



VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS

STATYBOS fakultetas

STATYBOS EKONOMIKOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO VADYBOS katedra

Jovita Dikčiūtė

Giedrius Pavilionis

**NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKŲ VEIKLOS ĮSTATYMAS:
UŽSIENIO ŠALIŲ PATIRTIES ANALIZĖ IR PRITAIKYMO LIETUVAI
PROJEKTAS**

**THE ACT OF ESTATE AGENCY: THE ANALYSIS OF FOREIGN
COUNTRIES EXPERIENCE AND ITS APPLICATION IN LITHUANIA
PROJECT**

Baigiamasis magistro darbas

Nekilnojamojo turto valdymo studijų programa, valstybinis kodas 621N20013

Nekilnojamojo turto valdymo specializacija

Vadybos studijų kryptis

Vilnius, 2013

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
STATYBOS FAKULTETAS
STATYBOS EKONOMIKOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO VADYBOS KATEDRA

TVIRTINU

Katedros vedėjas

(Parašas)

Artūras Kaklauskas

(Vardas, pavardė)

2013-01-04

(Data)

Jovita Dikčiūtė

Giedrius Pavilionis

NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKŲ VEIKLOS ĮSTATYMAS:
UŽSIENIO ŠALIŲ PATIRTIES ANALIZĖ IR PRITAIKYMO LIETUVAI
PROJEKTAS

THE ACT OF ESTATE AGENCY: THE ANALYSIS OF FOREIGN
COUNTRIES EXPERIENCE AND ITS APPLICATION IN LITHUANIA
PROJECT

Baigiamasis magistro darbas

Nekilnojamojo turto valdymo studijų programa, valstybinis kodas 621N20013

Nekilnojamojo turto valdymo specializacija

Vadybos studijų kryptis

Vadovas prof.dr. Saulius Raslanas
(Moksl. laipsnis, vardas, pavardė)

(Parašas)

(Data)

2013 01 04

Lietuvių kalbos konsultantas Lina Rutkienė
(Moksl. laipsnis, vardas, pavardė)

(Parašas)

(Data)

2013-01-04

Vilnius, 2013

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
STATYBOS FAKULTETAS
STATYBOS EKONOMIKOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO VADYBOS KATEDRA

Socialinių mokslų sritis

Vadybos mokslo kryptis

Vadybos studijų kryptis

Nekilnojamojo turto valdymo studijų programa, valstybinis kodas
621N20013

TVIRTINU

Katedros vedėjas

(Parašas)

Artūras Kaklauskas

(Vardas, pavardė)

2013-01-04

(Data)

**BAIGIAMOJO MAGISTRO DARBO
UŽDUOTIS**

.....Nr.

Vilnius

Studentams Jovitai Dikčiūtei ir Giedriui Paviloniui

(Vardas, pavardė)

Baigiamojo darbo tema: Nekilnojamojo turto tarpininkų veiklos įstatymas: užsienio šalių patirties analizė ir pritaikymo Lietuvai projektas

patvirtinta 2012 m. spalio 23 d. dekanų įsakymu Nr. 517 st

Baigiamojo darbo užbaigimo terminas 2013 m. sausio mėn. 4 d.

BAIGIAMOJO DARBO UŽDUOTIS:

Išnagrinėti Lietuvos ir kitų Europos valstybių NT agentų veiklos teisinį reglamentavimą; palyginti skirtingų Europos šalių NT agentams keliamus kvalifikacinius reikalavimus bei NT agentų licencijavimo sistemą; apžvelgti Europos šalių NT agentų veiklos įstatymus; sukurti Lietuvos NT tarpininkų veiklos įstatymo projektą.

Vadovas

(Parašas)

prof.dr. Saulius Raslanas

(Moksl. laipsnis, vardas, pavardė)

Užduotį gavau

(Parašas)

Jovita Dikčiūtė

(Vardas, pavardė)

2012 10 23

(Data)

Giedrius Pavilionis

(Vardas, pavardė)

2012 10 23

(Data)

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
STATYBOS FAKULTETAS
STATYBOS EKONOMIKOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO VADYBOS KATEDRA

TVIRTINU

Socialinių mokslų sritis

Vadybos mokslo kryptis

Vadybos studijų kryptis

Nekilnojamojo turto valdymo studijų programa, valstybinis kodas
621N20013

Katedros vedėjas

(Parašas)

Artūras Kaklauskas

(Vardas, pavardė)

2013-01-07

(Data)

**BAIGIAMOJO MAGISTRO DARBO
UŽDUOTIS**

.....Nr.

Vilnius

Studentams Jovitai Dikčiūtei ir Giedriui Pavilioniui

(Vardas, pavardė)

Baigiamojo darbo tema: Nekilnojamojo turto tarpininkų veiklos įstatymas: užsienio šalių patirties analizė ir pritaikymo Lietuvai projektas

patvirtinta 2012 m. spalio 23 d. dekanų įsakymu Nr. 517 st

Baigiamojo darbo užbaigimo terminas 2013 m. sausio mėn. 4 d.

BAIGIAMOJO DARBO UŽDUOTIS:

Išnagrinėti Lietuvos ir kitų Europos valstybių NT agentų veiklos teisinį reglamentavimą; palyginti skirtingų Europos šalių NT agentams keliamus kvalifikacinius reikalavimus bei NT agentų licencijavimo sistemą; apžvelgti Europos šalių NT agentų veiklos įstatymus; sukurti Lietuvos NT tarpininkų veiklos įstatymo projektą.

Vadovas

.....
(Parašas)

prof.dr. Saulius Raslanas

(Moksl. laipsnis, vardas, pavardė)

Užduotį gavau

.....
(Parašas)

Jovita Dikčiūtė

(Vardas, pavardė)

2012 10 23

(Data)

.....
(Parašas)

Giedrius Pavilionis

(Vardas, pavardė)

2012 10 23

(Data)

Vilniaus Gedimino technikos universitetas Statybos fakultetas Statybos ekonomikos ir nekilnojamo turto vadybos katedra	ISBN _____ ISSN _____ Egz. sk. Data-.....-.....
--	--

Antrosios pakopos studijų Nekilnojamojo turto valdymo programos baigiamasis darbas 3	
Pavadinimas	NT tarpininkų veiklos įstatymas: užsienio šalių patirties analizė ir pritaikymo Lietuvai projektas
Autorius	Jovita Dikčiūtė
Vadovas	prof. dr. Saulius Raslanas

Kalba: lietuvių

Anotacija
Magistro baigiamajame darbe nagrinėjamas Lietuvos bei dvylikos Europos valstybių (Didžiosios Britanijos, Airijos, Norvegijos, Švedijos, Suomijos, Danijos, Olandijos, Vokietijos, Austrijos, Prancūzijos, Belgijos ir Lenkijos) NT agentų veiklos teisinis reglamentavimas. Didžiausias dėmesys skiriamas kvalifikaciniams reikalavimams, keliams NT agentams, bei NT agentų licencijavimo sistemai. Darbe apžvelgiami Europos šalių NT agentų veiklos įstatymai, NT agentų išsilavinimo ir profesionalumo reikalavimai, agento teisės bei pareigos, reputacija, santykiai su klientais ir kiti agento darbui svarbūs aspektai. Pateikiami atlikto tyrimo, kuriame buvo apklausti Lietuvos NT agentai siekiant išsiaiškinti jų nuomonę apie esamą padėtį NT tarpininkavimo rinkoje ir poreikį reglamentuoti tarpininkavimo veiklą, rezultatai. Darbo pabaigoje pateikiamas Lietuvos NT agentų veiklos įstatymo projektas, sukurtas, remiantis atlikta užsienio šalių patirties analize bei Lietuvos NT agentų apklausos dėl NT tarpininkų veiklos reglamentavimo reikalingumo, tyrimo rezultatais. Darbą sudaro įvadas, 5 pagrindinės dalys (NT tarpininkavimas, Europos šalių NT tarpininkavimo veiklos reglamentavimo analizė, Lietuvos NT agentų nuomonės tyrimas, prielaidos LR NT tarpininkų veiklos įstatymo projekto rengimui, LR NT tarpininkavimo veiklos įstatymo projektas), išvados, literatūros sąrašas. Darbo apimtis – 179 p. be priedų teksto, 27 paveikslai, 19 lentelių, 60 bibliografinių šaltinių. Atskirai pridedami darbo priedai.

Prasminiai žodžiai
nekilnojamojo turto agentas, tarpininkavimas, kvalifikaciniai reikalavimai, licencijavimo sistema, teisinis reglamentavimas, tarpininkavimo įstatymas

Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Statybos fakultetas
Statybos ekonomikos ir nekilnojamo turto vadybos katedra

ISBN
Egz. sk.
Data-.....-.....

Antrosios pakopos studijų **Nekilnojamojo turto valdymo** programos baigiamasis darbas 3
Pavadinimas **NT tarpininkų veiklos įstatymas: užsienio šalių patirties analizė ir pritaikymo
Lietuvai projektas**
Autorius **Giedrius Pavilionis**
Vadovas **prof. dr. Saulius Raslanas**

Kalba: lietuvių

Anotacija

Magistro baigiamajame darbe nagrinėjamas Lietuvos bei dvylikos Europos valstybių (Didžiosios Britanijos, Airijos, Norvegijos, Švedijos, Suomijos, Danijos, Olandijos, Vokietijos, Austrijos, Prancūzijos, Belgijos ir Lenkijos) NT agentų veiklos teisinis reglamentavimas. Didžiausias dėmesys skiriamas kvalifikaciniams reikalavimams, keliamiems NT agentams, bei NT agentų licencijavimo sistemai. Darbe apžvelgiami Europos šalių NT agentų veiklos įstatymai, NT agentų išsilavinimo ir profesionalumo reikalavimai, agento teisės bei pareigos, reputacija, santykiai su klientais ir kiti agento darbui svarbūs aspektai. Pateikiami atlikto tyrimo, kuriame buvo apklausti Lietuvos NT agentai siekiant išsiaiškinti jų nuomonę apie esamą padėtį NT tarpininkavimo rinkoje ir poreikį reglamentuoti tarpininkavimo veiklą, rezultatai. Darbo pabaigoje pateikiamas Lietuvos NT agentų veiklos įstatymo projektas, sukurtas, remiantis atlikta užsienio šalių patirties analize bei Lietuvos NT agentų apklausos dėl NT tarpininkų veiklos reglamentavimo reikalingumo, tyrimo rezultatais. Darbą sudaro įvadas, 5 pagrindinės dalys (NT tarpininkavimas, Europos šalių NT tarpininkavimo veiklos reglamentavimo analizė, Lietuvos NT agentų nuomonės tyrimas, prielaidos LR NT tarpininkų veiklos įstatymo projekto rengimui, LR NT tarpininkavimo veiklos įstatymo projektas), išvados, literatūros sąrašas. Darbo apimtis – 179 p. be priedų teksto, 27 paveikslai, 19 lentelių, 60 bibliografinių šaltinių. Atskirai pridedami darbo priedai.

Prasminiai žodžiai

nekilnojamojo turto agentas, tarpininkavimas, kvalifikaciniai reikalavimai, licencijavimo sistema, teisinis reglamentavimas, tarpininkavimo įstatymas.

Vilnius Gediminas Technical University
Faculty of Civil Engineering
Department of Construction Economics and Property
Management

ISBN ISSN
Copies No.
Date-.....-.....

Master Degree Studies **Real Estate Management** study programme Final Work 3

Title **The Act of Estate Agency: The Analysis of Foreign Countries Experience
and its Application in Lithuania Project**

Author **Jovita Dikčiūtė**

Academic supervisor **Prof Dr Saulius Raslanas**

**Thesis
language:** Lithuanian

Annotation

The purpose of master thesis is to analyze the real estate agency legislation in 12 European countries (Great Britain, Ireland, Norway, Sweden, Finland, Denmark, Netherlands, Germany, Austria, France, Belgium and Poland) and in Lithuania. Analysis is made focusing on the qualification requirements for real estate agents and the real estate agent licensing system. The paper reviews real estate agents work legislation in European countries, requirements for education and professional practice, licensing, estate agents rights and obligations, reputation, relationships with clients and other important aspects of agents daily activities. The study includes comparison of real estate agents qualification and real estate agents legislation system in European countries. The paper presents the results of the research which was conducted surveying Lithuanian real estate agents in order to find out their opinion on the current situation in real estate brokerage market and the need to regulate real estate brokerage activities. Finally, the project of Lithuania's real estate agency act is provided. The project was developed based on the experience of foreign countries and a research of Lithuanian estate agents experience and opinions about the demand to regulate real estate agency activities. The work consists of an introduction, 5 main parts, the research, conclusions, recommendations, the references and appendices. Work volume – 179 pages of text, 27 figures, 19 tables, 60 references. The appendixes are added separately.

Keywords

real estate agent, intermediary, qualification requirements, licensing system, legislation, estate agency act

Vilnius Gediminas Technical University
Faculty of Civil Engineering
Department of Construction Economics and Property
Management

ISBN ISSN
Copies No.
Date-.....-.....

Master Degree Studies **Real Estate Management** study programme Final Work 3

Title

**The Act of Estate Agency: The Analysis of Foreign Countries Experience
and its Application in Lithuania Project**

Author

Giedrius Pavilionis

Academic

Prof Dr Saulius Raslanas

supervisor

Thesis
language: Lithuanian

Annotation

The purpose of master thesis is to analyze the real estate agency legislation in 12 European countries (Great Britain, Ireland, Norway, Sweden, Finland, Denmark, Netherlands, Germany, Austria, France, Belgium and Poland) and in Lithuania. Analysis is made focusing on the qualification requirements for real estate agents and the real estate agent licensing system. The paper reviews real estate agents work legislation in European countries, requirements for education and professional practice, licensing, estate agents rights and obligations, reputation, relationships with clients and other important aspects of agents daily activities. The study includes comparison of real estate agents qualification and real estate agents legislation system in European countries. The paper presents the results of the research which was conducted surveying Lithuanian real estate agents in order to find out their opinion on the current situation in real estate brokerage market and the need to regulate real estate brokerage activities. Finally, the project of Lithuania's real estate agency act is provided. The project was developed based on the experience of foreign countries and a research of Lithuanian estate agents experience and opinions about the demand to regulate real estate agency activities. The work consists of an introduction, 5 main parts, the research, conclusions, recommendations, the references and appendices. Work volume – 179 pages of text, 27 figures, 19 tables, 60 references. The appendixes are added separately.

Keywords

real estate agent, intermediary, qualification requirements, licensing system, legislation, estate agency act.

