

LIETUVOS RESPUBLIKOS
NEKILNOJAMOJO TURTO BROKERIŲ ĮSTATYMAS
ĮSTATYMAS

2009 m. d. Nr.
Vilnius

PIRMASIS SKIRSNIS
BENDROSIOS NUOSTATOS

1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

1. Šis Įstatymas reglamentuoja nekilnojamojo turto brokerių bei nekilnojamojo turto brokerių įmonių veiklą Lietuvos Respublikoje.
2. Šis Įstatymas nustato:
 - 1) nekilnojamojo turto brokerio profesinės kvalifikacijos įgijimo sąlygas;
 - 2) nekilnojamojo turto brokerio teisės verstis nekilnojamojo turto brokerio praktika įgijimo, įgyvendinimo ir praradimo sąlygas;
 - 3) reikalavimus nekilnojamojo turto brokerių įmonėms;
 - 4) nekilnojamojo turto brokerių savivaldos organų struktūrą ir kompetenciją.

2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

1. **Nekilnojamojo turto brokerio atestacija** – Nekilnojamojo turto brokerių rūmų vykdoma eilinė ir neeilinė nekilnojamojo turto brokerio kvalifikacijos patikra.
2. **Nekilnojamojo turto sandoris** – nekilnojamojo turto pirkimas – pardavimas, mainai, nuoma ir kiti sandoriai, kurių nedraudžia Lietuvos Respublikos įstatymai, tačiau kurie yra išimtinai susiję su šio įstatymo taikymo sritimi.
3. **Nekilnojamojo turto brokeris** – nepriekaištingos reputacijos ne jaunesnis kaip 18 metų fizinis asmuo, išlaikęs nekilnojamojo turto brokerio kvalifikacinį egzaminą ir įrašytas į Nekilnojamojo turto brokerių rūmų tvarkomą nekilnojamojo turto brokerių sąrašą.
4. **Nekilnojamojo turto brokerių įmonė** – bet kokios teisinės formos privatus juridinis asmuo, kurio pagrindinė ar papildoma veikla yra tarpininkauti sudarant nekilnojamojo turto sandorius.
5. **Nekilnojamojo turto brokerių rūmai** – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka įsteigta asociacija, kuri vienija nekilnojamojo turto brokerius ir įgyvendina nekilnojamojo turto brokerių savivaldos principus.
6. **Nekilnojamojo turto brokerių kvalifikacinis egzaminas** – Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nustatyta tvarka parengtas profesinių žinių egzaminas, kurį išlaikęs nekilnojamojo turto brokeris yra įrašomas į nekilnojamojo turto brokerių sąrašą.
7. **Nekilnojamojo turto brokerių sąrašas** – Nekilnojamojo turto brokerių rūmų viešai internetiniame puslapyje skelbiamas nekilnojamojo turto brokerių sąrašas, kuriame yra nurodomi nekilnojamojo turto brokeriai, išlaikę kvalifikacinį egzaminą ir iš Nekilnojamojo turto brokerių rūmų gavę nustatytos formos pažymėjimą.
8. **Nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašas** – Nekilnojamojo turto brokerių rūmų viešai internetiniame puslapyje skelbiamas nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašas, kuriame yra nurodomos visos nekilnojamojo turto brokerių įmonės, kurios juridiniais pagrindais vienija vieną ar kelis nekilnojamojo turto brokerius.
9. **Nepriekaištinga reputacija** – asmuo laikomas nepriekaištingos reputacijos, jeigu jis:
 - 1) nebuvo pripažintas kaltu už sunkų ar labai sunkų nusikaltimą ar nusikaltimą ekonomikai ir verslo tvarkai, finansų sistemai ir jo teistumas nėra išnykęs ar panaikintas įstatymų nustatyta tvarka;
 - 2) nebuvo pripažintas kaltu už tyčinį nusikaltimą ir teistumas nėra išnykęs ar panaikintas įstatymų nustatyta tvarka;
 - 3) Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nustatyta tvarka nebuvo išbrauktas iš nekilnojamojo turto brokerių sąrašo už profesinės etikos pažeidimus ir nuo išbraukimo iš nekilnojamojo turto brokerių sąrašo praėjo mažiau nei 2 metai.

10. **Profesinės civilinės atsakomybės draudimas** – asmens turinių interesų, atsirandančių iš galimos civilinės atsakomybės už nukentėjusiam trečiajam asmeniui ir (ar) jo turtui padarytą žalą, draudimas, kai draudiko mokamos draudimo išmokos dydis priklauso nuo nuostolių, kuriuos nekilnojamojo turto brokeris privalo atlyginti nekentėjusiajam trečiajam asmeniui ir (ar) jo turtui.

11. **Profesinės nekilnojamojo turto brokerio žinios** – Lietuvos Respublikos teisinės sistemos, mokestinės sistemos, nekilnojamojo turto rinkos, taip pat kitos profesinės nekilnojamojo turto brokerio žinios, kaip jos apibrėžiamos šio Įstatymo 4 str. 5 d. nuostatose.

