

Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā

I NODAĻA. VISPĀRĪGI JAUTĀJUMI

1. Noteikumi nosaka:

- 1.1. Kārtību, kādā Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija (turpmāk tekstā – Asociācija) veic tās asociēto biedru (turpmāk tekstā - Komersanti) darbības uzraudzību un kontroli, lai nodrošinātu augstu sniegto īpašuma vērtēšanas pakalpojumu kvalitāti, kā arī vairotu klientu uzticību šo pakalpojumu sniedzējiem.
 - 1.2. Kārtību, kādā Komersantiem izsniedz Kompetences sertifikātu Asociācijas vērtētāju sertifikācijas sistēmai pakļautu īpašuma kategoriju (nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu, antikvāro priekšmetu) novērtēšanai (turpmāk tekstā – Sertifikātu).
 - 1.3. Sertifikāta derīguma termiņa pagarināšanas kārtību.
 - 1.4. Sertifikāta darbības apturēšanas kārtību.
 - 1.5. Sertifikāta anulēšanas kārtību.
2. Lēmumu par Sertifikāta izsniegšanu, apturēšanu vai anulēšanu pieņem, kā arī Komersantu darbības uzraudzību un kontroli veic Asociācijas izveidotais Kompetences uzraudzības birojs (turpmāk tekstā -Birojs), kurš darbojas saskaņā ar Nolikumu.
3. Sertifikāts sniedz apstiprinājumu, ka Komersants veic komercdarbību Asociācijas vērtētāju sertifikācijas sistēmai pakļautu īpašuma kategoriju vērtēšanā, ievērojot vispārīgi pieņemtus labas un godīgas komercprakses principus, Latvijas Republikas normatīvos aktus, Latvijā spēkā esošos īpašuma vērtēšanas standartus un Asociācijas apstiprināto Vērtētāju Ētikas kodeksu.
4. Tā kā Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti neparedz ierobežojumus komercdarbībai īpašumu vērtēšanā, Sertifikāta iegūšana ir brīvprātīga paša Komersanta iniciatīva, Sertifikāta esamība vai neesamība nevar kalpot par iemeslu Asociācijas dažādaļai attieksmei pret Komersantu.

II NODAĻA. SERTIFIKĀTA PIEŠĶIRŠANA

5. Komersantam, kas pretendē uz Sertifikāta saņemšanu, jāatbilst šādām prasībām:

- 5.1. Komersantam nav Asociācijas asociētā biedra naudas parādu un 5.3. p. minētam Sertificētam vērtētājam nav uzraudzības maksas un biedru naudas parādu;
- 5.2. viens no Komersanta darbības veidiem ir īpašumu vērtēšana;
- 5.3. Komersants uz pastāvīga darba līguma pamata uz pilnu darba laiku nodarbina vismaz vienu Asociācijas attiecīgās īpašuma kategorijas vērtēšanā sertificētu vērtētāju, turpmāk tekstā - Sertificēts vērtētājs, un tā vidējā stundas tarifa likme nav mazāka par 80 % no darba ņēmēja vidējās stundas tarifa likmes profesiju grupā 3315 ‘Novērtētāji un izsolītāji’, balstoties uz Valsts ieņēmumu dienesta

apkopotajiem datiem par darba ņēmēju vidējām stundas tarifa likmēm profesiju grupās valstī.