Turinys

IVADAS.....	13
1. NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKAVIMAS	15
1.1. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo padėtis Lietuvoje.....	15
1.2. Agento apibrėžimas	17
1.3. Tarptautinės nekilnojamojo turto organizacijos	23
2. EUROPOS ŠALIŲ NT TARPININKAVIMO VEIKLOS REGLAMENTAVIMO ANALIZĖ	26
2.1. Licencijavimo sistema, teisės aktai ir bendrieji nuostatai	26
2.2. Kvalifikaciniai reikalavimai	36
2.3. Reputacijos ir etikos reikalavimai	49
2.4. Interesų konfliktai ir nesuderinama su nekilnojamojo turto agento profesija veikla	56
2.5. Draudimas ir finansinės garantijos	61
2.6. Nekilnojamojo turto tarpininkų organizacijos, priežiūros institucijos ir sankcijos	66
2.7. Įmonių, kurioms galima verstis nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla tipai	82
2.8. Nekilnojamojo turto agento pareigos ir atsakomybė	86
2.9. Tarpininkavimo sutartis. Jos turinys.....	96
2.10. Užmokestis už darbą	101
2.11. Reikalavimai keliami nekilnojamojo turto agentams	107
2.11.1. Tarptautiniai kvalifikaciniai standartai	108
2.11.2. Reikalavimai taikomi Lietuvos nekilnojamojo turto agentams	109
2.11.3. Europos šalių nekilnojamojo turto agentams keliamų reikalavimų palyginimas	110
3. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŲ NUOMONĖS TYRIMAS	116
3.1. Tyrimo procesas	116
3.2. Apklausos rezultatų analizė	118
4. PRIELAIDOS LR NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKŲ VEIKLOS ĮSTATYMO PROJEKTO RENGIMUI	138
4.1. 2009 m. LR Nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projekto trūkumai	138
4.2. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto tarpininkų veiklos įstatymo projekto rengimas .	140
4.2.1. Tarpininkavimo modelis	141
4.2.2. Nekilnojamojo turto tarpininkų kvalifikacija	141
4.2.3. Nekilnojamojo turto tarpininkų licencijavimo reikalavimai	144
4.2.4. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutarties reikalavimai.....	144
4.2.5. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo priežiūra.....	145
5. LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKAVIMO VEIKLOS ĮSTATYMO PROJEKTAS	146
IŠVADOS.....	172
LITERATŪRA.....	174
PRIEDAI	179

Lentelių sąrašas

1 lentelė. Nekilnojamojo turto agento funkcijos rinkoje	19
2 lentelė. Agento pateikiama informacija apie objektą	20
3 lentelė. Institucijos, teikiančios išsilavinimą NT specialistams Norvegijoje	37
4 lentelė. Disciplinos ir kreditų skaičius patenkinantis minimalius kvalifikacijos reikalavimus	48
5 lentelė. Europos šalių tarpininkų kvalifikaciniai reikalavimai pagal NT agentūrų asociacijų duomenis	112
6 lentelė. Kiekybinių apklausos tipų palyginimas.....	117
7 lentelė. NT agentų specializacijos sritys	120
8 lentelė. Agentų susipažinimas su jų veiklai aktualiais teisės aktais.	122
9 lentelė. Tyrimo dėl teigiamų tarpininkavimo įstatymo priėmimo pasekmių rezultatai.....	125
10 lentelė. Tyrimo dėl agentų nuomonės apie neigiamas įstatymo priėmimo pasekmes rezultatai.	126
11 lentelė. Tyrimo dėl to, kokie dalykai turėtų būti reglamentuojami įstatyme.....	126
12 lentelė. Tyrimo rezultatai dėl licencijavimo modelio pritaikymo agentams.	128
13 lentelė. Tyrimo rezultatai dėl kvalifikacinių reikalavimų agentams taikymo	129
14 lentelė. Tyrimo dėl agentams taikytinų reputacijos reikalavimų rezultatai.....	129
15 lentelė. Tyrimo rezultatai dėl apmokestinimo modelių parduodant NT įteisinimo.....	134
16 lentelė. Apmokestinimo modelių nuomojant NT įteisinimo pasiūlymai.....	134
17 lentelė. Siūlomos maksimalios nuobaudos už įstatymo pažeidimus	136
18 lentelė. Institucijos, kurios galėtų dalyvauti NT tarpininkų veiklos priežiūroje.....	137
19 lentelė. NT tarpininkams keliami reikalavimai	143

Paveikslų sąrašas

1 pav. LNTAA išduodamas nekilnojamojo turto agento pažymėjimas.....	16
2 pav. Agentų klasifikavimas.	17
3 pav. FIABCI organizacijos logotipas	23
4 pav. CEPI organizacijos logotipas.....	24
5 pav. CEREAN organizacijos logotipas	25
6 pav. Galimi interesų konfliktai tarp agento ir kitų sandorio šalių	50
7 pav. Nekilnojamojo turto agento vaidmenys, grėsmės ir galimybės	51
8 pav. NEF organizacijos logotipas.....	66
9 pav. EFF organizacijos logotipas	68
10 pav. LNTAA organizacijos logotipas.....	78
11 pav. Anketos sudarymo nuoseklumas	117
12 pav. Agentų išsilavinimo sritis	119
13 pav. Agentų išsilavinimas pradėjus dirbti tarpininkavimo srityje	119
14 pav. Tarpininkavimo mokymai	120
15 pav. Tarpininkų skaičius respondentų įmonėse.....	121
16 pav. Tarpininkų narystė juos atstovaujančiose organizacijose	121
17 pav. Apklauso dėl tarpininkavimo nepasirašius tarpininkavimo sutarties su klientu rezultatai	123
18 pav. Apklauso dėl nesąžiningos/neetiškos/nusikalstamos kitų agentų ir klientų veiklos rezultatai.....	124
19 pav. Tyrimo dėl agentų pritarimo jų veiklą reglamentuojančiam įstatymui ir atestacijai rezultatai	124
20 pav. Tyrimo dėl licencijos poreikio ir jos įgijimo būdo rezultatai	127
21 pav. Tyrimo rezultatai dėl reikalavimų taikymo licencijai gauti.....	128
22 pav. Tyrimo rezultatai dėl agento ir kliento atsakomybės įteisinimo už neteisingos, netikslios, klaidinančios informacijos apie NT objektus pateikimą būtinumo	130
23 pav. Tyrimo rezultatai dėl minimalaus rinkai pateikiamos informacijos apie objektą kiekio bei reikalavimų nustatymo reikalingumo	131
24 pav. Tyrimo rezultatai dėl klientų ir sandorių duomenų apsaugos reglamentavimo poreikio.....	132
25 pav. Tyrimo rezultatai dėl to ar reikalingas tarpininkavimo sutarties turinio reglamentavimas	133
26 pav. Tarpininkavimo formos	135
27 pav. NT agentų nuomonė, dėl MLS sistemos įteisinimo.....	136

IVADAS

Lietuva yra viena iš nedaugelio šalių Europoje, kurioje dar nėra nekilnojamojo turto (toliau – NT) agentų veiklą reguliuojančių įstatymų. Lietuvoje asmenims, norintiems verstis NT agento praktika, nebūtina licencija bei aukštasis išsilavinimas, o daugelyje Europos valstybių tarpininkavimo veikla yra seniai reglamentuojama. Europos šalyse NT agentų reikalavimai skiriasi:

- Airijoje, Austrijoje, Čekijoje, Lenkijoje, Graikijoje, Prancūzijoje, asmuo, norintis verstis NT veikla, turi įgyti licenciją arba NT agento pažymėjimą.
- Italijoje, Olandijoje, Vengrijoje NT agentams keliami profesinės etikos reikalavimai ir, nors NT agentai šiose šalyse nelicencijuojami, tačiau jiems keliami kvalifikaciniai išsilavinimo, darbo patirties ir išlaikytų egzaminų reikalavimai.
- NT agentų veiklą reglamentuojantys įstatymai priimti Belgijoje, Danijoje, Prancūzijoje, Italijoje, Liuksemburge, Vengrijoje, Airijoje, Norvegijoje, Austrijoje, Lenkijoje, Suomijoje, Švedijoje ir Šveicarijoje.

Darbe nagrinėjamas Lietuvos bei dvylikos Europos valstybių (Didžiosios Britanijos, Airijos, Norvegijos, Švedijos, Suomijos, Danijos, Olandijos, Vokietijos, Austrijos, Prancūzijos, Belgijos ir Lenkijos) NT agentų veiklos teisinis reglamentavimas. Didžiausias dėmesys skiriamas kvalifikaciniams reikalavimams keliamiems NT agentams bei NT agentų licencijavimo sistemai. Darbe apžvelgiami Europos šalių NT agentų veiklos įstatymai, NT agentų išsilavinimo ir profesionalumo reikalavimai, agento teisės bei pareigos, reputacija, santykiai su klientais ir kiti agento darbui svarbūs aspektai. Taip pat lyginama Europos NT agentų kvalifikacinė bei NT agentų veiklos reglamentavimo sistema, įvertinami pranašumai ir trūkumai įvairiose šalyse.

Rašant darbą remtasi dvylikos Europos valstybių NT agentų veiklą reglamentuojančiais teisės aktais, Lietuvos NT tarpininkų apklausos duomenimis, Lietuvoje neįteisintu Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projektu, Lietuvos Respublikos įstatymais, asmenine patirtimi ir konsultacijomis su NT agentais.

Darbe atliktas tyrimas, kurio metu siekta išsiaiškinti Lietuvos NT agentų nuomonę apie esamą NT tarpininkavimo padėtį Lietuvoje bei poreikį reglamentuoti tarpininkavimo veiklą. Tyrimo metu buvo apklausti 164 Lietuvos NT agentai. Rezultatai parodė, jog didžioji dalis NT agentų (81,1 %) pritaria NT agentų veiklą reglamentuojančiam įstatymui.

Darbas parašytas remiantis autorių asmenine trijų mėnesių darbo patirtimi Aslaksen & Sharma Postbanken Eiendom AS NT agentūroje Norvegijoje, *Erasmus* praktikos metu bei trijų mėnesių darbo patirtimi RE/MAX Property Centre NT agentūroje, Didžiojoje Britanijoje, *patirties partnerių* programos praktikos metu. Šių praktikų metu autoriai patys dirbdami NT agento asistentais

Norvegijoje bei NT agentais Didžiojoje Britanijoje susipažino su šių šalių NT rinka, NT agentų veiklos reglamentavimu bei galėjo įvertinti šalių NT tarpininkavimo sistemą.

Darbo pabaigoje pateikiamas Lietuvos NT agentų veiklos įstatymo projektas, sukurtas remiantis atlikta užsienio šalių patirties analize bei Lietuvos NT agentų patirties ir nuomonės apie NT agentų veiklos reglamentavimo reikalingumą, tyrimo rezultatais. Tarpiniai darbo rezultatai buvo pristatyti 15-ojoje Jaunųjų Mokslininkų konferencijoje *Mokslas – Lietuvos ateitis*, kuriai buvo parengtas straipsnis *Kvalifikaciniai nekilnojamojo turto agentų reikalavimai* (A priedas). Visi darbe aptarti klausimai parengti juos nagrinėjant abiem autoriams.

Temos aktualumas, naujumas, darbo tikslas, uždaviniai

Temos aktualumas – kol kas Lietuva yra viena iš nedaugelio ES šalių, kurioje nėra NT tarpininkų veiklą reglamentuojančio įstatymo. Pagal dabar Lietuvoje galiojančius įstatymus NT agentu gali būti bet kuris asmuo. NT agentų veiklos reglamentavimo nebuvimas skatina *juodųjų brokerių* veiklą, šešėlinį verslą bei kenkia NT agento profesijos įvaizdžiui. Šias problemas būtų galima spręsti įstatymais apibrėžiant NT tarpininkavimo veiklos taisykles. Priėmus NT agentų veiklą reglamentuojantį įstatymą, tarpininkų veikloje būtų daugiau skaidrumo bei pagerėtų jų darbo kokybė ir pačios profesijos įvaizdis.

Darbo objektas – Lietuvos bei kitų Europos valstybių NT agentų veiklos reglamentavimas.

Darbo tikslas – palyginti 12 Europos šalių ir Lietuvos NT agentų veiklos reglamentavimą bei remiantis užsienio šalių patirtimi sukurti Lietuvos NT tarpininkų veiklos įstatymo projektą.

Uždaviniai:

- Išnagrinėti Lietuvos ir kitų Europos valstybių NT agentų veiklos teisinį reglamentavimą;
- Palyginti skirtingų Europos šalių NT agentams keliamus kvalifikacinius reikalavimus bei NT agentų licencijavimo sistemą;
- Apžvelgti Europos šalių NT agentų veiklos įstatymus;
- Atlikti NT agentų nuomonės dėl NT tarpininkavimo reglamentavimo tyrimą;
- Parengti Lietuvos NT tarpininkavimo veiklos įstatymo projektą.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKAVIMAS

1.1. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo padėtis Lietuvoje

Lietuvoje matomi pirmieji žingsniai nekilnojamojo turto tarpininkavimo rinkos savireguliacijos link. 2006 metų gruodį įkurta Lietuvos nekilnojamojo turto agentų asociacija (LNTAA), kuri siekia įvesti nekilnojamojo turto agentų licencijavimą. Ši asociacija jau turi savo sukurta etikos kodeksą, kurio privalo laikytis asociacijos nariai ir kas svarbiausia, nuolat rengia agentų mokymus. Tačiau, išnagrinėjus esamą nekilnojamojo turto rinkos reguliavimą užsienio šalyse, akivaizdu, kad svarbiausia Lietuvoje šiuo metu sukurti įstatyminę bazę, reglamentuojančią nekilnojamojo turto tarpininkų veiklą. Lietuvoje verslo reguliavimą formuojantys procesai turi tendenciją plėtotis pagal pasaulinės praktikos pavyzdį. Atsižvelgiant į užsienio šalių reguliavimo sistemas, Lietuvoje būtina:

- sukurti NT agentų licencijavimo sistemą;
- nustatyti NT agentams keliamus bendruosius ir kvalifikacinius reikalavimus;
- nustatyti finansinio patikimumo ir reputacijos reikalavimus;
- įstatymu įpareigoti visus NT agentus laikytis profesinės etikos kodekso;
- įstatymu ginti NT agento ir jo kliento interesus;
- nustatyti nesuderinamas su NT tarpininkavimu veiklas;
- sukurti NT tarpininkų veiklos priežiūros sistemą.

Lietuvoje nėra griežto ir aiškaus NT agentų licencijavimo ir jų veiklos reglamentavimo, dėl to šios veiklos gali imtis bet kuris asmuo. Lietuvos Nekilnojamojo Turto Agentūrų Asociacija (LNTAA) buvo įsteigta 2007 metais, 2008 metais bandė sukurti nekilnojamojo turto agentų licencijavimo sistemą, tačiau nesėkmingai.

„Lietuvoje įstatymai reguliuoja tik santykius tarp pirkėjo ir pardavėjo, dėl to galima teigti, kad agentų veiklos metodai formavosi stichiškai“ (Raslanas 2005: 210). LNTAA 2008 metais pradėjo išdavinėti NT agentų pažymėjimus (1 pav.), kuriuos jie gauna sutikę laikytis asociacijos taisyklių ir etikos kodekso. Asociacija pažymėjimus išduoda pagal agento darbo stažą – specialistai dirbantys agentais daugiau nei 2 metus gauna agento pažymėjimą, o dirbantys daugiau nei 10 metų agento eksperto pažymėjimus (LNTAA 2008). Išduodant šį pažymėjimą išliko nemažai problemų: nėra sukurtas atestavimo mechanizmas, neparengtas agento kvalifikacinis egzaminas, neįtraukti reikalavimai agento išsilavinimui, pažymėjimas nėra privalomas vykdant tarpininkavimo veiklą ir jį gali gauti tik asociacijos nariai. LNTAA planavo tobulinti kvalifikacinius reikalavimus NT agentams, tačiau NT krizė sutrukdė šių planų įgyvendinimui.



1 pav. LNTAA išduodamas nekilnojamojo turto agento pažymėjimas
(LNTAA 2008)

Pagrindinės problemos, kylančios Lietuvos nekilnojamojo turto agentų veikloje, yra (Raslanas 2005):

- valstybinės priežiūros nebuvimas (licencijavimo ir agentų atestavimo problema);
- agentai dažnai neturi reikiamos patirties ir kvalifikacijos, o daugeliu atvejų ir tinkamo išsilavinimo;
- ši situacija lemia nekokybiškus ir neprofesionalių sandorių ir pardavimus nekilnojamojo turto rinkoje;
- nukenčia ir agentai, negalintys pareikšti savo teisių į teisingą užmokestį už paslaugas

NT agentų veiklos reglamentavimo nebuvimas skatina *juodųjų brokerių* veiklą, šešėlinį verslą bei kenkia NT agento profesijos įvaizdžiui. Šias problemas būtų galima spręsti įstatymais apibrėžiant NT agentų profesiją. Remiantis LNTAA, didelė dalis NT agentų dirba nelegaliai, todėl nemoka mokesčių valstybei, o skaidriai dirbančioms NT agentūroms sunku konkuruoti su *juodaisiais brokeriais*, kurie iškreipia rinką. VMI duomenimis, NT pardavimo ir nuomos tarpininkavimo veiklą 2011 metais buvo įregistravę 1220 fizinių asmenų (Razmaitė 2011). Vienas dažniausių pažeidimų – brokerių vengimas registruoti individualią veiklą.

Teisinio brokerių veiklos reglamentavimo nebuvimas sudaro palankias sąlygas aplaidžiai vykdyti tarpininko pareigas, todėl neretai gali būti pateikiama netiksli ar klaidinga informacija apie objektą, jo vertę ar kitus su NT sutartimi susijusius dalykus, nes NT agentai gali neprisiimti atsakomybės už savo veiksmus. Pagal dabar galiojančius įstatymus NT agentu gali būti bet kuris asmuo.

NT agentų funkcijos turi būti aiškiai apibrėžtos įstatymo. Tarp NT agento prievolių turėtų būti sutarties parengimas ir sudarymas, būsto savininko įsipareigojimų vykdymas bei profesinės civilinės atsakomybės draudimas, kuris apsaugotų sutarties šalis nuo galimų nemalonumų. Priėmus tokį įstatymą NT agentų veikloje būtų daugiau skaidrumo bei pagerėtų jų darbo kokybė bei pačios profesijos įvaizdis. Kadangi NT sandoriai yra labai didelės vertės, būtina reikalauti NT agentų darbo kokybės bei atsakomybės vykdant jiems pavestas pareigas.