12. **Tarpininkavimas** – nekilnojamojo turto brokerio už tam tikrą sutartyje apibrėžtą užmokestį vykdoma veikla, kuria siekiama palengvinti sudaryti nekilnojamojo turto sandorį.

13. **Trečiosios šalys** – ne Europos Sąjungos ir ne Europos ekonominės erdvės valstybės narės, kurios turi teisę Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka steigti atstovybes, filialus Lietuvos Respublikos teritorijoje.

14. **Valstybė narė** – bet kuri Europos Sąjungos valstybė narė ar kita Europos ekonominės erdvės valstybė ir Šveicarija.

3 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerio veiklos principai

Nekilnojamojo turto brokerio veiklos pagrindiniai principai:

- 1) nekilnojamojo turto brokerių tarpusavio santykių demokratiškumas, kolegiškumas ir sąžininga konkurencija;
- 2) nekilnojamojo turto brokerių veiklos teisėtumas;
- 3) lojalumas klientui ir interesų konflikto vengimas;
- 4) pateikiamos informacijos išsamumas ir patikimumas;
- 5) nepriekaištingas elgesys.

ANTRAS SKIRSNIS NEKILNOJAMOJO TURTO BROKERIS

4 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokeris

1. Nekilnojamojo turto brokeriu gali būti Lietuvos Respublikos ar kitos trečiosios šalies ar valstybės narės fizinis asmuo, kuriam yra sukakę 18 metų ir kuris atitinka visus šio įstatymo reikalavimus.

2. Reikalavimas dėl kvalifikacinio egzamino netaikomas asmenims, turintiems teisę verstis nekilnojamojo turto brokerio veikla kitoje valstybėje narėje ar trečiojoje šalyje, jei toje valstybėje narėje ar trečiojoje šalyje nekilnojamojo turto brokerių veikla yra reglamentuota.

3. Nekilnojamojo turto brokerių kvalifikacinius egzaminus rengia ir jų tvarką nustato Nekilnojamojo turto brokerių rūmai.

4. Kvalifikaciniai nekilnojamojo turto brokerio egzaminai turi būti organizuoti taip, kad juos išlaikę asmenys turėtų reikiamų teorinių ir praktinių žinių, būtinų tinkamam tarpininkavimo paslaugų atlikimui.

5. Kvalifikacinių nekilnojamojo turto brokerio egzaminų metu tikrinamos teorinės ir praktinės šių sričių žinios:

- 1) nekilnojamojo turto rinkos, kurioje nekilnojamojo turto brokeris vykdo tarpininkavimo veiklą;
- 2) nekilnojamojo turto rinkodaros;
- 3) nekilnojamojo turto mokestinės sistemos;
- 4) nekilnojamojo turto sandorio finansavimo principų ir procesų;
- 5) nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo;
- 6) nekilnojamojo turto ir nekilnojamojo turto brokerių veiklą reglamentuojančių teisės aktų;
- 7) nekilnojamojo turto statybos ir priežiūros;
- 8) kitos su nekilnojamojo turto brokerio veikla susijusios žinios.

6. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai išlaikiusį kvalifikacinį egzaminą asmenį per 10 darbo dienų įrašo į nekilnojamojo turto brokerių sąrašą ir išduoda jam nustatytos formos pažymėjimą. Nekilnojamojo turto brokerių sąrašo duomenys yra viešai skelbiami Nekilnojamojo turto brokerių rūmų interneto tinklalapyje.

7. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai išbraukia nekilnojamojo turto brokerį iš nekilnojamojo turto brokerių sąrašo:

- 1) raštišku nekilnojamojo turto brokerio prašymu;
- 2) nekilnojamojo turto brokeriui mirus;
- 3) jeigu nekilnojamojo turto brokeris per 12 mėnesių nuo įrašymo į nekilnojamojo turto brokerių sąrašą nepradėjo profesinės veiklos arba jeigu jis daugiau kaip 12 mėnesių iš eilės nevykdo profesinės veiklos;
- 4) jei po įrašymo į nekilnojamojo turto brokerių sąrašą paaiškėjo faktų, dėl kurių būtų atsisakyta įrašyti nekilnojamojo turto brokerį į nekilnojamojo turto brokerių sąrašą;
- 5) jei atsiranda sąlygų, dėl kurių nekilnojamojo turto brokeris negali būti laikomas turinčiu neprikaištingą reputaciją;
- 6) jei nekilnojamojo turto brokeris netinka eiti pareigas pagal pakartotinius atestavimo rezultatus;
- 7) jei nekilnojamojo turto brokeris sistemingai daugiau kaip 3 mėnesius iš eilės nemoka mokesčių Nekilnojamojo turto brokerių rūmams;
- 8) jeigu nekilnojamojo turto brokeris daugiau kaip 2 mėnesius iš eilės nemoka mokesčių į LR valstybės biudžetą įstatymų nustatyta tvarka ir dėl to yra priimtas atsakingų institucijų sprendimas.

8. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai iki žemiau nurodytų aplinkybių išnykimo dienos gali laikinai sustabdyti nekilnojamojo turto brokerio pažymėjimo galiojimą, jei:

- 1) atestacijos metu nustatoma, jog nekilnojamojo turto brokeris prarado kvalifikaciją arba be svarbių priežasčių neatvyko į atestaciją;
- 2) Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nustatyta tvarka daugiau nei mėnesį vėluoja pateikti informaciją apie vykdomus sandorius;
- 3) nevykdo tarpininkavimo sutartimis prisiimtų įsipareigojimų;
- 4) laiku nemoka Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nustatyto dydžio nario mokesčio;
- 5) nekilnojamojo turto brokeris yra įtariamas arba kaltinamas padaręs nusikalstamą veiką;
- 6) yra pradėtas valstybinės mokesčių inspekcijos ar kitos valstybinės valdžios institucijos tyrimas dėl galimo mokesčių nemokėjimo, vengimo, slėpimo;
- 7) tinkamai nevykdo kitų Nekilnojamojo turto brokerių rūmų ir šio įstatymo nustatytų pareigų.

9. Nekilnojamojo turto brokeris su tarpininkavimu sudarant nekilnojamojo turto sandorius susijusias funkcijas gali atlikti tik užsiimdamas individualia veikla, dirbdamas nekilnojamojo turto brokerių įmonėje ir sudaręs su ja darbo sutartį ar veikdamas kaip kitos teisinės formos juridinio asmens valdymo organas ir/arba atstovas.

10. Nekilnojamojo turto brokerio ir nekilnojamojo turto brokerių įmonės profesinė civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą privalo būti apdrausta visą nekilnojamojo turto brokerio ir nekilnojamojo turto brokerių įmonės veiklos laikotarpį. Nekilnojamojo turto brokerių įmonės profesinės civilinės atsakomybės objektas yra nekilnojamojo turto brokerių įmonės profesinė civilinė atsakomybė už nekilnojamojo turto brokerių įmonės, jos atstovų ir nekilnojamojo turto brokerių įmonės darbuotojų kaltais veiksmais padarytą žalą, vykdamas nekilnojamojo turto brokerių veiklą.

5 straipsnis. Teisė užsiimti tarpininkavimo veikla sudarant nekilnojamojo turto sandorius

1. Teisę užsiimti tarpininkavimo, sudarant nekilnojamojo turto sandorius, veikla turi tik nekilnojamojo turto brokeriai, šio įstatymo nustatyta tvarka įrašyti į nekilnojamojo turto brokerių sąrašą, turintys profesinės civilinės atsakomybės draudimą ir vykdamys veiklą šio įstatymo nustatyta tvarka.

2. Šis įstatymas neriboja teisės fiziniams ir juridiniams asmenims patiems, nesinaudojant nekilnojamojo turto brokerių tarpininkavimo paslaugomis, atlikti nekilnojamojo turto sandorius dėl jiems nuosavybės ar kita teise priklausančio nekilnojamojo turto.

6 straipsnis. Laikinas tarpininkavimo paslaugų teikimas

1. Laikinais tarpininkavimo, sudarant nekilnojamojo turto sandorius paslaugas, turi teisę teikti:

1) valstybėje narėje įsteigti juridiniai asmenys ar kitos organizacijos, ar jų padaliniai, turintys teisę vykdyti tarpininkavimo, sudarant nekilnojamojo turto sandorius, veiklą valstybėje narėje;

2) valstybės narės piliečiai, kiti fiziniai asmenys, kurie naudojami Europos Sąjungos teisės aktuose jiems suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis ir turi atitinkamą teisę vykdyti tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius veiklą valstybėje narėje.

2. Ar tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius veikla yra laikina, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

3. Laikina tarpininkavimo, sudarant nekilnojamojo turto sandorius, veikla Lietuvos Respublikoje užsiimantys asmenys turi turėti šio Įstatymo 4 str. 8 d. įtvirtintą profesinės civilinės atsakomybės draudimą, išduotą valstybėje narėje.

7 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių atestavimas

1. Siekiant patikrinti nekilnojamojo turto brokerių kvalifikaciją ir profesines žinias, vykdoma eilinė ir neeilinė nekilnojamojo turto brokerių atestacija. Eilinė nekilnojamojo turto brokerių atestacija vykdoma kas penkeri metai.

2. Neeilinė nekilnojamojo turto brokerio atestacija gali būti vykdoma, jei gaunama skundų dėl nekilnojamojo turto brokerio veiklos, nekilnojamojo turto brokeris Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nustatyta tvarka kiekvieną mėnesį vėluoja pateikti informaciją apie vykdomus sandorius, nekilnojamojo turto brokeris nesilaiko standartinių tarpininkavimo dėl nekilnojamojo turto sandorių sutarčių sąlygų ar kitaip pažeidžia nekilnojamojo turto brokeriui keliamus kvalifikacinius reikalavimus. Neeilinę nekilnojamojo turto brokerio atestaciją turi teisę inicijuoti Nekilnojamojo turto brokerių rūmai ir Lietuvos Respublikos ūkio ministerija.

3. Nekilnojamojo turto brokerių atestaciją vykdo Nekilnojamojo turto brokerių atestavimo komisija, kurią sudaro 5 nariai, iš kurių ne mažiau kaip 3 nariai turi būti Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nariais. Nekilnojamojo turto brokerių atestavimo komisijos sudarymo tvarką, jos nuostatus ir nekilnojamojo turto brokerių atestavimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos ūkio ministerija, atsižvelgusi į Nekilnojamojo turto brokerių rūmų pateiktus siūlymus.