- 5.4. vismaz vienam Komersanta uz pilnu darba laiku nodarbinātam Sertificētam vērtētājam atbilstoši statūtiem, prokūrai vai komercpilnvarai ir piešķirtas pārstāvības tiesības. Komersanta nodarbinātais Sertificētais vērtētājs ar pārstāvības tiesībām nedrīkst pārstāvēt citu Komersantu, kurš pretendē uz Sertifikāta saņemšanu;
 - 5.5. Komersants un Komersanta nodarbinātie Sertificētie vērtētāji vērtējumus veic atbilstoši Latvijā spēkā esošā īpašuma vērtēšanas standarta un normatīvo aktu prasībām;
 - 5.6. Komersants un Komersanta nodarbinātie Sertificētie vērtētāji ievēro Asociācijas apstiprināto Vērtētāja Ētikas kodeksu;
 - 5.7. Komersantam spēkā ir profesionālās darbības vērtēšanā civiltiesiskās atbildības polise, ar apdrošināšanas līguma minimālo atbildības limitu vismaz EUR 280 000 (divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro) gadā par vienu apdrošināšanas gadījumu;
 - 5.8. Nekustamā īpašuma vērtēšanas procesā Komersants izmanto spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem atbilstošu datu bāzi, kurā apkopota ticama vēsturiskā nekustamā īpašuma tirgus informācija, un kura tiek atjaunota ne retāk kā reizi 6 mēnešos, un par kuras izmantošanu ir noslēgts līgums ar informācijas īpašniekiem vai izplatītājiem. Piemēram, nekustamā īpašuma vērtēšanas procesā – informācija ar Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā reģistrētajiem darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem (darījuma datums, darījuma summa), kā arī darījuma objektu raksturojošiem kadastra datiem (platība, lietošanas veids, mērķis, istabu skaits utt.);
 - 5.9. nekustamā īpašuma vērtēšanas procesā Komersants, pamatojoties uz noslēgto līgumu ar Valsts zemes dienestu, izmanto kadastra datus pilnā apjomā, kā arī pamatojoties uz noslēgto līgumu ar Tiesu administrāciju, izmanto Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu;
 - 5.10. Komersants uztur veikto īpašumu novērtējumu arhīvu atbilstoši fizisko personu datu aizsardzības prasībām;
 - 5.11. Komersants pakalpojumu sniegšanai izmanto tikai licencētas datorprogrammas;
 - 5.12. Komersants veic savai darbības specifikai atbilstošus Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētus nodokļu un obligātos maksājumus, un viņam nav nodokļu parādu un citu valsts noteikto obligāto maksājumu parādu, kas ir lielāki par 150 EUR;
 - 5.13. nav pasludināts Komersanta maksātnespējas process, apturēta vai pārtraukta Komersanta saimnieciskā darbība, uzsākta tiesvedība par Komersanta bankrotu;
 - 5.14. Komersantam, pamatojoties uz tiesas spriedumu, kas ir stājies likumīgā spēkā, nav piemēroti Krimināllikumā noteiktie juridiskajai personai paredzētie piespiedu ietekmēšanas līdzekļi;
 - 5.15. Komersants ar kompetentas institūcijas lēmumu vai tiesas spriedumu, nav atzīts par vainīgu konkurences tiesību pārkāpumā.
6. Komersants, kas pretendē uz Sertifikāta piešķiršanu, Birojam iesniedz iesniegumu, kurā norāda šādas ziņas valsts valodā:
- 6.1. Komersanta firmu, juridisko adresi un reģistrācijas numuru.
 - 6.2. Komersanta darbības adresi vai adreses, tajā skaitā pārstāvniecības, filiāles.