1.2. Agento apibrėžimas

Agentą galima apibrėžti kaip įgaliotinį, atstovaujantį kieno nors interesams, arba kaip asmenį, kuris tarpininkauja tarp dviejų šalių (dažniausiai pirkėjo ir pardavėjo) ir kuriam patikėta atlikti komercines bei pinigines operacijas. Tarptautinių žodžių žodyne agentas apibrėžiamas kaip „asmuo, veikiantis kieno nors pavedimu, atstovas, patikėtinis, įgaliotinis“ (TŽŽ 2010).

Pasak S. Raslano (1999), agentai gali būti klasifikuojami į civilinius ir prekybos agentus. Agentų klasifikacija pateikta 2 paveiksle.



2 pav. Agentų klasifikavimas (Raslanas 1999)

Agentai savo veiklą vykdo NT sferoje, draudimo, prekių vežimo srityse, vertybinių popierių biržose ir pan. Esminis skirtumas tarp civilinių ir prekybos agentų yra verslo objektas. Prekybos agentai savo verslo objektu laiko prekes, kurios nėra civilinių agentų veiklos objektas.

Prekybos atstovai dažnai yra tapatinami su agentais, tačiau skirtumas tarp jų veiklos yra tas, kad prekybos atstovai sudaro sutartis ir tarpininkauja konkrečiam užsakovui, o agentai nurodo galimybes sudaryti sutartis, tarpininkauja jas sudarant bei dirba su įvairiais užsakovais.

Tarpininkavimas

„Tarpininkavimas yra veikla, susijusi su įvairių komercinių sandorių tarp dviejų šalių įgyvendinimu, už kurią atlyginama“ (Brzeski *et al.* 2006: 52). Tarpininkavimo veiklą galima apibūdinti šiais požymiais:

- Tarpininkas visada atstovauja trečiosioms šalims.

Jei tarpininkas pats tampa sandorio šalimi, tai jis tapta asmeniu, siekiančiu naudos sau, ir jo darbas praranda tarpininkavimo pobūdį.

- Tarpininko veikla yra komercinio pobūdžio.

Tarpininkas dirba stengdamasis, kad būtų sudarytas komercinis sandoris tarp šalių.

- Tarpininkui už darbą yra atlyginama.

Tarpininkas visus veiksmus, susijusius su NT sandoriu, atlieka tam, kad gautų atlygį už darbą.

Apibūdinant tarpininkavimo terminą NT rinkoje pagal minėtus tris požymius, galima teigti, kad tarpininkavimas – tai veiksmai, apimantys įvairių rūšių su NT susijusias teises (Brzeski *et al.* 2006). Atlikdamas nurodytus veiksmus, užsakovas, tarpininko padedamas, turi sudaryti pardavimo, keitimo, nuomos sutartis. Vadinas, šie veiksmai skirti NT tikrosios padėties ir su juo susijusių teisių pokyčiams pasiekti. Juos įgyvendinti įsipareigoja tarpininkas, gaunantis atlyginimą už šalims suteiktą galimybę sudaryti sandorį, kurio objektas yra teisės į NT.

W. J. Brzeskis ir kiti tarpininkavimą apibūdina siaurąja ir plačiąja prasmėmis. Toks apibūdinimas yra pagrįstas dvejopu požiūriu į tarpininkavimą, kai įvertinama ne tik tarpininkavimo esmė, bet ir reikšmė. „Siaurąja prasme tarpininkavimas yra tik klientų paieška; plačiąja prasme – tai sudėtinė, iš įvairių veiksmų susidedanti paslauga“ (Brzeski *et al.* 2006:37). Tarpininkavimo esmė yra veiksmai, kuriuos atlieka agentas siekdamas sudaryti sandorį tarp dviejų šalių. Dirbantis pagal vienos šalies užsakymą tarpininkas suteikia jai paslaugas, kurios apima kitos sutarties šalies, kuriai būtų priimtini kliento reikalavimai ir ji sutiktų sudaryti sandorį, suradimą bei visokeriopą pagalbą bet kuriame sandorio vykdymo etape.

NT tarpininkavimo paslaugos gali būti teikiamos visų rūšių NT rinkoje, taip pat visiems fiziniams ir juridiniams asmenims bei organizaciniams vienetams, neturintiems juridinio asmens statuso. Šioje srityje netaikomi jokie apribojimai, tarpininkai gali dirbti valstybei ir savivaldybėms priklausančio NT rinkoje ir teikti paslaugas savivaldos, mokslo institucijoms ir įstaigoms, įvairiems juridiniams ir privatiems asmenims, viešosioms įstaigoms (Brzeski *et al.* 2006).

Nekilnojamojo turto agentas

Profesionaliam NT rinkos aptarnavimui reikalingi kvalifikuoti, specialių žinių turintys asmenys. Labai svarbu, kad jie dirbtų vadovaudamiesi nustatytais standartais ir profesinės etikos taisyklėmis. Kitas labai svarbus NT tarpininko bruožas yra sąžiningumas ir profesionalumas, nes nekilnojamojo turto sandoriai visada susiję su dideliais pinigais.

NT agento pareiga yra ne tik užtikrinti, kad dvi šalys sudarytų sandorį, bet ir padėti rasti konkrečiam klientui palankiausią sprendimą bei padėti jam įveikti visas kliūtis, kurios gali iškilti bet kuriame sandorio įgyvendinimo etape.

Rengdamas sandorį agentas stengiasi, kad jis būtų finansiškai naudingas klientui, taip pat kad klientas sugaištų kuo mažiau laiko. Agentas žino visus NT sandorio sudarymo niuansus, kurie pagreitina jo sudarymą. Agento pareiga patikrinti su sandoriu ir sandorio objektu susijusias aplinkybes ir ieškoti klientui naudingiausių finansinių sprendimų.

NT agentas yra priskiriamas civiliams agentams. Jis yra tarpininkas perkant, parduodant ar NT turtą, teikiantis pirkimo bei pardavimo ir nuomos įforminimo paslaugas, padedantis sutvarkyti juridinę dokumentaciją. Savo darbe NT agentas laikosi civilinių nuostatų, kurios reguliuoja teisinius santykius tarp teisės subjektų, ir visuomeninių teisinių nuostatų, kurios reguliuoja teisinius santykius tarp valstybės ir jos piliečių.

Pagrindinės agento veiklos funkcijos yra šios:

- Informacijos teikimas apie konkrečias aktualias pirkimo pardavimo sutarčių sudarymo galimybes rinkoje;
- Aktyvus tarpininkavimas sudarant sutartis tarp rinkos šalių;
- Užsakovų konsultavimas (Raslanas 1999).

NT agento funkcijos rinkoje pateikiamos 1 lentelėje.

1 lentelė. Nekilnojamojo turto agento funkcijos rinkoje (Raslanas 1999)

Nekilnojamojo turto agento funkcijos rinkoje		
Informavimas	Tarpininkavimas	Konsultavimas
Informacija apie rinką (sutarties sudarymo galimybių nurodymas)	Vienai šaliai (vienpusis interesų atstovavimas)	Sutartyje numatyti darbai (konsultacijos teisės ir mokesčių klausimais)
Informacija apie objektą (ekspozė)	Dviems šalims (neutralus tarpininkavimas)	Išimtiniais atvejais savanoriškos paslaugos (kaip antraeilės pareigos)
Svarbių sprendimo aplinkybių aiškinimas		

Agentas turi gerai išmanyti NT rinką, kaupti duomenis ir taip pildyti savo duomenų bazę, kad galėtų pateikti savo klientui duomenis apie jį dominantį nekilnojamąjį turtą, jo požymius, pasiūlos sąlygas. 2 lentelėje nurodyta informacija, kurią agentas privalo pateikti klientui apie objektą.

2 lentelė. Agento pateikiama informacija apie objektą (Raslanas 1999: 10)

Perkami objektai	Nuomojami objektai	
	Pastatai	Patalpos
Sklypų savybės: Padėtis, dydis ir naudojimo galimybės Pastatų požymiai: rūšis, amžius ir būklė, įrengimas, gyvenamasis ir naudingasis plotas, kambarių skaičius	Patalpų savybės: Sklypo padėtis ir patalpų įrengimas, naudingasis plotas, gyvenamasis plotas, patalpų skaičius	
Pirkimo sąlygos: Siūloma kaina, perimamos skolos	Nuomos sąlygos: nuomos dydis, užstatas, išankstinės įmokos, nuomos paskolos, priemokos už statybos, remonto darbus ir pan.	
Pardavėjas	Nuomotojas (pavardė, vardas, adresas)	

Tarpininkaujant NT sandoriuose agentui neužtenka išmanyti tik prekybą. Kadangi tarpininkavimas priskiriamas komercinei veiklai, tai agentas norėdamas kokybiškai vykdyti savo funkcijas, turi išmanyti teisę, rinkodarą, būti įvaldęs derybų meną, turėti ekonomikos, statybos žinių. NT agentas turi mokėti bendrauti su klientais bei pateikti visą reikalingą informaciją apie NT, turi sugebėti rengti ir reklamuoti dalykinius pasiūlymus bei analizuoti rinką. Agentui labai svarbu gerai žinoti galiojančius teisės aktus, išmanyti ir mokėti pritaikyti pagrindines teisės normas, kurios reglamentuoja NT rinką. Turėdamas visas šias žinias tarpininkas gali profesionaliai konsultuoti klientą NT rinkos ir sandorio klausimais.

Kitas labai svarbus įgūdis, kurį turi turėti agentas yra mokėjimas organizuoti savo darbą. Prieš pradėdamas dirbti agentas turi nusistatyti darbo metodus ir apskaičiuoti darbo trukmę. Taip pat agentas turi turėti žinių apie NT vertinimą, bendrą supratimą apie statybos darbus ir jiems naudojamas statybines medžiagas. Pasak W. J Brzeskio ir kitų, išskiriamos trys svarbiausios sritys, kurių žinių turi būti įgijęs NT agentas:

1. Ekonominės žinios, įskaitant žinias apie komerciją.
2. Teisinės žinios.
3. Žinios apie biuro darbo organizavimą ir valdymą.

Kiekvienas asmuo, kuris užsiima NT tarpininkavimu ir nori tobulėti šioje srityje, turi nuolat pildyti savo žinių bagažą iš naujų NT sandoriuose pritaikomų sričių.

Nekilnojamojo turto sutartys, pasirašomos Lietuvoje

Sutartys, sudaromos NT pirkimo-pardavimo metu:

Preliminarioji sutartis

Ši sutartis nėra privaloma, bet dažnai sudaroma. Preliminarioji sutartis yra susitarimas ateityje sudaryti pagrindinę, t.y. notarinę turto pirkimo-pardavimo sutartį. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas numato kelis pagrindinius reikalavimus preliminarajai sutarčiai. Pagal Civilinio kodekso 6.165 straipsnį, preliminarioji sutartis turi būti rašytinė. Formos nesilaikymas preliminarąją sutartį

dar negaliojančią. Būtina preliminariosios sutarties sąlyga yra sutarties terminas, per kurį turto pirkėjas ir pardavėjas įsipareigoja sudaryti pagrindinę sutartį. Jeigu šis terminas nenurodytas, pagrindinė NT pirkimo-pardavimo sutartis turi būti sudaryta per metus nuo preliminariosios sutarties sudarymo. Be to, preliminarioje sutartyje turi būti nurodytos kitos pagrindinės NT pirkimo-pardavimo sutarties sąlygos:

- Būsimos pagrindinės sutarties dalyko (duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, jei reikia – to daikto vietą žemės sklype, ar kitame nekilnojamame daikte);
- Kainos;
- Datos, iki kada turi būti sudaryta pagrindinė sutartis;
- Kada bus perduodamas nekilnojamasis daiktas;
- Pagal sutartį perduodamų pinigų sumos;
- Kitų sąlygų, kurias šalys laiko esminėmis.

Pirkimo-pardavimo sutartis

Pasak Sipavičienės (2008), notarinės formos reikalavimas yra nustatomas tokiems sandoriams ar kitiems civiliniams teisiniams santykiams įforminti, kuriems įstatymų leidėjas teikia ypatingą svarbą. Tai tokie santykiai, dėl kurių pasekmės gali būti atsiradusi didelė žala sandorį sudariusiems asmenims ar apskritai visuomenei. Notaro pareiga yra užtikrinti, kad civilinėje apyvartoje nebūtų neteisėtų sandorių, dėl kurių atsirastų žala asmenims ar visuomenei. Kadangi NT pirkimo-pardavimo sutarčių svarba visuomenės santykiams yra neabejotina, Civilinis kodeksas nustato privalomą notarinę tokių sutarčių formą. Civilinis kodeksas taip pat nustato, jog notarinės formos reikalavimų nesilaikymas daro sutartį negaliojančią. Pirkimo-pardavimo sutarties notarinių išlaidų apmokėjimas yra pirkėjo pareiga, jeigu šalys nesusitarė kitaip.

NT pirkimo-pardavimo sutartyje privalo būti aptartos esminės sutarties sąlygos, be kurių sutartis taptų negaliojanti. Esminės tokių sutarčių sąlygos yra: tikslus parduodamo nekilnojamojo daikto apibūdinimas bei tiksli pardavimo kaina. Parduodant butą ar namą esminė sutarties sąlyga taip pat yra bute, name ar jų dalyje gyvenančių asmenų, kurie pagal įstatymus ar sutartis išsaugo teisę naudotis gyvenamąja patalpa ir pasikeitus savininkui, išvardinimas ir jų teisių aptarimas. Atskirais atvejais papildomas esmines sąlygas gali nustatyti sutarties šalys ar įstatymo leidėjas.

Nekilnojamojo turto pardavėjui reikalingi dokumentai:

1. Asmens dokumentas (pasas arba asmens tapatybės kortelė).
2. Turto nuosavybę patvirtinantis dokumentas (pirkimo ar dovanojimo sutartis, paveldėjimo teisės liudijimas). Jei perleidžiamas žemės sklypas, turi būti žemės sklypo planas;
3. Registrų centro pažyma sandoriui (užsakoma pas notarą).
4. Pažyma apie atsiskaitymą su bendrija.

5. Santuokos liudijimas, jei parduodamas turtas priklauso sutuoktiniams bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybės teise.

6. Teismo leidimas (jei parduodamas vienintelis šeimos būstas).

Nekilnojamo turto pirkėjui reikalingi dokumentai:

1. Asmens dokumentas (pasas arba asmens tapatybės kortelė).
2. Banko informacinis raštas apie kredito suteikimą (jei perkamas turtas su banko paskola).

Nekilnojamojo objekto perdavimo-priėmimo aktas

Nekilnojamojo objekto perdavimo-priėmimo aktas sudaromas notarine forma ir gali būti įrašytas pagrindinėje pirkimo-pardavimo sutartyje. Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo momento, kuris įforminamas priėmimo-perdavimo aktu. Tais atvejais, kai viena iš šalių atsisako pasirašyti perdavimo-priėmimo aktą, kita šalis gali kreiptis į teismą ir nuosavybės perėjimo faktas įregistruojamas teismo sprendimo pagrindu.

Nekilnojamojo turto sandorio dalyviai

NT sandorio dalyviai Lietuvoje

Remiantis 20-ojo Kauno notarų biuro duomenimis, pirkėjui ir pardavėjui sandorį sudaryti padeda žemiau išvardinti nekilnojamojo turto sandorio dalyviai:

Notaras

Lietuvos notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, kuris rengia ir tvirtina teisinius dokumentus. Sudarant nekilnojamų daiktų (žemės, pastatų ir kt.) perleidimo sandorius, notaro dalyvavimas yra būtinas. NT perleidimo sandoriai nepatvirtinti notaro yra neteisėti. Notaras gina valstybės ir abiejų šalių interesus vienodai, t.y. jis yra nešališkas ir objektyvus. Notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, savo veikloje vadovaujasi tik įstatymais ir atlieka jam pavestas funkcijas, užtikrindamas tiek pirkėjo, tiek pardavėjo teisėtus interesus.

Notaro vaidmuo:

- Nustato sandorio šalių asmenų tapatybę ir veiksnumą.
- Išanalizuoja pardavėjo pateiktus dokumentus ir nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties sąlygas.
- Išaiškina sandorio esmę, sąlygas ir pasekmes sandorio šalims.
- Gauna iš nekilnojamojo turto registro pažymą dėl sandorio sudarymo, ir rengia sandorio projektą.
- Patvirtina sandorį.