4. Nekilnojamojo turto brokerių atestavimo komisija, susipažinusi su nekilnojamojo turto brokerių garbės teismo sprendimu dėl nekilnojamojo turto brokerio veiklos, priima vieną iš šių sprendimų:

1) nekilnojamojo turto brokerį atestuoti;

2) nekilnojamojo turto brokerį atestuoti su sąlyga, kad jis per nustatytą terminą pašalins Nekilnojamojo turto brokerių garbės teismo sprendime nurodytus veiklos trūkumus ir papildomai tobulins profesinę kvalifikaciją;

3) nekilnojamojo turto brokerio neatestuoti ir siūlyti nekilnojamojo turto brokerį išbraukti iš nekilnojamojo turto brokerių sąrašo.

TREČIAS SKIRSNIS NEKILNOJAMOJO TURTO BROKERIO TEISĖS IR PAREIGOS

8 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerio pareigos

1. Nekilnojamojo turto brokeris privalo:

1) sąžiningai atlikti savo pareigas;

2) laikytis profesinės etikos kodekso;

3) turėti profesinės civilinės atsakomybės draudimą;

4) savo veikloje laikytis įstatymų ir kitų teisės aktų;

5) saugoti veiklos metu jam patikėtą konfidencialią informaciją ir jos neatskleisti;

6) patikrinti iš kliento gautą su nekilnojamojo turto objektu susijusią informaciją bei tokios informacijos teisingumą;

7) nekilnojamojo turto sandorio, kurio sudarymui jis tarpininkauja, šalims pateikti visą išsamią ir objektyvią informaciją apie sandorį, jo objektą bei visas kitas aplinkybes, kurios gali būti svarbios sudarant sandorį, įskaitant sandorio sudarymo tvarką bei mokėtinus mokesčius;

8) atlyginti nekilnojamojo turto brokerių įmonei nuostolius, patirtus dėl netinkamų nekilnojamojo turto brokerio pareigų vykdymo;

9) nuolat tobulinti profesinę kvalifikaciją;

10) laiku mokėti Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nustatyto dydžio mokestį, kuris negali viršyti 0,5 bazinės socialinės išmokos dydžio;

11) laiku teikti nekilnojamojo turto brokerių įmonei informaciją, kurią pagal šį Įstatymą nekilnojamojo turto brokerių įmonė turi teikti Nekilnojamojo turto brokerių rūmams;

12) jei nekilnojamojo turto brokeris tarpininkavimo paslaugas teikia įregistravęs individualią veiklą, informaciją, kurią pagal šį Įstatymą yra privaloma teikti Nekilnojamojo turto brokerių rūmams, nekilnojamojo turto brokeris teikia asmeniškai;

13) teisingai ir laiku informuoti šalis, kurioms tarpininkauja, apie taikomas mokesčines prievoles ir suteikti visą reikiamą informaciją dėl mokesčių prievolių įgyvendinimo, jei jos yra taikomos šalims, kurioms tarpininkauja, pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus.

9 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerio teisės

Nekilnojamojo turto brokeris turi teisę:

1) užsiimdamas individualia veikla ir (ar) su nekilnojamojo turto brokerių įmone sudaręs paslaugų teikimo sutartį arba sudaręs darbo sutartį su nekilnojamojo turto brokerių įmone ar veikdamas kaip kitos teisinės formos juridinio asmens valdymo organas ir/arba atstovas tarpininkauti sudarant nekilnojamojo turto sandorius;

2) pasirašyti tarpininkavimo sutartis dėl nekilnojamojo turto sandorių;

3) konsultuoti asmenis dėl nekilnojamojo turto sandorių sudarymo ir gauti už tai atlygį.

10 straipsnis. Tarpininkavimo dėl nekilnojamojo turto sandorių sutartys

1. Lietuvos Respublikoje tarpininkavimo sutartis dėl tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius tarp nekilnojamojo turto brokerio ar nekilnojamojo turto brokerių įmonės ir šalies, kurią atstovauja nekilnojamojo turto brokeris sudaroma vadovaujantis standartinėmis tarpininkavimo sutarties dėl nekilnojamojo turto sandorio sąlygomis.

2. Tarpininkavimo sutartis, kurios pagrindu nekilnojamojo turto brokeris teikia tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorį paslaugas, privalo būti rašytinės formos.

3. Standartinės tarpininkavimo dėl nekilnojamojo turto sandorių sutarčių sąlygos parengiamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu ir šiuo įstatymu.

4. Standartinės tarpininkavimo dėl nekilnojamojo turto sandorių sutarčių sąlygas rengia ir tvirtina Nekilnojamojo turto brokerių rūmai.