- 6.3. Komersanta kontaktpersonas vārdu, uzvārdu, adresi, tālruņa numuru un elektroniskā pasta adresi, norādot vēlamo rakstiskās saziņas veidu ar Komersantu.
- 6.4. Īpašuma kategoriju (kategorijas), uz kuru attiektos piešķirtais Sertifikāts.
- 6.5. Komersanta nodarbināto Sertificēto vērtētāju vārdus, uzvārdus, īpašumu kategoriju, uz kuras vērtēšanu attiecas izsniegtais sertifikāts un sertifikātu numurus.
- 6.6. Vai Komersants vēlas saņemt Sertifikātu papīra formā.
- 6.7. Pievienotos dokumentus saskaņā ar 7.punkta noteikumiem.
7. Komersants iesniegumam pievieno šādus dokumentus valsts valodā:
 - 7.1. LR Uzņēmumu reģistra izziņu (vai izziņas kopiju) vai izdruku no cita publiski pieejama un uzticama avota, kas nav vecāka par 1 mēnesi un atspoguļo Uzņēmumu reģistrā reģistrēto pamatinformāciju par Komersantu, t.sk., dalībniekus, amatpersonas un viņu pārstāvības tiesības;
 - 7.2. Spēkā esošas profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopiju;
 - 7.3. Apliecinājumu, ka Komersants atbilst šo noteikumu 5.8. - 5.15.punktu prasībām.
 - 7.4. Izdruka no Valsts ieņēmumu dienesta elektroniskās deklarēšanas sistēmas par Komersanta uz pastāvīga darba līguma pamata uz pilnu darba laiku nodarbinātā Sertificētā vērtētāja vidējām stundas tarifa likmēm, kas nav vecāka par 1 mēnesi.
8. Birojs, lēmuma pieņemšanai, patur tiesības pieprasīt arī citus dokumentus, kas apliecina Komersanta atbilstību 5.punktā minētajām prasībām.
9. Komersanta iesniegums par Sertifikāta piešķiršanu uzskatāms par iesniegtu dienā, kad Birojs ir saņēmis 6.punktā minēto iesniegumu kopā ar 7.punktā minētajiem dokumentiem.
10. Komersants dokumentus var iesniegt:
 - 10.1. personīgi Asociācijas birojā;
 - 10.2. pa pastu;
 - 10.3. elektroniski normatīvajos aktos par elektronisko dokumentu noformēšanu noteiktajā kārtībā.
11. Birojs desmit darba dienu laikā no iesnieguma saņemšanas dienas izvērtē iesniegtos dokumentus un informē pretendentu, ja nav iesniegta visa šo noteikumu 6. un 7.punktā noteiktā informācija vai iesniegtā informācija ir nepilnīga, vai ir nepieciešams iesniegt papildus dokumentus, kas apliecina Komersanta atbilstību 5.punktā minētajām prasībām, nosakot termiņu, kādā pretendentam jānovērš konstatētie trūkumi un jāiesniedz papildus dokumenti.
12. Birojs piecpadsmit darba dienu laikā pēc 9.punktā noteiktā Komersanta iesnieguma saņemšanas vai 11.punktā noteiktā termiņa beigām pieņem lēmumu par Sertifikāta piešķiršanu vai atteikumu piešķirt Sertifikātu.
13. Sertifikātu Komersantam piešķir uz pieciem gadiem. Komersantu, kuram šajos noteikumos noteiktajā kārtībā ir piešķirts Sertifikāts, kā arī īpašuma kategoriju, uz kuras vērtēšanu attiecas Sertifikāts, Birojs reģistrē sertificēto Komersantu reģistrācijas žurnālā (turpmāk — žurnāls).
14. Birojs pēc sertificētā Komersanta rakstveida pieprasījuma saņemšanas izsniedz tam sertifikātu papīra formā. Sertifikāta formu (paraugu) apstiprina Asociācijas valde.
15. Sertifikāta papīra formā saņemšanu Komersants vai tā pilnvarotais pārstāvis apliecina ar parakstu.

16. Ja Sertifikāts papīra formā nozaudēts, nozagts, iznīcināts vai sabojāts, Komersants iesniedz Birojam iesniegumu par Sertifikāta dublikāta izsniegšanu, uz kura pamata Birojs izsniedz jaunu Sertifikāta papīra formā dublikātu.
17. Biroja izdevumus, kas saistīti ar Komersanta sertifikāciju un sertifikāta papīra formā izsniegšanu (ieskaitot izdevumus par sertifikāta vai tā dublikāta izgatavošanu), saskaņā ar Asociācijas apstiprinātu cenrādi sedz Komersants pirms sertifikāta saņemšanas.
18. Komersantam var atteikt Sertifikāta piešķiršanu, ja:
 - 18.1. Komersants nav iesniedzis iesniegumu atbilstoši Noteikumu 6. punkta prasībām vai kādu no dokumentiem, kuri noteikti Noteikumu 7. un 8.punktā.
 - 18.2. Komersants neatbilst Noteikumu 5.punktā noteiktajām sertifikācijas Prasībām.
 - 18.3. Birojs konstatē, ka Komersanta iesniegtie dokumenti satur nepatiesas ziņas.