Nekilnojamojo turto agentas ar agentūra

Nekilnojamojo turto agento dalyvavimas pirkimo – pardavimo procese svarbus tiek parduodant tiek perkant nekilnojamąjį turtą.

Parduodant nekilnojamąjį turtą agentas pataria dėl turto kainos, padeda surasti potencialius klientus, aprodo parduodamą nekilnojamąjį turtą potencialiems klientams, gali atstovauti derybose. Taip pat nekilnojamojo turto agentas gali reklamuoti parduodamą nekilnojamąjį turtą savo agentūros ir kituose leidiniuose, internete.

Perkant nekilnojamąjį turtą agentas ieško nekilnojamojo turto pagal pirkėjo pageidavimus, apžiūri nekilnojamąjį turtą bei aprodo jį pirkėjui, dalyvauja derybose, konsultuoja dėl kainos bei kitais klausimais susijusiais su nekilnojamoju turtu.

Advokatas

Advokatas reikalingas, jei kyla neaiškumų dėl nekilnojamojo turto nuosavybės, jos teisinio režimo, galimų pretenzijų ir pan. Tai ypač svarbu tam nekilnojamajam turtui, kuris grąžintas piliečiams kaip jų giminaičių turėtas turtas.

Advokatas gali surinkti sandoriui sudaryti reikalingus dokumentus ir parengti pirkimo-pardavimo sutarties projektą, suderinti jį su kita šalimi, surasti notarą, suderinti sutarties tekstą su notaru ar peržiūrėti ir pasiūlyti naudingus pakeitimus notaro parengtame sutarties tekste.

Advokatas ar jo kontoros teisininkai gali atlikti visus formalumus registruojant nekilnojamąjį turtą nekilnojamojo turto registre, atliekant kitus dokumentų tvarkymo darbus.

1.3. Tarptautinės nekilnojamojo turto organizacijos

Tarptautinė nekilnojamojo turto federacija (FIABCI)

FIABCI yra Tarptautinė nekilnojamojo turto federacija vienijanti nekilnojamojo turto agentus bei kitus su nekilnojamojo turto rinka susijusių profesijų specialistus iš 65 šalių ir maždaug 100 nacionalinių nekilnojamojo turto organizacijų. Ši organizacija turi specialią konsultacinę teisę Jungtinių Tautų Ekonomikos ir Socialinių reikalų Taryboje (ECOSOC). FIABCI tai nepolitinė organizacija, kurios tikslas yra padėti savo nariams vystyti verslą tarptautiniu mastu ir padėti įgyti žinių, surasti profesinių pažinčių ir optimizuoti nekilnojamojo turto verslo galimybes visame pasaulyje (FIABCI 2005). 3-ame paveiksle pateikiamas FIABCI organizacijos logotipas.



3 pav. FIABCI organizacijos logotipas (FIABCI 2005)

2011 metų kovą Rygoje buvo įkurtas FIABCI Baltijos šalių skyrius. Šio skyriaus pagrindiniai tikslai – tarptautinė partnerystė, informacijos sklaidos gerinimas, naujų verslo galimybių sudarymas tarptautinėse rinkose, narių kompetencijos ir kvalifikacijos kėlimas, narių interesų atstovavimas pasauliniu lygiu, siekis pagerinti privataus ir viešojo sektoriaus bendradarbiavimą ir jo teikiamą naudą visuomenei, numatomi kultūriniai ir mokslo mainai (LNTPA 2010).

Europos nekilnojamojo turto rinkos profesijų taryba (CEPI)

CEPI tai Europos nekilnojamojo turto rinkos profesijų taryba sudaryta iš EPAG – nekilnojamojo turto agentų grupės ir CEAB – nekilnojamojo turto valdytojų grupės. CEPI sudaro 42 nacionalinės asociacijos iš 25 šalių, suvienydamos daugiau nei 200 000 nekilnojamojo turto profesionalų. Šios organizacijos pagrindiniai tikslai ir uždaviniai yra:

- Informuoti narius apie ES teisės aktus;
- Suderinti teisės aktus, reglamentuojančius atskirus šalių narių nekilnojamojo turto rinkos veikimo aspektus;
- Inicijuoti ir koordinuoti specialistų ir ES valdžios institucijų darbus, susijusius su nekilnojamojo turto rinką reglamentuojančių direktyvų ir rekomendacinių projektų rengimu;
- Rinkti informaciją, rengti išvadas ir teikti nuomones apie nekilnojamojo turto rinką reglamentuojančių teisės aktų projektus;
- Teikti pagalbą vykdant dėstytojų ir mokymų ekspertų mainus, dalyvauti rengiant Europos nekilnojamojo turto paieškos sistemą;
- Skatinti glaudesnius ryšius, tarpusavio supratimą siekiant sukurti stiprią ir dinamišką Europos nekilnojamojo turto rinką;
- Stiprinti Europos nekilnojamojo turto agento ir turto valdytojo profesinį statusą, paremtą tam tikru išsilavinimo lygiu, nepertraukiamu mokymusi, galimybėmis užsiimti profesine veikla, etikos kodeksu, draudimu, garantijomis ir pan., atsižvelgiant į kiekvienos šalies specifiką (Brzeski et al. 2006).



4 pav. CEPI organizacijos logotipas (CEPI 2011)

CEPI parengė Europos nekilnojamojo turto valdytojų ir agentų etikos kodeksą, stažuotojų mainų programą *Euro Education*, pagal kurią nekilnojamojo turto specialistas gali dalyvauti stažuotojų mainuose (iki 3 mėn.), apibrėžė minimalius tarpininkų ir valdytojų išsilavinimo reikalavimus, vykdo nekilnojamojo turto specialistų rengimo programą *EurEduc*, kuri yra siūloma universitetams, kolegijoms ir profesinio rengimo mokykloms visoje Europoje (CEPI 2011). 4-ame paveiksle pateikiamas CEPI organizacijos logotipas.

Vidurio Europos Nekilnojamojo turto asociacijų susivienijimas (CEREAN)

CEREAN – tai nevyriausybinis, pelno nesiekiantis Vidurio Europos Nekilnojamojo turto asociacijų susivienijimas (Central European Real Estate Associations Network), kuris siekia vystyti etišką ir profesionalią nekilnojamojo turto rinkų plėtrą valstybėse narėse. Organizacija įkurta 1995 m. Krokuvoje, iškilus būtinybei rasti bendrą pagrindą keistis informacija apie savo veiklą ir vesti tarpusavio dialogą. CEREAN bendradarbiauja su tarptautinėmis ir Europos organizacijomis, veikiančiomis nekilnojamojo turto rinkose ir dirba siekiant sukurti bendrą Europos verslo platformą šios srities profesionalams (CEREAN 2011). 5-iame paveiksle pateikiamas CEREAN organizacijos logotipas.



5 pav. CEREAN organizacijos logotipas (CEREAN 2011)

CEREAN pagrindiniai darbai ir veiklos:

- Pateikti ir platinti informaciją apie investavimo galimybes regiono (Vidurio ir Rytų Europos) nekilnojamojo turto rinkose;
- Kurti ir tobulinti idėjų ir patirties sklaidos sistemas;
- Vykdyti sukurta Vidurio ir Rytų Europos nekilnojamojo turto rinkų specialistų integracijos programą;
- Rengti mokymus agentams tarptautinio bendradarbiavimo tema – CIREC;
- Nekilnojamojo turto kainų stebėjimo sistemos diegimas CEREAN narių rinkose – Real Estate Price Index.

2. EUROPOS ŠALIŲ NT TARPININKAVIMO VEIKLOS REGLAMENTAVIMO ANALIZĖ

Siekiant sukurti Lietuvos NT agentų įstatymo projektą, buvo nagrinėjami 12 Europos valstybių (Didžiosios Britanijos, Airijos, Norvegijos, Švedijos, Suomijos, Danijos, Olandijos, Vokietijos, Austrijos, Prancūzijos, Belgijos ir Lenkijos) NT tarpininkų veiklą reglamentuojantys įstatymai. Atliekant analizę didžiausias dėmesys skirtas išsiaiškinti, kokie nekilnojamojo turto agentams keliami reikalavimai reglamentuojami kitose šalyse, iš kurių didžiausias dėmesys skirtas:

- licencijavimo sistemos ir bendriesiems nuostatams;
- kvalifikaciniai NT agentų reikalavimams;
- reputacijos ir etikos reikalavimams;
- interesų konfliktams ir nesuderinamai su NT agento profesija veiklai;
- draudimui ir NT agentų finansinėms garantijoms;
- NT tarpininkų organizacijoms, priežiūros institucijoms ir NT tarpininkams taikomoms sankcijoms;
- įmonių, kurioms galima verstis NT tarpininkavimo veikla, tipams;
- NT agento pareigoms ir atsakomybei;
- tarpininkavimo sutarčiai ir jos turiniui;
- užmokesčiui už NT tarpininko paslaugas.

Išnagrinėjus kitose šalyse teisės aktais reglamentuojamus NT agentams taikomus reikalavimus ir veiklos principus įvertintas panašių reikalavimų ir veiklos principų pritaikymas Lietuvos NT agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo projekte, kuris yra pateiktas 5 skyriuje.

2.1. Licencijavimo sistema, teisės aktai ir bendrieji nuostatai

Švedija

Paprastai NT Švedijoje yra parduodamas per NT agentus. Dažniausiai NT agentą samdo pardavėjas, tačiau pasitaiko, kad NT agento klientas būna ir pirkėjas, kuriam tarpininkas ieško tinkamo NT objekto. Remiantis Švedijos NT agentų įstatymu, NT agentas yra apibrėžtas kaip fizinis asmuo. Švedijoje norint įvykdyti NT sandorį nėra privaloma samdyti NT agentą ar teisininką. Pardavėjas su pirkėju gali įvykdyti sandorį be tarpininko pagalbos (Malmö University 2007).

Nuo 2003 metų Spalio 1 dienos Švedijoje yra du NT agentų registracijos tipai: pilna registracija ir registracija nuomos agentams. Agentas turintis pilną registraciją gali verstis tarpininkavimu tiek

pardavimų tiek nuomos srityje, o agentas turintis dalinę nuomos registraciją gali tarpininkauti tik nuomojant NT. Visi NT agentai registruoti iki 2003 metų Spalio 1 dienos turi pilną registraciją.

Sąlygos NT agento profesijai Švedijoje įgyti

Įstatymo nustatyta, jog norintis verstis NT agento praktika asmuo privalo registruotis nacionalinėje NT agentų taryboje (šved. Fastighetsmäklarnämnden) ir mokėti metinį registracijos mokestį. NT agentas yra registruojamas kaip privatus asmuo, įmonės negali būti registruojamos. Tam, kad asmuo galėtų būti registruojamas NT agentų registre, jis turi atitikti šias sąlygas (Malmö University 2007):

- būti pilnamečiu;
- nebūti bankrutavusiam;
- neturėti jokių teisinių draudimų verstis verslu;
- turėti mažiausiai 1 500 000 Švedijos kronų civilinės atsakomybės draudimą;
- turėti reikiamą išsilavinimą;
- būti motyvuotam įgyti NT agento profesiją;
- turėti tinkamas etines asmenines savybes reikalingas NT agento profesijai.

Jei asmuo nebeatitinka aukščiau paminėtų reikalavimų, jis gali būti braukiamas iš NT agentų registro.

Suomija

Didžioji profesionalų grupė vykdanči NT tarpininkavimo veiklą yra NT agentai užsiimantys būsto sandoriais. NT agentas dažniausiai dirba NT agentūroje arba yra privatus NT tarpininkas, taip pat jis gali dirbti kaip pardavimų atstovas banke arba statybų įmonėje. NT tarpininkas gali specializuotis dirbdamas su tam tikros paskirties NT arba dirbdamas su NT esančiu tam tikroje vietovėje.

Suomijoje dažniausiai NT agentai vadina save pardavimų ar NT atstovais arba pardavimų ar NT konsultantais. Tik asmuo, kuris yra išlaikęs egzaminus skirtus atestuoti NT agentams gali save vadinti atestuoju NT agentu (LKV kompetencija).

Asmuo užsiimantis NT tarpininkavimu pardavimų ar nuomos srityje gali laikyti egzaminus. Jei asmuo išlaiko egzaminus jis gali vadintis atestuoju NT agentu (LKV) arba atestuoju nuomos agentu (LVV). Egzaminus rengia centrinių prekybos rūmų NT agentų egzaminuotojų taryba (Vänska ir Anttila-Kangas 2006).

Atsakingasis vadovas

NT agentūra turi turėti atsakingąjį vadovą, kuris prižiūri, kad įmonės vykdoma veikla neprieštarautų *gerai brokerio praktikai* bei būtų vykdoma laikantis įstatymų. Taip pat atsakingasis

vadovas prižiūri, kad įmonė samdytų agentus, kurie yra įrodę savo kompetenciją išlaikydami atitinkamus NT tarpininkų egzaminus.

Atsakingasis vadovas turi būti pilnametis, patikimas, nebankrutavęs bei neapribotos kompetencijos. Atsakingasis vadovas laikomas patikimu tada, kai per paskutinius penkerius metus jis nebuvo kalintas kalinimo įstaigose ar per pastaruosius trejus metus jam nebuvo paskirta bauda už nusikaltimą, dėl kurio įvykdymo jis nebegali būti laikomas tinkamu atsakingojo vadovo pareigoms.

Atsakingasis NT agentūros vadovas turi turėti profesinių žinių kurias jis įrodė išlaikydamas NT agentų egzaminus. NT agentų egzaminų išlaikymas parodo, kad asmuo turi reikiamų žinių susijusių su teisiniu NT agentūrų veiklos reglamentavimu, NT tarpininko darbo specifiška, taip pat, kad asmuo žino, kaip vykdyti veiklą laikantis *geros NT agento praktikos* bei kaip tinkamai vykdyti kliento pavestas užduotis (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

Laikinos tarpininkavimo operacijos

Kartais fizinis asmuo gali imtis NT tarpininko veiklos trumpam laikotarpiui. Pavyzdžiui, jei žmogus nusimanantis apie NT rinką imasi parduoti ar išnuomoti savo giminaičio ar pažįstamo būstą. Jei ši veikla yra laikina ir nėra reklamuojama, tada tokiam atvejui yra netaikomas tarpininkavimo įmonių ir tarpininkavimo įstatymas. Tarpininkavimo veikla gali būti traktuojama kaip laikina, jeigu ji yra vienkartinio pobūdžio arba vyksta labai retai ir negalima teigti, kad asmuo verčiasi nuolatine NT tarpininko praktika.

Jei tarpininko veikla yra reklamuojama tada jai yra taikomi įstatymai, nesvarbu, kad asmuo galėjo būti įvykdęs tik kelis sandorius. Paslaugų reklamavimas yra tada, kai asmuo pateikia visą informaciją apie savo, kaip NT tarpininko paslaugas vartotojams taip skatindamas pardavimus. Taip pat reklamavimusi laikoma tokia veikla, dėl kurios susidaro įspūdis, kad asmuo stengiasi gauti daugiau pavedimų tarpininkauti ateityje. Neleidžiant tokiems asmenims verstis NT tarpininko veikla siekiama apsaugoti NT agentūrų klientus. Klientai turi žinoti ir pasitikėti tuo, kad asmuo, kuris aktyviai reklamuoja savo, kaip NT tarpininko paslaugas yra reguliuojamas teisės aktų ir yra vykdoma jo veiklos priežiūra (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

Taikomi teisės aktai

Suomijoje NT tarpininkavimas laikomas verslu susijusiu su saugumo, sveikatos ir finansine rizika. NT tarpininkavimo reglamentavimas yra apibrėžiamas NT agentūrų ir NT nuomos agentūrų įstatyme. Šio įstatymo tikslas yra užtikrinti, kad NT tarpininkavimo paslaugos yra vykdomos profesionaliai ir patikimai. Taip pat šiuo įstatymu siekiama užtikrinti, kad tarpininkavimo versle nebūtų vykdoma jokia netinkama ir neleistina praktika. NT agentūrų įstatymą taip pat sudaro bendrieji nuostatai apie *gerą tarpininkavimo praktiką*. NT tarpininkavimas, santykiai tarp NT agentūros ir kliento bei kitos sandorio šalies yra reglamentuojami NT tarpininkavimo bei NT nuomos įstatymu. Šis įstatymas netaikomas NT vertinimui.