KETVIRTAS SKIRSNIS NEKILNOJAMOJO TURTO BROKERIŲ ĮMONĖ

11 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių įmonės veiklos reglamentavimas

1. Nekilnojamojo turto brokerių įmonė, veikdama per įmonėje darbo sutarties arba paslaugų teikimo sutarties pagrindu veikiančius nekilnojamojo turto brokerius turi teisę verstis tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius veikla tik būdama įrašyta į Nekilnojamojo turto brokerių rūmų tvarkomą nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą.

2. Į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą gali būti įrašomi valstybių narių ir trečiųjų šalių juridiniai asmenys, jų atstovybės ar filialai, kurie yra įsteigti ar įregistruoti valstybėje narėje ar trečiojoje šalyje.

3. Nekilnojamojo turto brokerių įmonė į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą įrašoma neribotam laikui.

4. Įrašymo į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą ir išbraukimo iš jo tvarką ir sąlygas, kurias turi atitikti nekilnojamojo turto brokerių įmonė nustato ir tvirtina Lietuvos Respublikos Ūkio ministerija.

5. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų interneto tinklalapyje skelbiamas nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašas.

12 straipsnis. Įrašymo į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą ir pašalinimo iš jo tvarka

1. Galutinį sprendimą dėl nekilnojamojo turto brokerių įmonės įrašymo į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą priima Nekilnojamojo turto brokerių rūmai.

2. Nekilnojamojo turto brokerių įmonė į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą įrašoma per 1 mėnesį nuo visų Lietuvos Respublikos ūkio ministerijos patvirtintų sąlygų įvykdymo bei dokumentų pateikimo dienos.

3. Apie priimtą galutinį sprendimą, įrašyti nekilnojamojo turto brokerių įmonę į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą, Nekilnojamojo turto brokerių rūmai raštu informuoja nekilnojamojo turto brokerių įmonę.

4. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai atsisako įrašyti nekilnojamojo turto brokerių įmonę į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą tik tuo atveju, jei nekilnojamojo turto brokerių įmonė neatitinka visų Lietuvos Respublikos ūkio ministerijos nustatytų sąlygų arba pateikti dokumentai neatitinka teisės aktų reikalavimų.

5. Apie atsisakymą įrašyti nekilnojamojo turto brokerių įmonę į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą, Nekilnojamojo turto brokerių rūmai informuoja nekilnojamojo turto brokerių įmonę ir Lietuvos Respublikos ūkio ministeriją, kuri Nekilnojamojo turto brokerių rūmų priimtą sprendimą, nekilnojamojo turto brokerių įmonės motyvuotu prašymu, kuris turi būti pateikiamas per 30 dienų nuo sprendimo priėmimo dienos, gali panaikinti.

6. Nekilnojamojo turto brokerių įmonė, Nekilnojamojo turto brokerių rūmų sprendimu pašalinama iš nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašo, jei ji nebeatitinka Lietuvos Respublikos ūkio ministerijos patvirtintų reikalavimų ir:

1) yra likviduojama;

2) pateikia prašymą išbraukti ją iš nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašo.

7. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų priimtas sprendimas dėl nekilnojamojo turto brokerių įmonės išbraukimo iš nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašo privalo būti motyvuotas. Apie priimtą sprendimą Nekilnojamojo turto brokerių rūmai per 5 dienas nuo sprendimo priėmimo dienos praneša nekilnojamojo turto brokerių įmonei ir Lietuvos Respublikos ūkio ministerijai.

8. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų priimtas sprendimas dėl nekilnojamojo turto brokerių įmonės išbraukimo iš nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašo per 30 dienų nuo jo priėmimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos ūkio ministerijai.

13 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių įmonės ir nekilnojamojo turto brokerio, kuris tarpininkauja dėl nekilnojamojo turto sandorių sudarymo individualios veiklos pagrindu, teisės ir pareigos

1. Nekilnojamojo turto brokerių įmonė ir nekilnojamojo turto brokeris, kuris tarpininkauja dėl nekilnojamojo turto sandorių sudarymo individualios veiklos pagrindu, Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nustatyta tvarka ir forma privalo teikti Nekilnojamojo turto brokerių rūmams apibendrintą statistinę, finansinę bei kitokią svarbią informaciją, kuri yra reikalinga nekilnojamojo turto brokerių įmonės ir nekilnojamojo turto brokerio tinkamai veiklos priežiūrai vykdyti.

2. Nekilnojamojo turto brokerių įmonė privalo užtikrinti, kad tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius veiklą įmonės vardu vykdytų tik į nekilnojamojo turto brokerių sąrašą įrašyti ir iš jo neišbraukti nekilnojamojo turto brokeriai, kurie užsiima individualia veikla ir (ar) yra sudarę su įmone sutartį arba dirbantys nekilnojamojo turto brokerių įmonėje darbo sutarties pagrindu.

3. Nekilnojamojo turto brokerių įmonė turi teisę atsidaryti įmonės depozitinę sąskaitą, kurioje būtų laikomos kliento ar kitos sandorio šalies pervestos piniginės lėšos. Į šias lėšas negali būti nukreipiamas išieškojimas pagal kitas nekilnojamojo turto brokerių įmonės prievoles, šios lėšos negali būti įkeistos, areštuotos, jomis negali būti naudojamos, disponuojama, o nekilnojamojo turto brokerių įmonės bankroto atveju iš šioje sąskaitoje esančių lėšų gali būti tenkinami tik šalių, kurioms tarpininkavo nekilnojamojo turto brokerių įmonė kreditoriniai reikalavimai.

4. Tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius veiklą gali vykdyti nekilnojamojo turto brokerių įmonė, veikdama per įmonėje darbo sutarties pagrindu dirbančius nekilnojamojo turto brokerius ir nekilnojamojo turto brokeris, kuris veiklą vykdo individualios veiklos pagrindu.

5. Nekilnojamojo turto brokerių įmonė ir nekilnojamojo turto brokeris, kuris veikia individualios veiklos pagrindu taip pat gali teikti konsultacijas, susijusias su nekilnojamojo turto sandoriais, teikti nekilnojamojo turto valdymo, administravimo bei vertinimo paslaugas, Lietuvos Respublikos teisės aktų reglamentuojančių atitinkamų paslaugų teikimą nustatyta tvarka ir sąlygomis.

6. Už klientams ar tretiesiems asmenims padarytą žalą, teikiant tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius veiklą, kurios nepadengia profesinės civilinės atsakomybės draudimas, solidariai atsako nekilnojamojo turto brokerių įmonė ir nekilnojamojo turto brokeris.

PENKTAS SKIRSNIS NEKILNOJAMOJO TURTO BROKERIŲ RŪMAI

14 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai

1. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai turi antspaudą su savo pavadinimu ir atsiskaitomąją sąskaitą. Pagal savo prievoles Nekilnojamojo turto brokerių rūmai atsako savo turtu ir neatsako už savo narių prisiimtus įsipareigojimus, o Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nariai neatsako už Nekilnojamojo turto brokerių rūmų prievoles.

2. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai savo veikloje vadovaujasi šiuo Įstatymu ir kitais teisės aktais bei savo įstatais.

3. Gali būti steigiami tik vieni Nekilnojamojo turto brokerių rūmai.

15 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų steigimas

1. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai steigiami visuotiniame steigiamajame Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkime. Nekilnojamojo turto brokeriai, kurie pagal šio Įstatymo nuostatas turi teisę dalyvauti visuotiniame steigiamajame Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkime, apie organizuojamą visuotinį steigiamąjį Nekilnojamojo turto brokerių rūmų susirinkimą yra informuojami viešo paskelbimo būdu.

2. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai laikomi įsteigtais nuo jų įregistravimo juridinių asmenų registre dienos.

3. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų steigimo bei veiklos klausimus, kiek jų nereglamentuoja šis Įstatymas, reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas bei Lietuvos Respublikos asociacijų įstatymas.

16 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų įstatai

1. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų įstatuose turi būti nurodyta visa Lietuvos Respublikos asociacijų įstatyme nurodyta informacija.

2. Įstatuose gali būti nustatytos ir kitos Nekilnojamojo turto brokerių rūmų veiklos nuostatos, jeigu jos neprieštarauja šiam ir kitiems įstatymams.

17 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nariai

1. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nariais turi teisę būti asmenys, išlaikę kvalifikacinius nekilnojamojo turto brokerio egzaminus ir įrašyti į Nekilnojamojo turto brokerių rūmų tvarkomą nekilnojamojo turto brokerių sąrašą.

2. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nariai turi teisę:

1) dalyvauti Nekilnojamojo turto brokerių rūmų veikloje ir siūlyti savo atstovus į Nekilnojamojo turto brokerių rūmų valdymo organus;

2) naudotis Nekilnojamojo turto brokerių rūmų teikiamomis paslaugomis;

3) naudotis Nekilnojamojo turto brokerių rūmų sukauptą informaciją;

4) gauti informaciją apie Nekilnojamojo turto brokerių rūmų veiklą;

5) ginčyti teisme Nekilnojamojo turto brokerių rūmų organų sprendimus;

6) kitas Nekilnojamojo turto brokerių rūmų įstatuose, šiame ir kituose įstatymuose nustatytas teises.

18 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerio pašalinimas iš Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių

1. Nekilnojamojo turto brokeris, kurį Nekilnojamojo turto brokerių rūmai išbraukė iš nekilnojamojo turto brokerių sąrašo, privalo būti išbrauktas ir iš Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių.

2. Nekilnojamojo turto brokerių rūmams draudžiama pašalinti iš Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių nekilnojamojo turto brokerį, neišbrauktą iš nekilnojamojo turto brokerių sąrašo.