III NODAĻA. BIROJA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS KOMERSANTU DARBĪBAS UZRAUDZĪBĀ

19. Birojam ir pienākums:
 - 19.1. Reģistrēt sertificēto Komersantu reģistrācijas žurnālā Komersantus, kuriem šajos noteikumos noteiktajā kārtībā ir piešķirts sertifikāts un īpašuma kategoriju, uz kuras vērtēšanu attiecas Sertifikāts;
 - 19.2. Publicēt un uzturēt Asociācijas mājas lapā aktuālo sertificēto Komersantu sarakstu.
 - 19.3. Atbilstoši Biroja kompetencei izskatīt saņemtos iesniegumus par Komersanta profesionālo darbību vērtēšanas jomā, un viena mēneša laikā no to saņemšanas dienas pieņemt lēmumu par to, vai Komersants ir pieļāvis pārkāpumus, kas liecina par viņa darbības neatbilstību Noteikumu 5.punkta prasībām.
 - 19.4. Atbildes izsniegšanas termiņš, kurš minēts p.19.3. var tikt pagarināts līdz diviem mēnešiem, lai:
 - 19.4.1. Atļautu Komersantam Biroja noteiktā termiņā iesniegt šajos noteikumos paredzētos vai citus dokumentus (ko Komersants uzskata par nepieciešamiem) lēmuma pieņemšanai;
 - 19.4.2. Pārbaudītu Komersanta sniegtās ziņas vai iegūtu papildu informāciju, kas nepieciešama lēmuma pieņemšanai.
 - 19.5. Pēc Komersanta pieprasījuma desmit darba dienu laikā sniegt tam nepieciešamo, ar šo Noteikumu darbību saistīto, informāciju;
 - 19.6. Bez Komersanta rakstiskas atļaujas neizpaust Biroja rīcībā esošo informāciju, par kuru Komersants ir izdarījis norādi, ka šī informācija ir komercnoslēpums (izņemot gadījumus, kad saņemts attiecīgs tiesībaizsardzības institūciju pieprasījums).
 - 19.7. Mēneša laikā no attiecīgā Biroja lēmuma spēkā stāšanās dienas informēt Asociācijas valdi par konstatētiem Komersanta pārkāpumiem.
 - 19.8. Reizi pusgadā (atbilstoši stāvoklim uz 1.janvāri un 1.jūliju) iesniegt Asociācijas valdē pārskatu par Biroja paveikto darbu Komersantu sertifikācijā un darbības uzraudzībā.
20. Birojs, īstenojot Komersantu darbības uzraudzību un kontroli, ir tiesīgs:
 - 20.1. Pieprasīt, lai Asociācija, Asociācijas kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtētāju sertifikācijas komisijas vai Vērtētāju sertifikācijas

- birojs noteiktā termiņā iesniedz papildus informāciju, kura nepieciešama Biroja kompetencē esoša jautājuma objektīvai izlemšanai.
- 20.2. Pēc savas iniciatīvas sniegt Asociācijai informāciju par Komersantu darbību, kas varētu liecināt par Komersanta neatbilstību Noteikumu 5.punkta prasībām.
 - 20.3. Uzaicināt uz sēdi Komersantu, kura jautājuma izskatīšana ir iekļauta Biroja sēdes darba kārtībā.
 - 20.4. Biroja sēdes darba kārtībā iekļauto jautājumu izskatīšanai pieaicināt ekspertus un konsultantus.
 - 20.5. Veikt Komersanta atbilstības Noteikumu 5.punkta prasībām auditu, pieprasot Komersantam noteiktā termiņā iesniegt attiecīgu informāciju un dokumentus, kā arī iegūstot informāciju no valsts vai pašvaldību iestādēm.