Taip pat NT tarpininkavimą reguliuoja ir vartotojų apsaugos įstatymas. NT tarpininkavimui taikomi šio įstatymo įsakai dėl NT objekto kainos naudojamos marketingui ir marketingui pateikiamos informacijos apie objektą. Įsakas apie informaciją pateikiamą apie NT objektą nurodo, kokią informaciją NT agentūra turi pateikti reklamuodama NT objektą (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

NT tarpininkavimo veiklos registras

Asmuo ar įmonė, pateikę prašymą registracijai šalies regioninėje valdyboje, yra registruojami, jei (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006):

- fizinis asmuo pateikęs prašymą registracijai yra pilnametis, nebankrutavęs ar nėra riboto mokumo;
- turi reikalingą profesinės atsakomybės draudimą;
- turi įrodymą, kad išsilaikė NT brokerių egzaminą (įrodo LKV kompetencijos įgijimą);
- turi teisę užsiimti verslu Suomijoje (fizinis asmuo, kurio gyvenamoji vieta yra Europos ekonominėje zonoje, Suomijos įmonė ar fondas arba užsienio įmonė ar fondas turintis registruotą filialą Suomijoje, kuris buvo įsteigtas pagal Europos ekonominei zonai priklausančios šalies teisės aktus ir kurio pagrindinė būstinė yra Europos ekonominei zonai priklausančioje valstybėje).

Prieš registruojant asmenį ar įmonę patikrinama informacija apie bankrotus, draudimus užsiimti verslu, baudų ir nusikaltimų registrą ir pan. Jei asmuo ar įmonė atitinka tarpininkavimo verslui keliamas reikalavimus, jie įtraukiami į NT tarpininkų/įmonių registrą. Tarpininkavimo veiklos galima imtis iškart po registracijos (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

Olandija

NT agentas Olandijoje veikia kaip nepriklausomas tarpininkas dirbantis klientui. Dirbdamas agentas vykdo visus teisinius reikalavimus bei laikosi įprastinių teisinių įgaliojimų taikomų NT tarpininkavimui. Olandų NT agentų asociacijos (NVM) nariams taikomos garbės kodekso taisyklės bei privalomi laikytis asociacijos sprendimai. NVM nariai parodo apie 70 % NT Olandijoje.

Tam, kad asmuo galėtų verstis NT agento praktika Olandijoje, jis turi atitikti keturis pagrindinius reikalavimus (Hanzehogeschool... 2004):

1. būti nešališkam;
2. būti patikimam ir sąžiningam;
3. būti NT turto specialistui;
4. būti išsilavinusiam.

Olandijoje NT agentai yra licencijuojami, tačiau tai nėra privaloma. Jei agentas turi licenciją, tai reiškia, jog jis yra aktyvus ir gali būti registruojamas bei atitinka NT agentui keliamus reikalavimus. Asmuo turi laikyti teorinį egzaminą ir praktinį testą. Šiuos egzaminus gali administruoti visos švietimo institucijos atitinkančios tam tikrus reikalavimus. Garantijos komitetas yra atsakingas už kokybiškų

licencijavimo standartų atnaujinimą ir patvirtinimą. Licencijavimo institucija prižiūri ir vadovauja šio komiteto bei institucijų, kurios nori administruoti egzaminus ir testus, darbui.

Licencijavimo nuostatai kyla iš Olandijos NT agentų asociacijos (NVM), Nacionalinės NT agentų asociacijos (LMV), Nuosavybės tarpininkavimo asociacijos (VBO) bei namų savininkų asociacijos (Hanzehogeschool... 2004).

Danija

Tam, kad asmuo galėtų tapti NT agentu bei Danijos prekybos ir įmonių agentūros (dan. The Danish Commerce and Companies Agency) NT tarpininkų registro nariu, jis turi atitikti šiuos kvalifikacinius reikalavimus (Handelsgymnasiet... 2011):

1. būti Danijos ar ES šalies narės gyventoju;
2. būti veiksniu;
3. neturėti atidėtų skolų;
4. nebūti bankrutavusiam;
5. atitikti saugumo reikalavimus;
6. nebūti pademonstravusiam tokio elgesio, dėl kurio kiltų abejonių, kad asmuo nesugebės tinkamai valdyti verslo;
7. nebūti įsiskolinusiam valstybei daugiau nei 50000 Danijos kronų;
8. sumokėti fiksuotą registracijos mokestį Danijos prekybos ir įmonių agentūrai;
9. turėti dokumentinį įrodymą, kad asmuo turi 2 metų patirtį NT srityje, per kuriuos įgijo praktinės patirties atliekant įprastą NT agentūrų vykdomą veiklą;
10. pristatyti sėkmingai išlaikytų egzaminų sertifikatus, kurie liudytų, kad asmuo yra pabaigęs NT agento mokymų kursus verslo koledžuose, pagal švietimo ministerijos nuostatus.

Asmuo pašalinamas iš NT agentų registro esant šioms aplinkybėmis (Handelsgymnasiet... 2011):

1. kai asmuo miršta;
2. kai nebetenkinami 1, 2, 4, 5, 8 punktuose esantys reikalavimai;
3. kai demonstruojamas pasikartojantis ar ypač didelis aplaidumas vykdant NT agento pareigas ir sudaromas įspūdis, kad toks profesinis aplaidus elgesys kartosis ir ateityje;
4. kai registruotas asmuo tampa įsiskolinusiu valstybei daugiau kaip 100 000 Danijos kronų.

Vokietija

Už NT agentų licencijų išdavimą yra atsakingos administracinės valdžios institucijos – *profesiniai registrai*. Norint verstis NT agento veikla Vokietijoje, reikalinga akreditacija, kurią suteikia vietos administracinės institucijos (Weber 2006).

Austrija

Terminas *nekilnojamojo turto ekspertas* naudojamas apibūdinti kelias profesijas. Šios profesijos tai NT agentas, NT valdytojas ir vystytojas. Jie visi turi atitikti bendrus teisinius reikalavimus siekdami NT eksperto profesinio statuso ir jų visų interesus atstovauja ta pati statutinė organizacija.

Austrijoje NT agentams licencija yra privaloma. Licencija išduodama, jeigu NT tarpininkas išlaiko kvalifikacinį egzaminą, kurį sudaro atsakingos prekybos institucijos komisija. Siekiant tarpininkauti NT sandoriams dirbant savarankiškai papildomai reikalaujama vienerių metų darbo patirties. Griežtos taisyklės užtikrina, kad NT eksperto kvalifikacija atitiktų visus profesinius reikalavimus, kurie būtini siekiant atsakingo trečiosios šalies turto valdymo (Fachhochschul-Studiengänge... 2007).

Prancūzija

Prancūzijoje NT agentų veikla yra griežtai reglamentuojama 1970 m. NT agentų įstatymu vadinamu *Loi Hoguet* bei 1972 m. dekretu. Šie įstatymai, kurių privaloma griežtai laikytis, buvo priimti siekiant apsaugoti visuomenę nuo neleistinai žemų NT agento darbo etikos standartų bei prastos kompetencijos.

Pagal šiuos įstatymus visi asmenys, kurie dirba su NT pardavimu/pirkimu, privalo turėti NT agento profesinį pažymėjimą – licenciją, Prancūzijoje vadinama *carte professionnelle*. Ji turi būti parodoma kiekvienam pareikalavusiam asmeniui. Licencija galioja vienerius metus ir gali būti atnaujinama kasmet. Licencija gali būti suteikiama tik asmeniui, kuris gali įrodyti, jog turi tinkamą kompetenciją verstis NT agento veikla (French Property Law... 2010).

NT agento licencija turi 2 pagrindines funkcijas (Pasteur 2004):

- Kontrolės priemonė;
- Informacijos šaltinis klientams.

Egzistuoja du šios licencijos tipai. *T* tipo licenciją turintis agentas gali verstis NT tarpininkavimu, o *G* tipo licencija nurodo, kad asmuo atlieka turto valdymo funkcijas (French Property Law... 2010)

Asmuo turintis vieno tipo licenciją, negali verstis veikla, kuria leidžia verstis kito tipo licencija.

Asmuo turintis NT valdymo licenciją gali vykdyti NT sandorius tik šiais atvejais (Pasteur 2004):

- kai asmuo konkrečią nuosavybę valdo daugiau kaip 3 metus;
- kai asmuo gauna specialų leidimą;
- kai asmuo turi finansines garantijas, kurios padengia sandorį;
- kai asmuo turi profesinį civilinės atsakomybės draudimą, kuris padengia sandorį.

Kreipimasis dėl licencijos

Bet kuris asmuo ar jo juridinis atstovas gali kreiptis dėl licencijos užpildydamas ir pasirašydamas vietinės valdžios sudarytą paraiškos formą. Kartu su paraiškos forma reikia pateikti (Pasteur 2004):

- turimus sertifikatus bei mokslo diplomus;
- profesinės patirties įrodymą;
- įrodymą, kad asmuo turi reikiamą užstatą;
- įrodymą, kad asmuo turi profesinį civilinės atsakomybės draudimą;
- sąskaitą įrodančią, kad buvo sumokėti reikiami mokesčiai;

Sertifikatas (Pilkoji kortelė)

Šis dokumentas yra skirtas kontroliuoti NT agentūrų darbuotojus ir turi 2 tikslus (Pasteur 2004):

- Įrodymas trečiosioms šalims, kad NT agentūra yra kompetentinga ir turi leidimą dirbti;
- Įrodymas valdžios institucijoms, kad įmonei leidžiama verstis veikla susijusia su NT.

Sertifikatas kaip ir profesionalo licencija suteikiamas vieneriems metams. Kiekvienais metais įmonės vadybininkas turi kreiptis dėl sertifikato pratęsimo užpildydamas vietinės valdžios pateiktą formą.

Belgija

Profesionalus agentas, kurio teisiškai įtvirtintos pareigos yra atstovauti klientą NT pirkimo, pardavimo ar turto valdymo metu, privalo gauti licenciją ir būti užregistruotas.

Didžioji Britanija

Didžiojoje Britanijos ir Velso tarpininkų veiklai aktualūs šie šalyje galiojantys įstatymai:

- Sutarčių sudarytų vartotojo namuose ar darbovietėje nutraukimo reglamentas 2008 (angl. Cancellation of Contracts Made in a Consumer's Home or Place of Work etc Regulations 2008);
- Vartotojo paskolų įstatymas 1974 (angl. Consumer Credit Act 1974);
- Vartotojų apsaugos įstatymas 1987 (angl. Consumer Protection Act 1987);
- Vartotojų apsaugos nuo nesąžiningos prekybos reglamentas (angl. Consumer Protection from Unfair Trading Regulations 1998);
- Vartotojų, nekilnojamojo turto agentų ir kompensacijų įstatymas 2007 (angl. Consumers, Estate Agents and Redress (CEAR) Act 2007);
- Apsaugos nuo klaidinančios reklamos reglamentas 1998 (angl. Control of Misleading Advertisements Regulations 1998);
- Nekilnojamojo turto agentų įstatymas 1979 (angl. Estate Agents Act 1979);
- Nekilnojamojo turto agentų (informacijos pateikimo) reglamentas 1991 (angl. Estate Agents (Provision of Information) Regulations 1991);
- Nekilnojamojo turto agentų (detalizuotų nusižengimų) Nr.2 potvarkis 1991 (angl. Estate Agents (Specified Offences) (No 2) Order 1991);

- Nekilnojamojo turto agentų (nepageidaujamų veiklų) Nr.2 potvarkis 1991 (angl. Estate Agents (Undesirable Practices) (No 2) Order 1991);
- Finansinių paslaugų ir rinkų įstatymas 2000 (angl. Financial Services and Markets Act 2000);
- Pinigų plovimo prevencijos įstatymas 2007 (angl. Money Laundering Regulations 2007);
- Pajamų iš nusikalstamos veiklos įstatymas 2002 (angl. Proceeds of Crime Act 2002) ir Terorizmo įstatymas 2000 (Terrorism Acts 2000);
- Nekilnojamojo turto netinkamo apibūdinimo įstatymas 1991 (angl. Property Misdescriptions Act 1991);
- Nekilnojamojo turto netinkamo apibūdinimo (detalizuotas turinys) potvarkis 1992 (angl. Property Misdescriptions (Specified Matters) Order 1992);
- Prekių tiekimo ir pardavimo įstatymas 1994 (angl. Sale and Supply of Goods Act 1994);
- Prekybos įstatymas 1979 (angl. Sale of Goods Act 1979);
- Miestų ir visos šalies planavimo įstatymas 1990 (angl. Town and Country Planning Act 1990);
- Miestų ir visos šalies planavimo (reklamos kontrolės) (pataisytas) reglamentas 1994 (angl. Town and Country Planning (Control of Advertisements) (Amendment) Regulations 1994);
- Nesąžiningų sąlygų vartotojams skirtose sutartyse reglamentas 1990 (angl. Unfair Terms in Consumer Contract Regulations 1990);
- Netinkamo atstovavimo įstatymas 1967 (angl. Misrepresentation Act 1967).

Visi išvardinti įstatymai siejasi su NT agento veikla ir su jais turėtų susipažinti kiekvienas save profesionaliu tarpininku laikantis asmuo, tačiau yra keli pagrindiniai įstatymai, kurie yra ypatingai svarbūs šią profesiją atstovaujantiems žmonėms. Svarbiausieji iš jų yra (South Bank... 2005):

1. Nekilnojamojo turto agentų įstatymas ir su juo susiję potvarkiai bei pataisymai;
2. Nekilnojamojo turto netinkamo apibūdinimo įstatymas ir su juo susiję potvarkiai;
3. Vartotojų, nekilnojamojo turto agentų ir kompensacijų įstatymas;
4. Sutarčių sudarytų vartotojo namuose ar darbovietėje nutraukimo reglamentas.

Didžiojoje Britanijoje ir Velse NT tarpininku vadinamas ar pagal įstatymus laikomas asmuo, kuris:

- supažindina ir/ar derasi su asmenimis, kurie nori pirkti ar parduoti NT įskaitant žemės ūkio ir komercinės paskirties NT;

- atlieka tai verslo tikslais;
- veikia kliento pavedimu.

NT tarpininkavimo įstatymai vienodai galioja visiems asmenims nepriklausomai nuo to ar jie yra darbdaviai ar samdiniai. Asmuo negali verstis NT tarpininkavimu, jeigu yra:

- bankrutavęs ir kurio teismas neatleido nuo skolų (toks asmuo gali dirbti kitai NT agentūrai, tačiau negali būti jos savininku ar bendrasavininkiu);
- jam sąžiningos prekybos valdybos (angl. Office of Fair Trading) yra uždrausta verstis NT tarpininkavimo veikla.

Pagrindinis NT tarpininkų veiklą reglamentuojantis ir reguliuojantis įstatymas Anglijoje yra 1979 metų NT agentų veiklos įstatymas. Tam tikri pataisymai buvo padaryti atsižvelgiant į vartotojų, NT agentų ir kompensacijų įstatymą. Šių įstatymų tikslas – stengtis, kad tarpininkai siektų geriausiai patenkinti klientų interesus ir kad su abejomis sandorio šalimis būtų elgiamasi sąžiningai bei abiem šalims būtų skiriamas pakankamas dėmesys.

Lenkija

NT turto agento profesija yra reglamentuojama nuosavybės valdymo įstatymo. Asmuo, kuris nori verstis NT agento profesija, turi įgyti licenciją. NT agento licenciją išduoda Statybų ministerija remdamasi egzaminų ir kvalifikacinių reikalavimų atitikimo rezultatais. Asmuo gavęs NT agento licenciją yra įtraukiamas į centrinį NT agentų registrą.

Norintis gauti NT agento licenciją asmuo, privalo turėti visišką teisinį veiksnumą ir negali būti teistas už nusikaltimus susijusius su nuosavybe, už verslo, finansų, vertybinių popierių, oficialių dokumentų klastojimo, mokesčių nusikaltimus ir kitus susijusius su agento veikla (Wyzsza... 2006).

Airija

Airijoje NT agentas dar vadinamas aukcionatoriumi. Nuo 2011 metų Airijoje buvo priimtas NT paslaugų (reguliavimo) įstatymas (The Property... 2011), kuris pakeitė iki tol galiojusią teismais pagrįstą agentų ir NT valdytojų veiklos priežiūros sistemą. Buvo įkurta NT paslaugų priežiūros institucija (angl. the Property Services Regulatory Authority, PSRA), kuri turi teisę nustatyti ir taikyti standartus susijusius su (Department of justice... 2012):

- reikalaujama išsilavinimo lygiu, mokymais ir patirties lygiu bei licencijavimo taikymu;
- profesinės atsakomybės draudimo dydžiu;
- finansinės apskaitos sistemų kokybe;
- etikos standartų laikymąsi stebint turto paslaugų teikimą.