19 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų funkcijos

1. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai atlieka šias funkcijas:
 - 1) priima sprendimą dėl nekilnojamojo turto brokerių įmonių įrašymo į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą bei sprendimą dėl išbraukimo iš šio sąrašo;
 - 2) priima sprendimą dėl nekilnojamojo turto brokerio įrašymo į nekilnojamojo turto brokerių sąrašą bei sprendimą dėl išbraukimo iš šio sąrašo;
 - 3) parengia nekilnojamojo turto brokerių profesinės etikos kodeksą ir teikia jį tvirtinti Lietuvos Respublikos ūkio ministerijai;
 - 4) kontroliuoja, kaip laikomasi nekilnojamojo turto brokerių profesinės etikos kodekso;
 - 5) rengia ir tvirtina Nekilnojamojo turto brokerių garbės teismo nuostatus;
 - 6) organizuoja ir vykdo nekilnojamojo turto brokerių stažuotes, kvalifikacijos kėlimą;
 - 7) organizuoja ir vykdo nekilnojamojo turto brokerių kvalifikacinius egzaminus bei atestacijas;
 - 8) sprendžia nekilnojamojo turto brokerių profesinės veiklos gerinimo klausimus;
 - 9) nagrinėja asmenų skundus dėl nekilnojamojo turto brokerių veiklos ir profesinės etikos pažeidimų;
 - 10) tvarko parduodamų bei nuomojamų nekilnojamojo turto objektų duomenų bazę;
 - 11) renka duomenis apie nekilnojamojo turto sandorius bei reguliariai skelbia statistinę informaciją;
 - 12) atlieka kitas įstatuose ir įstatymuose nurodytas funkcijas.
2. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai, turi teisę rengti nekilnojamojo turto brokerio ir nekilnojamojo turto brokerių įmonės veiklos patikrinimus, siekiant įvertinti, kaip nekilnojamojo turto brokeris ir nekilnojamojo turto brokerių įmonė laikosi šio įstatymo reikalavimų. Tokio patikrinimo metu nekilnojamojo turto brokeris ir nekilnojamojo turto brokerių įmonė privalo pateikti Nekilnojamojo turto brokerių rūmams visus su vykdoma veikla susijusius dokumentus, įskaitant ir tarpininkavimo sutartis.
3. Nekilnojamojo turto brokerių rūmai turi teisę atlygintinai gauti statistinę informaciją apie nekilnojamojo turto sandorius ir informaciją apie nekilnojamojo turto teisinio statuso pasikeitimus iš Valstybės įmonės Registrų centro.

20 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų valdymas

Nekilnojamojo turto brokerių rūmų organai yra visuotinis Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimas, prezidiumas ir direktorius. Prezidiumas ir direktorius yra Nekilnojamojo turto brokerių rūmų valdymo organai.

21 straipsnis. Visuotinis Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimas

1. Nekilnojamojo turto brokerių veiklai aptarti ir plėtoti bei Nekilnojamojo turto brokerių rūmų veiklai įvertinti, nekilnojamojo turto brokeriai ir nekilnojamojo turto brokerių įmonės kasmet renkasi į visuotinį Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimą.
2. Visuotinį Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimą šaukia ir organizuoja Nekilnojamojo turto brokerių rūmų prezidiumas.
3. Visuotinis Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimas yra aukščiausiasis Nekilnojamojo turto brokerių rūmų organas.
4. Visuotinis Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimas šaukiamas Nekilnojamojo turto brokerių rūmų įstatų nustatyta tvarka.

22 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų prezidiumas ir administracija

1. Tarp visuotinių Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimų, Nekilnojamojo turto brokerių rūmų veiklai vadovauja prezidiumas. Prezidiumas renkamas Nekilnojamojo turto brokerių rūmų įstatų nustatyta tvarka. Prezidiumą turi sudaryti ne mažiau kaip 3 prezidiumo nariai.
2. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų prezidiumui vadovauja prezidiumo pirmininkas, kuris yra renkamas visuotinio nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimo. Prezidiumo pirmininkas renkamas dviejų metų laikotarpiui ne daugiau kaip dviem kadencijoms iš eilės.
3. Prezidiumo pirmininkas:
 - 1) šaukia prezidiumo posėdžius ir pirmininkauja jiems;

- 2) pasirašo darbo sutartį su direktoriumi ir tvirtina jo pareiginius nuostatus;
- 3) atlieka kitas įstatuose numatytas funkcijas.
4. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų veiklą organizuoja ir vykdo direktorius ir jo vadovaujama administracija. Direktorių skiria Nekilnojamojo turto brokerių rūmų prezidiumas.
5. Santykiuose su trečiaisiais asmenimis Nekilnojamojo turto brokerių rūmams vienasmeniškai atstovauja direktorius.

23 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių garbės teismas

1. Nekilnojamojo turto brokerių profesinės etikos pažeidimams ir kitiems nusižengimams ar skundams nagrinėti yra sudaromas Nekilnojamojo turto brokerių garbės teismas.
2. Nekilnojamojo turto brokerių garbės teismas veikia vadovaudamasis nuostatais, kuriuos tvirtina visuotinis Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimas.
3. Nekilnojamojo turto brokerių garbės teismo sprendimai gali būti skundžiami Vilniaus apygardos administraciniam teismui per trisdešimt dienų nuo sprendimo nuorašo įteikimo nekilnojamojo turto brokeriui dienos.

24 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų reorganizavimas ir likvidavimas

Nekilnojamojo turto brokerių rūmai gali būti reorganizuojami bei likviduojami įstatymų nustatyta tvarka.

