

Sadarbība ar nekustamā īpašuma darījumu starpnieku



Gan tiem, kas profesionāli darbojas nekustamo īpašumu nozarē, gan arī tiem, kas nekustamo īpašumu pērk, pārdod vai īrē tikai atsevišķos gadījumos, darījumos aizvien biežāk nākas sastapties ar nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem. Kas jāņem vērā, darījumu veicot ar starpnieka palīdzību?

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības regulējums – Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku likums – ir stājies spēkā salīdzinoši nesen – 2020.gada 1.augustā. Savukārt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku profesionālā organizācija ir Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija, kas 2024.gada 8.augustā nosvinēja savu 30 gadu jubileju. Tas liecina, ka darījumu starpnieki ir darbojušies arī agrāk, bet tikai kopš 2020.gada 1.augusta to darbībai ir noteikts tiesiskais regulējums.

Nekustamā īpašuma darījumu starpniecība

Par nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumiem Nekustamo īpašumu darījumu starpnieku darbības likuma 1.panta 2.daļas izpratnē ir uzskatāmi 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.

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks saskaņā ar Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 1.panta 3.daļu ir privātpersona, kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus. Starpniecības pakalpojumus var sniegt tikai tāda privātpersona, kas iekļauta nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā. Ekonomikas ministrijai cita starpā ir pienākums uzraudzīt, kā nekustamā īpašuma darījumu starpnieki ievēro likuma prasības, kā arī uzturēt starpnieku reģistru un aktualizēt tajā iekļauto informāciju.

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir valsts uzturētā reģistrā iekļauts profesionālis, kas palīdz jebkurai nekustamā īpašuma darījumā iesaistītai personai: gan nekustamā īpašuma pircējam un pārdevējam, gan īrniekam un izīrētājam. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieki palīdz atrast pircēju, ja cilvēks vēlas pārdot savu īpašumu, vai īrnieku, ja vēlas izīrēt, piemēram, savu dzīvokli. Tieši tāpat starpnieks palīdzēs arī pircējam, kurš zina, kādu īpašumu vēlas iegādāties un par kādu cenu, bet pats šādu īpašumu neprot vai nevar atrast. Pie starpnieka var vērsties arī īrnieks, kurš vēlas īrēt dzīvokli, bet kuram nav laika pašam to meklēt.

Līguma slēgšana un starpnieka atbildība

Lai uzsāktu darījuma attiecības ar nekustamā īpašuma darījuma starpnieku, ir jānoslēdz rakstveida līgums, kurā kā galvenie noteikumi jāparedz – kādu tieši palīdzību persona no starpnieka vēlas. Proti, pirkt vai pārdot, īrēt vai izīrēt, par kādu cenu, uz kādu termiņu, kāda būs starpnieka atlīdzība par sniegtajiem pakalpojumiem un citi. Paralēli būtiskajiem noteikumiem līgumā var arī ļoti precīzi noteikt dažādus blakus noteikumus, piemēram, vai dzīvoklis tiek izīrēts ar visām mēbelēm, vai tiek pieļauta mājdzīvnieku atrašanās dzīvoklī.

Jāuzsver, ka likums paredz nekustamā īpašuma darījumu starpniekam pienākumu starpniecības pakalpojumos sniegt 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.

Būtiski, ka nekustamā īpašuma darījumu starpniekam obligāti jāapdrošina savas profesionālās darbības civiltiesiskā atbildība. Proti, ja pircējs iegādāsies nekustamo īpašumu, kuram ir trūkumi, par kuriem starpnieks zināja, bet pircēju neinformēja, tad pircējs var pieprasīt atlīdzināt viņam ar to nodarītos zaudējumus.

Sertifikācijas prasības un zināšanu apjoms

Protams, ja kādam pieder dzīvoklis, viņš arī pats to var izīrēt vai pārdot – likums to neaizliedz. Tomēr jāņem vērā, ka nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir specifiskas zināšanas un arī pieredze nekustamo īpašumu jomā. Starpnieks piedalās kvalifikācijas celšanas pasākumos, savukārt Ministru kabinets nosaka minimālo kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomu un saturu.

Var teikt, ka nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir pilnībā jāpārziņ visu nekustamā īpašumu darījumu struktūra, proti, kā norisinās attiecīgais darījums – kad jāparaksta līgums, kad jāiet pie notāra, kad un uz kāda pamata darījums tiek ierakstīts zemesgrāmatā un tamlīdzīgi. Papildus tam starpnieki pārziņ arī nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, bieži vien viņiem ir arī papildus prasmes un sertifikāti, piemēram, daudzi nekustamā īpašuma darījumu starpnieki ir arī nekustamā īpašuma pārvaldnieki. Tāpat nekustamā īpašuma darījumu starpnieki sadarbojas ar būvinženieriem, kas operatīvi var novērtēt attiecīgā īpašuma tehnisko stāvokli, un to rīcībā ir plašas datu bāzes par nekustamā īpašuma darījumiem, kas ļauj gūt šajā tirgū daudz objektīvāku ieskatu nekā dažādi interneta portāli.

Vēl jāatzīmē, ka nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem jāievēro Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma prasības, proti, tā ir papildus garantija, ka nekustamā īpašuma darījumā izmantoto finanšu līdzekļu izcelsmes likumība tiks pārbaudīta un vēlāk nebūs negaidītu pārsteigumu no Finanšu izlūkošanas dienesta vai citu tiesību aizsardzības iestāžu puses.

Nekustamā īpašuma darījuma starpnieku reģistrācija ir nepieciešama darījumu drošības un legalitātes nodrošināšanai. Ja persona vienojas par palīdzību darījumā ar tā dēvēto “pelēko mākleri”, proti, personu, kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus bez attiecīgas reģistrācijas, tad, visticamāk, netiks slēgts nekāds līgums, un maksājums būs “skaidrā naudā bez čeka”. Ja šādā darījumā nelegālais starpnieks kādu no darījuma dalībniekiem piemānīs vai neizdarīs solīto, nedz samaksāto atlīdzību, nedz zaudējumus no “pelēkā māklera” nebūs iespējams piedzīt.

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir uzticības persona un profesionāls pavadonis katram, kurš vēlas noslēgt kādu līgumu saistībā ar nekustamo īpašumu.

<https://ibizness.lv/raksti/uznemuma-vadiba/juridiski-padomi/biz-new-sadarbi-ba-ar-nekustama-ipasuma-darijumu-starpnieku/29565>