PSRA perėmė agentų, aukcionatorių ir iki tol nelicencijuotų turto valdytojų licencijavimą, kuris įsigaliojo nuo 2012 liepos 6 d. (Department of justice... 2012). Nekilnojamojo turto paslaugos, kurias teikiant reikalinga licencija, galima suskirstyti į 4 kategorijas (Dublin institute... 2004):

- turto aukcionai išskyrus žemę;
- žemės pirkimas ar pardavimas;
- žemės nuoma;
- turto valdymo paslaugos.

Siekiant užsiimti kiekviena iš šių veiklų reikia įsigyti po atskirą licenciją, tačiau jeigu agentas atitinka visus licencijavimo reikalavimus, jam gali būti išduota licencija leidžianti verstis daugiau nei viena paslaugų rūšimi. Licencija reikalinga net tik darbuotojams vykdančioms NT tarpininkavimo paslaugas, bet ir darbdaviui. Reikalavimai NT tarpininko licencijai (Dublin institute... 2004):

- atitikti kvalifikacinius reikalavimus;
- turėti profesinės atsakomybės draudimą;
- pateikti apskaitininko ataskaitą;
- būti sumokėjęs valstybės mokesčius (nebūti įsiskolinusiu);
- turėti verslo liudijimą;
- turėti įmonės pavadinimo sertifikatą;
- pateikti prašymą licencijai gauti;
- sumokėti licencijos mokestį;
- sumokėti mokestį į kompensacijų fondą.

Apskaitininko ataskaita

Įmonės ir nepriklausomai tarpininkaujantys asmenys prieš pateikdami prašymą licencijai gauti privalo pateikti specialią ataskaitą, parengtą kompetentingo apskaitininko, kuris patvirtintų, kad tinkamos finansinės sistemos ir kontrolės mechanizmai yra arba bus parengti siekiant užtikrinti klientų pinigų saugumą. Kompetentingas apskaitininkas tai asmuo, kuris dirba įmonėje kontroliuojamoje Airijos audito ir apskaitos priežiūros tarnybos bei nėra ir niekad nebuvo paraiškos teikėjo vienas iš vadovų ar darbininkų (Dublin institute... 2004).

Verslo liudijimas

Įmonė prie savo paraiškos privalo pridėti dokumentą patvirtinantį, jog verslas yra užregistruotas. Toks liudijimas privalo būti įsigytas ne anksčiau kaip 4 savaitės iki paraiškos pateikimo (Dublin institute... 2004).

Įmonės vardo sertifikatas

Pagal Airijos įstatymus įmonių vykdančių savo veiklą naudojantis *verslo vardu* arba *prekybos vardu* pavadinimai turi būti specialiai registruojami, kad visuomenei būtų žinomas verslo savininkas. Įmonei išduodamoje licencijoje turi būti ne tik įmonės pavadinimas bet ir savininko vardas, dėl to būtina pateikti sertifikatą kartu su paraiška (Dublin institute... 2004).

Licencijos mokestis

Licencijos mokesčio dydis nepriklauso nuo teikiamų paslaugų rūšių, kurių licencijos siekiama, skaičiaus, tačiau licencijos mokesčiai įmonėms yra didesni (€1000) nei fiziniams asmenims (€100) (Dublin institute... 2004).

Pereinamieji sandoriai

Įstatymas leidžia atlikti vadinamuosius *pereinamuosius sandorius* (angl. Transitional Arrangements). Tai reiškia, kad draudimas teikti tarpininkavimo paslaugas be tinkamos licencijos negalioja esant tam tikroms sąlygoms. Ši atsargumo priemonė yra sukurta siekiant išvengti situacijų, kai asmuo laukdamas licencijos išdavimo privalėtų nutraukti tarpininkavimo paslaugų teikimą.

Tam, kad pereinamieji sandoriai galiotų, asmuo turi atitikti visus išvardintus reikalavimus (Dublin institute... 2004):

- pareiškėjas turi teisėtai teikti tarpininkavimo paslaugas paraiškos teikimu metu;
- paraiška turi būti pateikta iki 2012 liepos 6d. (licencijavimo tvarkos įsigaliojimo data);
- galutinis sprendimas (įskaitant apeliacijas) dėl licencijos išdavimo nėra priimtas.

Kai pereinamųjų sandorių sąlygos negalioja, asmuo negali teikti tarpininkavimo paslaugų be tinkamos licencijos. Nuobaudos už nelicencijuotą paslaugų teikimą yra piniginė bauda iki €5000 ir/arba 12 mėnesių kalėjimo, kai nuosprendis yra priimamas be prisiekusiųjų, o kai paskelbiamas kaltinamasis nuosprendis – neribojamo dydžio bauda ir/arba iki 5 metų kalėjimo.

Pereinamųjų sandorių teise negali naudotis darbuotojai arba įmonės vadovai, jeigu įmonei, kurioje jie dirba, negalioja ši teisė (Government of Ireland 2012).

2.2. Kvalifikaciniai reikalavimai

Norvegija

Norvegijos NT agentų kvalifikacinė sistema

Norvegijoje NT agentų profesinis ruošimas prasideda aukštojoje mokslo institucijoje. Tai gali būti universitetas arba pripažinta verslo mokykla, turinti studijų programą, atitinkančią Norvegijos nekilnojamojo turto agentūrų įstatymo reikalavimus. Tokį išsilavinimą teikia Norvegijos aukštoji vadybos mokykla Osle (norv. BI Handelshøyskolen), Nordland universiteto Bodo aukštoji verslo mokykla Bodo mieste (norv. Handelshøgskolen i Bødo), Telemark Kolegija Bo mieste (norv. Høgskolen i Telemark) ir Sogn Fjordo Kolegija (norv. Høgskulen i Sogn og Fjordane). 3-ioje lentelėje pateiktos institucijos, teikiančios išsilavinimą NT specialistams Norvegijoje.

3 lentelė. Institucijos, teikiančios išsilavinimą NT specialistams Norvegijoje (Finanstilsynet 2011)

Institucija	<i>NT agento programa</i>	<i>Pereinamieji egzaminai</i>	<i>NT agento padėjėjo egzaminas</i>	<i>Atsiskaitymų padėjėjo egzaminas</i>
BI universitetas	X	X	X	X
Telemark universitetas	X	X	X	X
Sogn og Fjordane universitetas	X	X		
Bodo verslo mokykla	X	X	X	X
Norvegijos verslo kolegija		X	X	X
Norvegijos nekilnojamojo turto agentų asociacija			X	X
Nekilnojamojo turto įmonių asociacija			X	
Nekilnojamojo turto advokatų rūmai			X	

Nekilnojamojo turto agento bakalauro programą siūlo 4, o pereinamuosius (arba tranzitinius) egzaminus siūlo 5 aukštojo mokslo institucijos. Pereinamieji egzaminai yra būtini siekiant nekilnojamojo turto agento vardo ir juos yra nustačiusi Norvegijos Finansų inspekcija, tai:

1. Nekilnojamojo turto agentų teisė II (10 ECTS);
2. Nekilnojamojo turto agentų teisė III (10 ECTS);
3. Praktinė nekilnojamojo turto agentų veikla I (10 ECTS);
4. Nekilnojamojo turto agentūrų finansinė apskaita ir operacijos (10 ECTS).

Kiekvienas iš aukščiau paminėtų modulių egzaminų yra laikomas bent vienu rašytiniu egzaminu ir vienu egzaminu žodžiu. Egzaminas žodžiu vykdomas tik po egzaminų raštu. Kad išlaikytų, kurio nors aukščiau paminėto modulio egzaminą, studentas privalo būti išlaikęs papildomų modulių egzaminus, tačiau tą patį egzaminą leidžiama laikyti ne daugiau nei 3 kartus.

Asmuo išlaikęs „Praktinės nekilnojamojo turto agentų veiklos I“ egzaminą įgauna nekilnojamojo turto agento padėjėjo vardą ir gali pradėti dirbti įmonėje asistentu. Studentai išlaikę „Nekilnojamojo turto agentūrų finansinės apskaitos ir operacijų“ egzaminą tampa atsiskaitymų padėjėjais ir gali tvarkyti nekilnojamojo turto agentūros finansines operacijas, atlikti apskaitos operacijas (Studentum.no 2011).

Remiantis Norvegijos vadybos mokyklos BI, Handelshøyskolen (2011) sudaryta nekilnojamojo turto vadybos bakalauro programa galima išskirti tokius reikalavimus nekilnojamojo turto vadybos diplomui gauti:

1. Studentai turi susipažinti su pagrindiniais įstatymais reglamentuojančiais nekilnojamojo turto agentų veiklą Norvegijoje: „Nekilnojamojo turto agentų įstatymu“ (Estate agency act of 29 June 2007 No. 73) ir „Reikalavimais nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklai vystyti“ (Regulations relating to Estate Agency of 23 November 2007 No.1318.);

2. Studentai turi būti išklause mokymo programą apimančią 180 kreditų, išlaikyti rašytinius egzaminus įvertinimais A-F (atitikmuo Lietuvoje 10-5);

3. Išlaikyti galutinį Nekilnojamojo turto vadybos bakalauro programos egzaminą žodžiu.

Studentas baigęs nekilnojamojo turto vadybos programą ir gavęs šį išsilavinimą patvirtinantį aukštojo mokslo diplomą tuo pačiu įgauna nekilnojamojo turto agento padėjėjo kvalifikaciją. Siekiant gauti Nekilnojamojo turto agento kvalifikaciją ir tai patvirtinančią licenciją, studentas turi ne tik išlaikyti kvalifikacinį egzaminą ir gauti nekilnojamojo turto vadybos bakalauro diplomą, bet ir atitikti papildomus „Nekilnojamojo turto agentų įstatyme“ nurodytus reikalavimus:

1. Agentas turi būti nepriekaištingos reputacijos. Pateikti iš policijos pažymą dėl teistumo;
2. Išlaikyti finansų ministerijos nustatytą kvalifikacijos egzaminą;
3. Turėti bent 2 metų praktinę darbo patirtį dirbant nekilnojamojo turto agentūroje, po kvalifikacijos egzamino išlaikymo;
4. Būti pasirengusiam įvykdyti savo įsipareigojimus;
5. Būti veiksnium pilnamečiu asmeniu.

Asmuo atitinkantis šiuos reikalavimus užpildo prašymą finansų ministerijai ir gauna iš jos atsakymą su sertifikatu užsiimti nekilnojamojo turto agento veikla arba prašymas yra atmetamas.

Norvegijos Finansų inspekcija yra nustačiusi reikalavimus asistentų praktinei darbo patirčiai. Inspekcija reikalauja, kad būsimieji nekilnojamojo turto agentai dirbtų agentūrose ar jų filialuose, kurie užsiima daugiau nei kažkuria viena veikla, dėl to ji pripažįsta daugiausiai metų trukmės praktinę darbo patirtį įmonėse ar jų filialuose kurie užsiima tik atsiskaitymais už sandorius, tik nuoma, tik užsienio nekilnojamojo turto pardavimu ir nekilnojamojo turto verslu užsienyje. Praktinė darbo patirtis dirbant su atsiskaitymais už sandorius yra privaloma visiems būsimiems agentams, kadangi Finansų inspekcija reikalauja, kad jie būtų atlikę 3 mėn. praktiką įstaigoje, kuri užsiima tik atsiskaitymais arba būtų atlikę 30 atsiskaitymų už sandorius.

Nekilnojamojo turto agentai privalo kas 2 metus praeiti privalomus 15 valandų mokymus, per kuriuos atsakingų už nekilnojamojo turto agentų ruošimą mokslo institucijų dėstytojai veda paskaitas skirtas atnaujinti nekilnojamojo turto agentų žinias.

Teisininkai turintys leidimą verstis nekilnojamojo turto tarpininkavimu gali pildyti prašymus nekilnojamojo turto atsakingojo agento vardui arba profesionalaus vadovo statusui gauti (Forskrift om eiendomsMegling 2007).

Norvegijos NT agentų kvalifikacijos reikalavimai yra ganėtinai aukšti, nes reikia turėti specialų profesinį išsilavinimą, būti nepriekaištingos reputacijos, turėti bent 2 metų patirtį dirbant NT agento asistentu ir išlaikyti agento kvalifikacinį egzaminą. Aukšti reikalavimai NT agentams keliami, nes Norvegijoje NT agentas gali atlikti ir tas NT sandorio funkcijas, kurias Lietuvoje atlieka notariai, o tarpininkaudamas sandoriui privalo išlikti neutralus abiejų sandorio šalių atžvilgiu. Išplėtotą ir tinkamai funkcionuojančią Norvegijos NT agentų paruošimo sistema formavosi ilgai, ją ruošti padėjo nuo 1932 m. veikianti Norvegijos agentus vienijanti asociacija, kuri pritraukti daugumą agentų tapti nariais ir įgauti didelę įtaką sprendžiant su tarpininkavimu susijusius reikalus. Parengti tokią suderintą ir puikiai veikiančią agentų ruošimo sistemą Lietuvoje būtų sudėtinga ir užtruktų ilgą laiką, nes reiktų parengti naujus ar pakeisti esamus įstatymus, koordinuoti mokslo institucijų ir agentūrų darbą, užtikrinti, kad šiuo metu veiklą vykdančios NT agentai turėtų galimybę patobulinti savo kvalifikaciją iki reikalaujamo lygio. Parengus tokią sistemą galėtume tikėtis, kad padidės tarpininkavimo paslaugų poreikis, o bendras NT sandorių atliekamų per tarpininkus skaičius kiekvienais metais augs.

Švedija

Tam, kad asmuo galėtų būti registruojamas kaip NT agentas, jis privalo turėti nustatytą universitetinį ar aukštesniosios mokymo įstaigos išsilavinimą bei praktinės patirties. Reikalaujamas NT agento išsilavinimas yra nustatymas Nacionalinės NT agentų tarybos (šved. Fastighetsmäklarnämnden) ir ji turi sudaryti mažiausiai 120 ECTS kreditų. ECTS kreditai paskirstomi šiems dalykams: NT agentūrų veikla (mažiausiai 15 ECTS kreditų), civilinė ir NT teisė (mažiausiai 15 ECTS kreditų), mokesčių teisė (mažiausiai 15 ECTS kreditų), ekonomika/verslo administravimas (mažiausiai 15 ECTS kreditų), statybos technologijos ir vertinimas (mažiausiai 15 ECTS kreditų).

Nustatyta, kad privalomieji dalykai turi susidėti iš šių komponentų (Malmö University 2007):

NT agentūrų veikla: nekilnojamojo turto pagrindai bei įvadas į NT rinką; NT veiklos reglamentavimas; draudimo ir paskolų rinkos; elgsenos mokslai; informacinės technologijos; komunikacija ir žiniasklaida; NT tarpininkavimas; duomenų kontrolė bei patikra NT tarpininkavimo procese ir jungtinė nuosavybė; rinkodara ir rinkodaros reglamentavimas; NT specifikacijos; pragyvenimo skaičiavimai; kontraktų procedūros; darbas su klientais; sutarties įvykdymas; kooperatyvinė nuosavybė, žemės sklypai, specialusis NT.

Civilinė ir NT teisė: NT tarpininkavimo reglamentavimas; bendroji civilinė teisė; bankroto teisė; teisės aktai susiję su šeimos santykiais; NT nuomos reglamentavimas; sveikatos ir aplinkos apsaugos teisės aktai; tesimo procedūros.

Mokesčių teisė: mokesčių sistemos sudėtis bei funkcionavimas; darbo užmokestis; pajamos iš verslo; kapitalo prieaugis; nuosavybės bei nuomojamo turto mokesčiai; turto mokesčiai; kapitalo prieaugio skaičiavimai.

Ekonomika/verslo administravimas: komercijos pagrindai; apskaita ir auditas; balanso analizė; kapitalo ir kreditų rinka.

Statybos technologijos ir vertinimas: statybos reglamentavimas; statybos inžinerija; geodezija ir matavimai; pastatų ir statinių pažaidos; statybinė ekspertizė; NT vertinimo pagrindai; statyba ir planavimai bei aplinkos apsauga; NT vertinimas; vertinimas atsižvelgiant į nuosavybės mokesčius; NT etika.