SEPTINTAS SKIRSNIS NEKILNOJAMOJO TURTO BROKERIŲ BEI NEKILNOJAMOJO TURTO BROKERIŲ ĮMONIŲ VEIKLOS VALSTYBINĖ PRIEŽIŪRA

25 straipsnis. Nekilnojamojo turto brokerių bei nekilnojamojo turto brokerių įmonių valstybinė priežiūra

1. Nekilnojamojo turto brokerių, nekilnojamojo turto brokerių įmonių bei Nekilnojamojo turto brokerių rūmų veiklos valstybinę priežiūrą atlieka Lietuvos Respublikos ūkio ministerija bei Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba.
2. Lietuvos Respublikos ūkio ministerija;
 - 1) koordinuoja nekilnojamojo turto brokerių specialių mokymo programų įgyvendinimą;
 - 2) Nekilnojamojo turto brokerių rūmų teikimu tvirtina nekilnojamojo turto brokerių profesinės etikos kodeksą;
 - 3) turi teisę savo iniciatyva siūlyti nekilnojamojo turto brokerių garbės teismui svarstyti nekilnojamojo turto brokerio elgesį;
 - 4) turi teisę savo iniciatyva reikalauti atlikti neeilinę nekilnojamojo turto brokerio atestaciją;
 - 5) nustato nekilnojamojo turto brokerių atestavimo tvarką, nekilnojamojo turto brokerių atestavimo komisijos sudarymo tvarką, tvirtina jos nuostatus;
 - 6) turi teisę panaikinti Nekilnojamojo turto brokerių rūmų priimtą sprendimą dėl nekilnojamojo turto brokerių įmonės atsisakymo įrašyti į nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašą;
 - 7) turi teisę panaikinti Nekilnojamojo turto brokerių rūmų priimtą sprendimą dėl nekilnojamojo turto brokerių įmonės išbraukimo iš nekilnojamojo turto brokerių įmonių sąrašo;
 - 8) turi teisę panaikinti Nekilnojamojo turto brokerių rūmų priimtą sprendimą dėl nekilnojamojo turto brokerio išbraukimo iš nekilnojamojo turto brokerių sąrašo.
3. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba:
 - 1) Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatyme nustatyta ne teismo tvarka nagrinėja ginčus tarp vartotojų ir nekilnojamojo turto brokerių bei taiko įstatyme numatytas sankcijas;
 - 2) gindama vartotojų interesus vykdo kitas Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatyme nustatytas funkcijas, susijusias su vartotojų teisių apsauga.

AŠTUNTAS SKIRSNIS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

26 straipsnis. Pereinamojo laikotarpio nuostatos

1. Nekilnojamojo turto brokerių rūmų steigėjai:

1) Nekilnojamojo turto brokerių rūmų steigėjais gali būti 18 metų sulaukę veiksnius, nepriekaištingos reputacijos fiziniai asmenys, kurie iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos buvo sudarę darbo arba paslaugų teikimo sutartį su įmone, teikiančia nekilnojamojo turto sandorių tarpininkavimo paslaugas, buvo individualios įmonės, teikiančios nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tarpininkavimo paslaugas, savininkai, ar užsiėmė individualia nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tarpininkavimo veikla.

2) Nekilnojamojo turto brokerių rūmų steigėjai ne vėliau kaip iki 2015 m. liepos 1 d. privalo įgyvendinti šio įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje nustatytus reikalavimus keliamus Nekilnojamojo turto brokerių rūmų nariams. Šių reikalavimų neįvykdę asmenys ne vėliau kaip per 1 mėnesį nuo nurodyto termino pabaigos privalo būti pašalinti iš Nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių.

2. Pirmą kartą formuojant nekilnojamojo turto brokerių garbės teismą jo nariais gali būti skiriami 18 metų sulaukę veiksnius, nepriekaištingos reputacijos fiziniai asmenys, kurie iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos buvo sudarę darbo arba paslaugų teikimo sutartį su įmone, teikiančia nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tarpininkavimo paslaugas, buvo individualios įmonės, teikiančios nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tarpininkavimo paslaugas, savininkai, ar užsiėmė individualia nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tarpininkavimo veikla.

3. Reikalavimai nekilnojamojo turto brokerių įmonėms ir nekilnojamojo turto brokeriams:

1) įmonės bei asmenys, teikiantys tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius paslaugas, ne vėliau kaip iki 2015 m. liepos 1 d. privalo įgyvendinti šiame įstatyme nustatytus reikalavimus, keliamus nekilnojamojo turto brokerių įmonėms bei nekilnojamojo turto brokeriams.

2) reikalavimų, keliamų nekilnojamojo turto brokerių įmonėms bei nekilnojamojo turto brokeriams, neįgyvendinusios įmonės bei asmenys netenka teisės teikti tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius paslaugas.

27 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas ir taikymas

1. Šis įstatymas įsigalioja 2015 m. sausio 1 d.

2. Lietuvos Respublikos ūkio ministerija ir Nekilnojamojo turto brokerių rūmai iki šio įstatymo įsigaliojimo pagal kompetenciją priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus, reikalingus sprendimus, patvirtina priskirtus tvirtinti teisės aktus ir suderina kitus teisės aktus, reikalingus šiam įstatymui įgyvendinti.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.
RESPUBLIKOS PREZIDENTAS