V NODAĻA. CERTIFICĒTA KOMERSANTA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

21. Komersantam ir šādi pienākumi:
 - 21.1. Nodrošināt Komersanta atbilstību šo noteikumu 5. punktā noteiktajām prasībām;
 - 21.2. Viena mēneša laikā:
 - 21.2.1. informēt Biroju par izmaiņām Certificēto vērtētāju sastāvā, Certificēto vērtētāju pārstāvības tiesībās vai atbilstībā citām Noteikumu 5. punkta prasībām vai informācijā saskaņā ar Noteikumu 6.-7.punktu noteikumiem;
 - 21.2.2. pēc Komersantam profesionālās darbības vērtēšanā civiltiesiskās atbildības polises atjaunošanas, iesniegt tās kopiju;
 - 21.3. Reizi gadā līdz 1.martam iesniegt atskaiti par iepriekšējā gadā sagatavotajiem vērtējumiem.
 - 21.3.1. Komersanti, kuriem piešķirts Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai, sarakstā norāda:
 - 21.3.1.1. Vērtēšanas datumu;
 - 21.3.1.2. Vērtējamā īpašuma adresi;
 - 21.3.1.3. Vērtējamā objekta veids (dzīvoklis, privātmāja, privātas apbūves zemes gabals, komerciālas apbūves zeme gabals/būves, lauksaimniecības zeme, meža zeme);
 - 21.3.1.4. Vērtēšanas mērķi;
 - 21.3.1.5. Certificētā vērtētāja vārdu un uzvārdu, kurš sagatavojis vērtējumu.
 - 21.3.2. Komersanti, kuriem piešķirts Kompetences sertifikāts kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu, antikvāro priekšmetu vērtēšanai, sarakstos norāda:
 - 21.3.2.1. Vērtēšanas datumu;
 - 21.3.2.2. Vērtējamā objekta veidu;
 - 21.3.2.3. Vērtēšanas mērķi;
 - 21.3.2.4. Certificētā vērtētāja vārdu un uzvārdu, kurš sagatavojis vērtējumu.
 - 21.3.3. Komersants sagatavo atskaiti, izmantojot Asociācijas apstiprināto formas paraugu (Pielikums Nr.1.) un iesniedz to 10.punktā aprakstītajā veidā.
 - 21.4. Biroja noteiktajos termiņos iesniegt pierādījumus, ka ir novērstas Biroja konstatētās neatbilstības Komersanta darbībā.
22. Komersantam ir tiesības:
 - 22.1. būt informētam par Biroja saņemtajiem iesniegumiem par Komersanta profesionālo darbību vērtēšanas jomā, piedalīties Biroja sēdēs, ja tiek izskatīts Komersanta ierosināts vai ar Komersantu saistīts jautājums, sniegt paskaidrojumus

- un papildus informāciju iesnieguma objektīvai izskatīšanai un būt informētam ar Komersantu saistītiem Biroja pieņemtajiem lēmumiem;
- 22.2. atkārtoti iesniegt pieteikumu Sertifikāta saņemšanai, ja ir pagājuši ne mazāk kā:
- 22.2.1. viens mēnesis no dienas, kad stājies spēkā Biroja lēmums par atteikumu izsniegt Sertifikātu;
- 22.2.2. divpadsmit mēneši no dienas, kad stājies spēkā Biroja lēmums par iepriekš izsniegtā Sertifikāta anulēšanu.

VI.NODAĻA SERTIFIKĀTA DERĪGUMA TERMIŅA PAGARINĀŠANA, SERTIFIKĀTA DARBĪBAS APTURĒŠANA, SERTIFIKĀTA ANULĒŠANA UN ATZĪŠANA PAR SPĒKĀ NEESOŠU