Išsilavinimo alternatyvos

Įmanoma, kad asmens, turinčio kitokių studijų atestatą nei nurodyta anksčiau, išsilavinimas bus pripažintas tinkamu būti registruojamam kaip NT agentui (pvz.: bendrosios ir komercinės teisės kursas gali būti prilyginamas anksčiau paminėtam civilinės ir NT teisės kursui). Kiekvienas toks atvejis yra vertinamas individualiai. Tačiau teorinės žinios niekada negali būti laikomos lygiavertėmis praktinei patirčiai. Asmens, atitinkančio kitos šalies keliamus NT agento reikalavimus, tinkamumas šiai profesijai yra vertinamas atskirai (Malmö University 2007).

Praktinė patirtis

Tam, kad asmuo būtų registruojamas kaip NT agentas, jam būtinas 10 savaičių praktinis mokymas, kuriuo metu jį apmoko atestuotas NT agentas. 10 savaičių praktiką galima atlikti tiek iš karto, tiek keliais etapais. Praktinės patirties turėjimo reikalavimas gali būti netaikomas esant lengvinančioms aplinkybėms (Malmö University 2007).

Praeiityje registruoti NT agentai

Asmenys, kurie anksčiau buvo registruoti kaip NT agentai ir verčiasi tarpininkavimo praktika ne mažiau kaip 2 metus, bet nepasirūpino iš naujo užsiregistruoti NT registre (reikalingas kasmetinis registravimasis), gali dar trejus metus nuo registracijos galiojimo termino pabaigos verstis NT agento veikla, net jei jie nebeatitinka keliamų išsilavinimo reikalavimų (Malmö University 2007).

Švedijos NT agentams keliami reikalavimai yra švelnesni nei Norvegijos, tačiau galioja tinkamo, valstybės institucijų apibrėžto išsilavinimo, praktinės darbo patirties reikalavimus bei papildomai užsiregistruoti NT registre, kad nebūtų atimta teisė verstis tarpininkavimu. Pažymėtina, kad Švedijoje asmuo, kuris turėjo tinkamą kvalifikaciją, tačiau vėliau ją prarado neužsiregistruodamas ar neatitikęs naujų kvalifikacijai keliamų reikalavimų, turi teisę nustatytą laikotarpį verstis tarpininkavimo veikla. Tokia sąlyga reiškia, kad Švedijoje NT agento kvalifikacija ir žinios laikomos neatitinkančiomis rinkos sąlygų po 3 metų nuo kvalifikacijos tobulinimo sustabdymo. Švedijoje, kaip ir Norvegijoje agentu gali tapti tik specialų, valstybės patvirtiną ir griežtus reikalavimus atitinkantį išsilavinimą turintis asmenys, dėl to papildomų mokymų jiems nereikia, tačiau nustatyta darbo praktika, laikoma mokymosi proceso dalimi. Tokią kvalifikacijos sistemą būtų galima įgyvendinti ir Lietuvoje, tačiau reiktų parengti specialias aukštojo mokslo programas ir jas derinti su agentūromis bei agentų veiklą prižiūresiančiomis valstybės institucijomis.

Danija

Asmenys siekiantys tapti NT agentu Danijoje privalo turėti dokumentinį įrodymą, kad asmuo turi 2 metų patirtį NT srityje, per kuriuos įgijo praktinės patirties atliekant įprastą NT agentūrų vykdomą veiklą ir pristatyti sėkmingai išlaikytų egzaminų sertifikatus, kurie liudytų, kad asmuo yra pabaigęs NT agento mokymų kursus verslo koledžuose, pagal švietimo ministerijos nuostatus.

NT agento sertifikatą galima įgyti keliais būdais. Dažniausiai sertifikatas įgyjamas lankant specialiais vakarines paskaitas. Tokiu atveju studentas dirba NT agentūroje pilną darbo dieną ir šį darbą derina su vakarinėmis studijomis kartą per savaitę. Šis būdas yra labai tinkamas asmenims įgijusiems kitokį nei su NT susijusį išsilavinimą.

Nuo 2000-ųjų metų finansų ekonomikos kursas pakeitė 2 metų kursus NT agentų akademijoje. Šie nauji mokymai suteikia plataus profilio ekonominį išsilavinimą, kur studentas įgyja ne tik išsamias žinias apie finansų sektorių, bet ir turi galimybę pasirinkti NT studijų pakraipą. Norint gauti NT pakraipos diplomą, būtina įgyti ir 2 metų praktinę patirtį NT agentūroje. Tik tada asmuo gali būti registruojamas Danijos prekybos ir įmonių agentūroje kaip NT agentas. Kai atsirado šie mokymai, asmenims įgijusiems išsilavinimą finansiniame sektoriuje tapo lengviau pereiti į NT sektorių.

Nesvarbu kuriuo būdu įgyjamas reikiamas išsilavinimas tapti NT agentu, svarbu, kad mokymai suteiktų žinias apie NT teisę, finansinę veiklą, statybų technologijas ir pan.

Apibrėžiant kvalifikacinius NT agentų reikalavimus yra siekiama garantuoti klientui teikiamų paslaugų patikimumą ir aukštą jo interesų apsaugos lygį (Handelsgymnasiet Mariager 2011).

Rengiant Lietuvos tarpininkų kvalifikacijos sistemą būtų galima rengti perkvalifikavimo kursus panašius į Danijoje taikomus finansinį išsilavinimą turintiems asmenims, kuriuos sėkmingai baigę jie įgauna reikiamas teorines žinias tarpininkavimui vykdyti. Pagrindiniai kvalifikaciniai Danijos agentų reikalavimai mažai skiriasi nuo kitų Šiaurės Europos šalių. Šiose šalyse iš asmenų reikalaujama įgyti specialų, agento darbui specialiai paruošiantį išsilavinimą, kuris privalo būti derinamas su praktine darbo patirtimi ir kvalifikaciniais egzaminais.

Vokietija

Vokietijos NT agentų kvalifikaciniai reikalavimai

Remiantis civiliniu kodeksu, NT tarpininkas ir NT konsultantai gali netekti teisės gauti atlygio už savo darbą (komisinių), jeigu dėl būtinų profesinių žinių stygiaus, tarpininkavimo paslaugos atliekamos nekokybiškai ir netinkamai.

Jei asmuo nori tapti profesinės asociacijos nariu, jam reikalinga profesinė kvalifikacija NT srityje. Narystė tokioje asociacijoje (nors ir savanoriška) gerina NT eksperto įvaizdį. Asmenys, norintys tapti Vokietijos NT asociacijos (IVD) nariais, turi pateikti įrodymą, jog jie turi kvalifikaciją reikalingą verstis jų profesija, kaip nustatyta įstatuose. Atitinkamas sertifikavimas yra grindžiamas raštu laikomo kvalifikacinio egzamino, kurį administruoja Vokietijos NT asociacija, rezultatais. Nuo

egzamino atleidžiami tie asmenys, kurie gali pateikti įrodymus, jog yra įgiję reikiamą profesinį ar akademinį išsilavinimą NT srityje. Taip pat, nuo egzamino atleidžiami ir tie asmenys, kuriems po tam tikrų kursų, Vokietijos prekybos ir pramonės rūmai suteikė sertifikatą. Šis sertifikatas įgyjamas išlaikius Vokietijos prekybos ir pramonės rūmų sudarytą egzaminą.

Remiantis profesinio elgesio taisyklėmis, Vokietijos NT asociacijos nariai nuolatos turi dalyvauti tęstiniuose mokymuose ir dirbdami su klientais naudoti naujausią informaciją. Visi Vokietijos NT specialistai yra prekybos ir pramonės rūmų nariai. Tai yra viešosios teisės institucija vykdanči valstybės nurodymus bei atstovaujanti NT sektoriaus interesams. Narystė prekybos ir pramonės rūmuose yra privaloma, dėl to rūmų nariams nėra keliami profesinės kvalifikacijos reikalavimai. Prekybos ir pramonės rūmai prižiūri mokymo centrus ir akademijas, kurios vykdo tęstinio mokymosi kursus, tarp kurių ir kursus skirtus NT sektoriui (Weber 2006).

Vokietijos agentų kvalifikacinėje sistemoje būtų galima išskirti reikalavimą nuolat tobulinti savo žinias ir atliekant tarpininkavimo veiklą taikyti naujausią informaciją. Tokia nuostata yra labai pagirtina, kadangi skatina nuolat domėtis NT rinkos padėtimi, naujais įstatymais, rinkodaroje taikomomis priemonėmis, dalintis profesinės veiklos patirtimi. Tęstinis mokymasis ypatingai skatina konkurenciją tarp NT agentų, o konkurencijoje pagrindiniu svertu tampa kokybiškos ir profesionalios paslaugos. Tokia sistema panaikina iš dalies pakeičia eilinės atestacijos poreikį, tačiau neužtikrina, kad kiekvienas NT agentas pasisavino reikiamą žinių kiekį ir atitinka reikalaujamą kvalifikacijos lygį. Išlaikytas kvalifikacinis egzaminas užtikrina tik tai, kad agentai turi reikalaujamą žinių kiekį pradedant dirbti tarpininku.

Rengiant Lietuvos NT agentų kvalifikacinę sistemą reiktų atsižvelgti į tęstinio mokymosi teikiamą naudą, tačiau turėti omenyje, kad didžiojoje dalyje profesinių sričių, mokymai dažniausiai yra mokami, o vieninteliu įrodymu, kad mokymuose žmogus dalyvavo ir pagerino savo žinias, yra registracija, kuri vyksta sumokant mokestį arba prisiregistruojant prieš mokymus. Dėl šios priežasties, geriau būtų vykdyti eilinę atestaciją, kurios metu patikrinamos agento žinios bei tinkamumas verstis tarpininkavimu ir sutaupoma agento pinigų, kadangi jis turi sumokėti tik vieną kartą per keletą metų tokio dydžio sumą, kuri dažnai prilygsta vienu mokymų kainą. Taikant tokią sistemą nereikėtų atsisakyti tęstinio mokymosi idėjos, tačiau mokymo medžiagą, atnaujintus reikalavimus ir nuorodas į tobulinimuisi tinkamą turinį kelti į elektroninę erdvę ir padaryti prieinamą visiems kvalifikuotiems agentams. Tokią sistemą reiktų kurti ir tobulinti keletą metų, dėl to jos taikymą įtraukti į tarpininkavimo įstatymo projektą būtų per anksti, tačiau pradėjus veikti agentų licencijavimo ir kvalifikacijos vertinimo sistemoms būtų galima pritaikyti tokį mokymosi įrankį.

Austrija

Pagal Austrijos prekybos įstatymą nustatyti patekimo į tarpininkavimo rinką reikalavimai. Profesionali kvalifikacija versta NT agento ir NT valdytojo veikla, įrodoma šiais dokumentais:

1. sėkmingą universitetinių arba aukštųjų profesinių mokyklų studijų baigimą įrodantis diplomas ir mažiausiai vienerių metų praktinė patirtis, arba

2. pažymėjimas apie sėkmingai išlaikytą NT agento kvalifikacinį egzaminą ir pažymėjimai apie:

1) sėkmingą ekonomikos arba teisės mokslų krypties studijų srities baigimą ir mažiausiai vienerių metų praktinė patirtis, arba

2) sėkmingą profesinės vidurinės mokyklos ar specializuotos profesinės vidurinės mokyklos baigimą ir mažiausiai vienerių metų praktinė patirtis arba pažymėjimas apie bendrojo lavinimo mokyklos baigimą ir mažiausiai dvejų metų praktinė patirtis, arba

3) sėkmingą mažiausiai trejų metų trukmės profesinės mokyklos baigimą, kai šis išsilavinimas atitinka reglamentuotus specialius svertus, arba sėkmingai išlaikytas nekilnojamojo turto ar biuro tarnautojo profesinių mokslų baigimo egzaminas ir mažiausiai dvejų metų praktinė patirtis.

Asmuo įgijo NT agento kvalifikacijai reikalingą praktinės veiklos patirtį, jeigu užsiėmė veikla, per kurią pareiškėjas gavo ir apdorojo užsakymus, taip pat buvo įpareigotas koreguoti sutartis atsižvelgiant į derybų rezultatus. Jei asmuo 1 metų profesinės veiklos metu užsiėmė veikla, susijusia su abiem, ir NT agento ir NT valdytojo, veiklomis ir viena šių veiklų turėjo persvarą, tada, pagal atitinkamą intervalą dominuojanti profesinė veikla traktuojama, kaip užėmusi visą praktinės veiklos laiką. Jei asmuo 1 metų profesinės veiklos metu NT agento ir NT valdytojo veiklomis užsiėmė maždaug vienodomis dalimis, tai yra profesine NT agentų ir turto valdytojų veikla, tada minimalus nustatytas profesinės veiklos reikalavimas padidinamas vieneriais metais. Šiuo atveju asmuo gali verstis profesine veikla abiejose srityse.

Austrijos NT agentų kvalifikacijos vertinimo sistema yra sujungta su NT valdytojų, dėl to Austrijoje NT agentai dažnai turi ir NT valdytojo kvalifikaciją bei dirba abiejose srityse. Austrijos NT agentų kvalifikacijos vertinimo sistema yra išskirtinė tuo, kad yra sudaryti keli kvalifikacijos atitikimo keliai t.y. agentu asmuo gali tapti įgijęs skirtingą išsilavinimą ir turėdamas skirtingą patirtį NT srityje. Tokia vertinimo sistema sudaro sąlygas NT agentu tapti didesnei daliai asmenų, tačiau užtikrinant, kad jie turi tinkamą žinių kiekį ir patirtį, bei stojantiesiems į pripažintas mokslo institucijas planuoti savo kvalifikacijos kėlimo kelią ir trukmę. Diegiant Lietuvos NT agentų kvalifikacijos vertinimo sistemą taip pat reiktų numatyti kelias išsilavinimo ir patirties kombinacijas, leidžiančias tapti NT tarpininku, ir kurios užtikrintų, jog pretendentas turi reikiamas žinias ir įgūdžius.

Prancūzija

Kvalifikaciniai NT agentų reikalavimai Prancūzijoje

Tam, kad asmuo galėtų verstis NT tarpininko veikla Prancūzijoje, jam reikalingas išsilavinimą patvirtinantis diplomą arba praktinė patirtis, arba išsilavinimas ir praktinė patirtis kartu. Prancūzijoje notariai turi teisę tarpininkauti NT sandoriams.

NT agentu be papildomų mokymų gali tapti asmuo per 2 m. nuo bakalauro studijų baigimo, kurių metu įgyjamas teisės, ekonomikos ar prekybos diplomą.

Taip pat NT agentu gali tapti asmuo, kuris ne mažiau kaip 4 metus užėmė vadovaujančias pareigas NT agentūroje, asociacijoje, teisininko kontoroje arba ne mažiau kaip 10 metų dirbo teisininko kontoroje kaip tarnautojas ar raštininkas (Pasteur 2004).

Leidimas notaras verstis NT tarpininkavimu galioja ne tik Prancūzijoje. Norvegijos, D. Britanijos ir kitų šalių notariai gali verstis tarpininkavimu, tačiau yra šalių, kur tokia praktika draudžiama būtent notarams, kadangi notaras privalo būti neutralus sandorį sudarančių šalių atžvilgiu, o gaunant atlygį iš vienos pusės tai padaryti yra sudėtinga. Lietuvoje yra ribotas notarų skaičius bei jiems netrūksta veiklos susijusios su sandorių sudarymu, dėl to nėra prasmės įstatymu nustatyti galimybes notarams verstis NT tarpininkavimu ir kelti grėsmę notarų neutralumui.

Belgija

Nekilnojamojo turto agentai turi turėti vieną iš šių kvalifikaciją patvirtinančių dokumentų (Hogeschool... 2007):

1. Turėti tam tikrą išsilavinimą patvirtinantį aukštojo mokslo diplomą arba kvalifikaciją.

Turėti aukštojo mokslo išsilavinimą vienoje iš šių sričių:

- teisės;
- notaro profesiją suteikiantį;
- verslo inžinerijos;
- verslo ekonomikos arba taikomosios ekonomikos;
- civilinės inžinerijos;
- žemės ūkio;
- verslo administravimo;
- planavimo;
- mokslo, geografijos, topografijos;

Būti kvalifikuotu:

- architektu;
- inžinieriumi.

Būti baigusiu studijas:

- NT srityje;
- statybos srityje;
- verslo srityje;
- teisės srityje;
- apskaitos srityje;
- geodezijos srityje;
- architektūros srityje.

Būti kvalifikuotu:

- NT inspektoriumi;
- interjero dizaineriu;

Arba būti įgijusiu lygiavertę profesinę kvalifikaciją.

