institūcija.

11. pants. Informācijas sniegšana

(1) Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks starpniecības pakalpojumos 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 bijuši zināmi nekustamā īpašuma trūkumi vai viņam tos vajadzēja zināt un viņš par tiem nav sniedzis atbilstošu informāciju, viņš ir atbildīgs par kaitējumu, kas rodas nekustamā īpašuma trūkumu dēļ.

12. 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, un apmeklētajiem kvalifikācijas celšanas pasākumiem.

(2) Ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieku izslēdz no reģistra, viņš ne vēlāk kā viena mēneša laikā no izslēgšanas dienas sniedz Ekonomikas ministrijai informāciju par attiecīgajā kalendāra gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem, norādot to skaitu un darījumu summas.

(3) Nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir pienākums sniegt Ekonomikas ministrijai tās pieprasīto informāciju, kas nepieciešama normatīvajos aktos nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības jomā noteikto uzdevumu veikšanai.

13. pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku kvalifikācija

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks piedalās kvalifikācijas celšanas pasākumos. Ministru kabinets nosaka minimālo kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomu un saturu.

IV nodaļa

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzība

14. pants. Uzraudzības kārtība

(1) Ekonomikas ministrijai ir šādi uzdevumi:

- 1) uzraudzīt, kā nekustamā īpašuma darījumu starpnieki ievēro šā likuma prasības;
- 2) uzturēt reģistru un aktualizēt tajā iekļauto informāciju;
- 3) 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) pieprasīt un saņemt no nekustamā īpašuma darījumu starpnieka informāciju, dokumentus un citus materiālus par starpniecības pakalpojumiem, lai pārbaudītu, kā tas ievēro šā likuma prasības;
- 2) piekļūt ministrijas uzdevumu veikšanai nepieciešamajai visu veidu informācijai, kas iekļauta reģistros, informācijas sistēmās un datubāzēs, un iepazīties ar to šā likuma prasību izpildē.

16. pants. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku izslēgšana no reģistra

(1) Ekonomikas ministrija var izslēgt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku no reģistra, ja tas:

- 1) neatbilst šā likuma 5. panta pirmās daļas 1. punkta vai otrās daļas 1. punkta prasībām vai pārkāpj šā likuma 8. panta vai 9. panta otrās daļas prasības;
- 2) pēc Ekonomikas ministrijas pieprasījuma nav sniedzis tās uzdevumu veikšanai nepieciešamo informāciju vai ir sniedzis šādu informāciju, bet tā nav pieprasītajā apjomā;
- 3) nav samaksājis 14. panta trešajā daļā noteikto uzraudzības maksu.

(2) Ekonomikas ministrija izslēdz nekustamā īpašuma darījumu starpnieku no reģistra šādos gadījumos:

- 1) nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir izslēgts no komercreģistra (ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir komersants);
- 2) nekustamā īpašuma darījumu starpnieks kā saimnieciskās darbības veicējs ir izslēgts no Nodokļu maksātāju un nodokļu maksātāju struktūrvienību reģistra;
- 3) nekustamā īpašuma darījumu starpnieks neatbilst šā likuma 5. panta pirmās daļas 2. vai 3. punkta vai otrās daļas 2., 3. vai 4. punkta prasībām vai pārkāpj šā likuma 9. panta pirmās daļas prasības;
- 4) fiziskā persona ir mirusi;
- 5) uz nekustamā īpašuma darījumu starpnieka iesnieguma pamata;
- 6) nekustamā īpašuma darījumu starpnieks neievēro šā likuma 13. pantā noteiktās minimālās kvalifikācijas celšanas prasības.

(3) Izslēdzot no reģistra nekustamā īpašuma darījumu starpnieku — Eiropas Savienības pilsoni vai Eiropas Savienības dalībvalstī reģistrētu komersantu, Ekonomikas ministrija par to informē attiecīgās Eiropas Savienības dalībvalsts kompetento iestādi.

(4) Šā panta pirmajā daļā minētajos gadījumos nekustamā īpašuma darījumu starpnieku pēc pārkāpumu novēršanas atjauno reģistrā.

17. pants. Lēmumu pārsūdzēšana

(1) Ekonomikas ministrijas lēmumu par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka izslēgšanu no reģistra var pārsūdzēt tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

(2) Lēmuma pārsūdzēšana neaptur tā darbību.

Pārejas noteikumi

1. Sākot ar 2021. gada 1. jūliju, starpniecības pakalpojumus drīkst sniegt tikai personas, kuras iekļautas reģistrā.

2. Līdz dienai, kad stājas spēkā attiecīgi grozījumi citos normatīvajos aktos, tajos lietotais teksts "personas, kas darbojas kā aģenti vai starpnieki darījumos ar nekustamo īpašumu" atbilst šajā likumā lietotajam terminam "nekustamā īpašuma darījumu starpnieks".

3. Šā likuma 13. pants un 14. panta trešā daļa stājas spēkā 2020. gada 1. oktobrī. Ministru kabinets līdz 2020. gada 30. septembrim izdod šā likuma 13. pantā un 14. panta trešajā daļā minētos noteikumus.

Likums stājas spēkā 2020. gada 1. augustā.

Likums Saeimā pieņemts 2020. gada 11. jūnijā.

Valsts prezidents *E. Levīts*

Rīgā 2020. gada 22. jūnijā

© Oficiālais izdevējs "Latvijas Vēstnesis"