23. Birojs ir tiesīgs sertifikāta derīguma termiņu pagarināt uz pieciem gadiem, ja:
- 23.1. Komersants ne vēlāk kā mēnesi un ne agrāk divus mēnešus pirms sertifikāta derīguma termiņa beigām ir iesniedzis Birojam šo noteikumu 6.punktā minēto iesniegumu un 7.punktā minētos dokumentus, kas apliecina tā atbilstību 5.punktā minētajām prasībām;
- 23.2. ir saņemts pozitīvs Vērtētāju sertifikācijas biroja vai Asociācijas attiecīgās kategorijas vērtētāju sertifikācijas komisijas atzinums par Komersanta Sertificētā vērtētāja vērtēšanas darbu atbilstību Latvijā spēkā esošo īpašuma vērtēšanas standartu prasībām;
- 23.3. nav saņemtas un Birojs nav atzinis par pamatotām trešo personu sūdzības par Komersanta darbību šo Noteikumu kontekstā, izņemot gadījumus, ja Komersantam ir izteikts 24.1. punktā minētais brīdinājums.
24. Ja Biroja rīcībā ir nonākusi informācija, ka Komersants Sertifikāta saņemšanai ir sniedzis nepatiesas ziņas, Komersants neatbilst Noteikumu 5.punkta prasībām, Komersants vai Komersanta nodarbināts Sertificētais vērtētājs regulāri neievēro Latvijā spēkā esošā īpašuma vērtēšanas standarta prasības, Asociācijas apstiprināto Vērtētāju Ētikas kodeksu, ir pārkāpis attiecīgo normatīvo aktu prasības vai nepareizi novērtējis īpašumu, un Biroja noteiktajos termiņos nav iesniedzis pierādījumus par konstatēto trūkumu novēršanu, Birojs ir tiesīgs:
- 24.1. izteikt Komersantam brīdinājumu par iespējamo Sertifikāta darbības apturēšanu;
- 24.2. apturēt Sertifikāta darbību uz laiku līdz sešiem mēnešiem, vai
- 24.3. anulēt Sertifikātu.
25. Izskatot jautājumu par to, vai Komersanta Sertificētais vērtētājs neievēro Latvijā spēkā esošos īpašuma vērtēšanas standartus vai ir nepareizi novērtējis īpašumu, Birojs izmanto neatkarīgu Vērtētāju sertifikācijas biroja vai Asociācijas attiecīgās kategorijas vērtētāju sertifikācijas komisijas atzinumu.
26. Birojs, pieņemot lēmumu par Sertifikāta anulēšanu, apturēšanu vai brīdinājuma izteikšanu Komersantam par Sertifikāta darbības apturēšanu, ņem vērā pārkāpuma smagumu un radīto kaitējumu.
27. Birojs pieņem lēmumu par Sertifikāta anulēšanu, ja:
- 27.1. Komersants neatbilst Noteikumu 5.punkta prasībām un nav noteiktā termiņā veicis Biroja rekomendētos pasākumus šo neatbilstību novēršanai.
- 27.2. Stājies spēkā tiesas nolēmums par attiecīgā komercdarbības veida aizliegumu Komersantam.

- 27.3. Komersants ir pārtraucis komercdarbību īpašumu vērtēšanā un par to iesniedzis Birojam iesniegumu.
- 27.4. Komersants ir pārtraucis komercdarbību un par to ir izdarīts ieraksts komercreģistrā.
28. Par Sertifikāta anulēšanu, Sertifikāta darbības apturēšanu vai atteikumu pagarināt Sertifikāta derīguma termiņu Birojs, pamatojot pieņemto lēmumu, rakstiski paziņo Komersantam ne vēlāk kā 10 dienas pēc attiecīgā lēmuma pieņemšanas. Pēc paziņojuma saņemšanas par Sertifikāta anulēšanu papīra formā izsniegtais Sertifikāts 15 dienu laikā nododams Birojā.
29. Biroja lēmumu, tajā skaitā lēmumu par atteikumu piešķirt Sertifikātu, Sertifikāta anulēšanu, Sertifikāta darbības apturēšanu vai atteikumu pagarināt Sertifikāta derīguma termiņu var pārsūdzēt Asociācijas valdē.

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
valdes priekšsēdētājs
/V.Žuromskis/