2. Lygiavertį sertifikatą pripažįstamą valstybės.

3. Nekilnojamojo turto vadybos pakraipos įmonių vadybos mokslo diplomą.

4. Bet kokią kitą lygiavertį išsilavinimą patvirtinantį dokumentą, kuris akredituotas IPI asociacijos.

Atitinkamą išsilavinimą patvirtinantys dokumentai turi būti pripažįstami valstybės ir visuomenės. Be išsilavinimo reikalavimų profesionalai privalo (Hogeschool... 2007):

- vykdyti jam kaip NT profesionalui pavestas pareigas;
- laikytis konfidencialumo principų;
- gerbti ir laikyti IPI taisyklių ir reglamentų;
- praeiti privalomus vienerių metų mokymus.

Mokymai

Bet kuris asmuo, kuris nori tapti NT agentu iš pradžių privalo praeiti tinkamus mokymus, kurių metu jie turi praktikantų statusą, tačiau jų pareigos nesiskiria nuo kvalifikuotų profesionalų. Prieš registraciją licencijai gauti, praktikantai turi atlikti praktiką prižiūrimi mokymų vadovo, o sėkmingai baigę mokymus įgyja teisę registruotis IPI asociacijoje (Hogeschool... 2007).

Autorių nuomone, Belgijoje NT agentų kvalifikacijos vertinimo sistema agentu tapti leidžia per daug įvairų išsilavinimą turintiems žmonėms, nėra aiškių įgytoms žinios keliamų reikalavimų, tinkamo asmens žinių ir tinkamumo tarpininkavimui patikrinimo. Tik vienerių metų mokymai užtikrina, kad asmuo įgis bent kažkiek jam ateityje reikalingų teorinių ir praktinių žinių. Tokia sistema neužtikrina, kad kiekvienas ar bent dauguma NT agentų turės tinkamas žinias ir įgūdžius reikalingus teikti aukštos kokybės paslaugas, tačiau sudaro sąlygas kiekvienam praktikantui įgyti patirties ir žinių, kurios leis atlikti tarpininko pareigas.

Lenkija

Lenkijoje yra NT agentams yra keliami šie kvalifikaciniai reikalavimai (Wyzsza... 2006):

- aukštasis ar aukštesnysis išsilavinimas NT srityje ar antrosios pakopos studijos susijusios su nekilnojamuoju turtu;
- atlikta ne mažiau nei 6 mėn. praktika susijusi su tarpininkavimo veikla;
- išlaikyti NT tarpininkavimo egzaminai.

Nacionaliniai NT tarpininkavimo egzaminai yra laikomi Statybos ministerijoje. Šiuos egzaminus sudaro trys pakopos:

- praktinis žinių patikrinimas;
- testas;
- diskusija.

Ne Lenkijos pilietis gali gauti agento licenciją tik tuo atveju jeigu puikiai kalba lenkiškai.

Lenkijoje NT agentu gali tapti tik griežtus kvalifikacinius reikalavimus atitinkantys asmenys. Be baigto aukštojo mokslo NT srityje asmuo turi atlikti praktiką, išlaikyti NT tarpininkavimo egzaminą, kuris yra sudarytas iš kelių dalių. Ypatingai naudinga egzaminavimo dalis yra diskusija, per kurią paaiškėja ar asmens motyvacija, nusiteikimas ir požiūris į agento darbą yra rimtas bei atitinkantis profesionalaus Lenkijos tarpininko sąvoką. Reikalavimas mokėti lenkų kalbą turi kelias paskirtis. Pirmiausia, tai užtikrina, kad agentas gebės skaityti ir įsigilinti į valstybės įstatymus ir teisės aktus. Antra, galės raiškiai bendrauti su savo klientais ir sumažins nesusipratimų tikimybę ir trečia, suteikia išskirtines sąlygas lenkams NT agentams tarpininkauti savo šalyje, nekonkuruojant su atvykėliais iš kitų šalių. Lietuvoje būtų galima taikyti tokią kvalifikacinę sistemą, tačiau reiktų tinkamai pasverti ar valstybinės kalbos mokėjimas neužkirstų kelio investicijoms iš kitų šalių, kurių investuotojai tarpininkauti dažnai pasirenka atstovus iš savo šalies.

Didžioji Britanija

Didžiojoje Britanijoje ir Velse nėra jokių specifinių akademinių kvalifikacinių reikalavimų taikomų NT agentams tarpininkaujantiems būsto rinkoje. Agento veikla gali verstis bet kuris asmuo, kol neįrodomas jo netinkamumas verstis šia veikla. Nacionalinė NT agentų asociacija (NAEA) išskiria šiuos įgūdžius, būtinus kiekvienam NT agentui:

- geri bendravimo įgūdžiai;
- stiprūs tarpasmeniniai įgūdžiai;
- raštingumas;
- gebėjimas išlaikyti verslą esant nepalankioms rinkos sąlygoms.

Privačios NT agentūros ir jų partneriai stengiasi įdarbinti NT agentus, kurie turi tinkamą išsilavinimo lygį įrodantį apie gerus asmens tikslųjų mokslų ir raštingumo įgūdžius. Dauguma NT

agentūrų siūlo gerai parengtas vidines mokymo programas, kuriomis siekiama sustiprinti darbuotojo žinias apie darbą ir padidinti tiek pačios organizacijos, tiek ir visos verslo šakos profesionalumo lygį. Kai kurios organizacijos veda mokymo programas, kurias sėkmingai baigusiems asmenims suteikiama pripažinta kvalifikacija, tačiau nėra jokių nacionaliniu mastu nustatytų kvalifikacinių reikalavimų NT agentams.

Didelė Jungtinės Karalystės NT agentų dalis priklauso RICS (angl. Royal Institution of Chartered Surveyors).

Viena tokių schemų – *Turto Ombudsmeno schema* (angl. The Property Ombudsman, OEA), kuri reikalauja, kad tarpininkavimo veikla ir paslaugos būtų teikiamos tokiais metodais, kurie atitiktų naująją organizacijos *Ombudsmeno veiklos kodeksą* (angl. Ombudsman New Code of Practise). Kodeksas savanoriškai arba pareikalavus (kai priklausoma OEA organizacijai) taikomas agentams arba agentūroms vykdančioms NT tarpininkavimo veiklą perkant ar parduodant gyvenamosios paskirties NT. Kodeksu siekiama skatinti tiekti aukščiausio lygio paslaugas, o tai reikalauja iš agentų atitinkamo akademinio žinių lygio (angl. The property ombudsman 2011).

Didžiosios Britanijos, o ypač Londono NT rinkoje dirba labai daug ir įvairios tautybės NT agentų, kurie specializuojasi tarpininkavimu savo kraštiečiams ar investuotojams iš gimtosios šalies. Tokioje daugiakultūrinėje tarpininkavimo rinkoje, kai nėra griežtų veiklos standartų, tinkamos priežiūros ir licencijavimo sistemos dažnai pasitaiko klientų nusiskundimų dėl agentų veiklos. Pirmiausia didelę problemą kelia NT tarpininkai atvažiuavę iš kitų šalių, kurie dažnai deramai nemoka anglų kalbos, sunkiai perpranta teisinius su NT sandoriais susijusius aspektus bei savo veiklą grindžia gimtosios šalies metodais, kurie (ypatingai Viduriniųjų Rytų ir Pietryčių Azijos) neretai neatitinka D. Britanijos agentų veiklos ir etikos standartų. Rinkai sureguliuoti su agentų neprofesionalumu susijusių dalykų nepavyksta, kadangi nėra pakankamai kiekvienos šalies tarpininkų, kurie galėtų konkuruoti tarpusavyje paslaugų kokybe, nors kitataučių agentų nuolat daugėja. Agentai dažniausiai dirba įsipareigoję laikytis kokio nors patvirtinto Ombudsmeno kodekso, tačiau randa būdų kodeksui apeiti arba jis prisimenamas tik tuo atveju jeigu agentas pagaunamas nusižengiant. Rinkoje atsiranda ir nesąžiningą konkurencinę veiklą vykdančių įmonių, kai jos įžengdamos į rinką stengiasi užimti didelę vietinę jos dalį siūlydamos dirbti be komisinių pirmus 2-3 mėnesius. Tokia veikla kelia kitų NT agentūrų nepasitenkinimą ir susipriešinimą. Siekdami atsiriboti nuo netinkamo agentų elgesio ir kurti pasitikėjimą bei pagarbą profesijai dalis NT agentų vienijasi į organizacijas, įsipareigoja laikytis etikos kodeksų.

Didžiojoje Britanijoje padėtis panaši į dabartinę Lietuvos padėtį – licencija agentui yra nebūtina, dėl to yra labai didelė diferenciacija tarp agentų teikiamų paslaugų kokybės, agentai nukenčia tiek nuo klientų tiek ir nuo kolegų netinkamos veiklos, nereti ir klientų nusiskundimai dėl pačių agentų veiklos.

Airija

Airijoje asmenys, siekiantys gauti licenciją verstis NT tarpininkavimu privalo atitikti minimalius kvalifikacinius reikalavimus. Šie reikalavimai skiriami į dvi dalis. Asmuo privalo atitikti vieną iš dviejų reikalavimų (Dublin institute... 2004):

- atitikti minimalius akademinis kvalifikacijos reikalavimus arba;
- turėti reikiamą patirties lygį.

Licencijos yra išduodamos atskirai įmonėms ir fiziniams asmenims. Įmonės licencija yra išduodama pagal jos vadovų, kurie taip pat turi įgyti licenciją, kvalifikaciją. Dėl šios priežasties, jeigu įmonėje dirba kelių rūšių licencijas turintys asmenys, įmonėms išduodamos licencijos leidžiančios užsiimti tomis turto paslaugų rūšimis.

Airijoje minimalūs akademiniai kvalifikaciniai reikalavimai reiškia, kad asmuo turi būti įgijęs išsilavinimą atitinkantį bent 120 *Europos kreditų perkėlimo sistemos* kreditų (ECTS) įgytų aukštojo mokslo institucijoje ir praktiniu mokymu, atitinkančiu įvertinimus tarp 6-10 pagal nacionalinius kvalifikacijos reikalavimus parengtus Airijos nacionalinės kvalifikacijos tarnybos. 120 kreditų suma privalo būti surinkta iš 7 mokymosi disciplinų, kurių minimalus kreditų skaičius nurodytas 4 lentelėje (Government of Ireland 2012).

4 lentelė. Disciplinos ir kreditų skaičius patenkinantis minimalius kvalifikacijos reikalavimus

Disciplina	ECTS kreditų skaičius
Vertinimas	7,5
Rinkodara/Praktinės žinios	30
Ekonomika	7,5
Teisė	30
Turto valdymas	20
Pastatų statyba / Konstrukcijos	7,5
Verslo vadyba / Profesinis ugdymas	7,5

Šioje lentelėje pateiktų disciplinų kreditų suma sudaro 110 ECTS, dėl to būsimasis NT agentas privalo 10 kreditų įgyti plačiau mokydamasis vieną ar kelias išvardintas disciplinas. Šiuo metu Airijoje reikalingą išsilavinimą galima įgyti bakalauro studijų metu (3-4 metai, 180-240 ECTS) arba studijuojant pagal specialiai licencijai gauti sukurtą programą (2 metai, 120 ECTS).

Patirties kvalifikacinius reikalavimus agentas gali atitikti, jeigu jis yra įgijęs praktinės patirties dirbdamas NT srityje kelerius metus. Tai reiškia, kad asmuo iki pareiškimo licencijai gauti pateikimo

turi būti 3 iš 5 paskutiniųjų metų teisėtai dirbęs atitinkamoje NT paslaugų srityje (tarpininkavimo) (Government of Ireland 2012).

Airijos NT agentų veiklą reglamentuojantis įstatymas buvo išleistas tik 2011 metais ir šiame įstatyme nebuvo tiksliai nurodyti kvalifikaciniai reikalavimai, keliami agentams. Kvalifikacinius reikalavimus buvo pavesta nustatyti specialiai įsteigta institucijai, kuri nustatydamas akademinis reikalavimus NT agentams rėmėsi CEPI patvirtintais minimaliais NT profesionalams taikomais minimalaus išsilavinimo reikalavimais. CEPI minimaliais NT agentams taikomais kvalifikaciniais reikalavimais turėtų remtis kiekvienos Europos šalies agentų kvalifikacinė sistema, tai palengvintų agentų kvalifikacijos pripažinimą išvykus dirbti į kitas šalis, padėtų pagrindą vieningai NT agentų kvalifikacijos pripažinimo sistemai ir reikalavimų keliamų agentų veiklai sinchronizacijai, bei leis tikėtis vienodai aukšto agentų profesionalumo lygio. Nustatant Lietuvos agentų kvalifikacijos reikalavimus akademiniam išsilavinimui reiktų palaipsniui pereiti prie CEPI rekomenduojamų minimalių NT agentams keliamų išsilavinimo reikalavimų, tačiau pirmiausia reiktų užtikrinti, kad mokslo įstaigos suderintų savo mokymo programas su šiais reikalavimais.

2.3. Reputacijos ir etikos reikalavimai

Norvegija

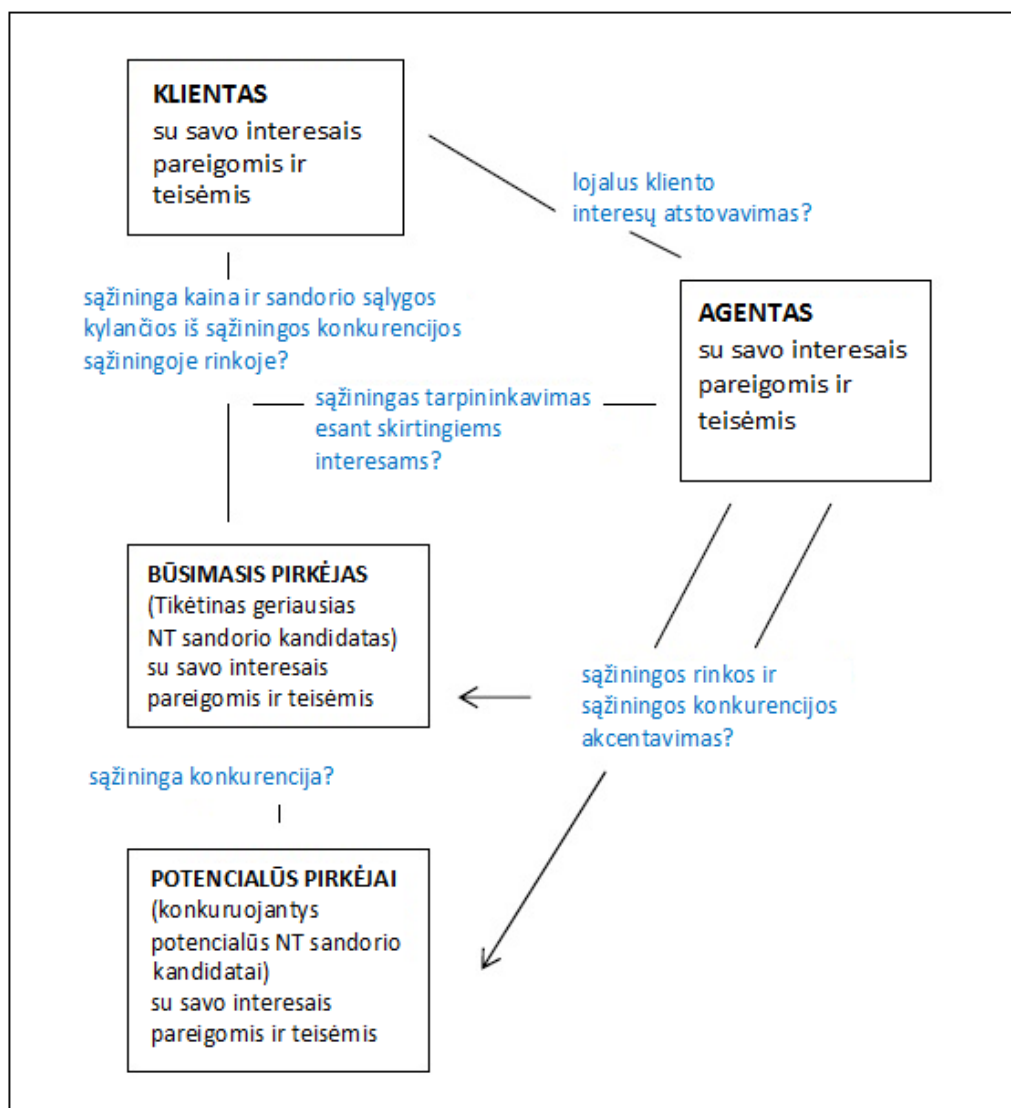
NT agentų etikos kodeksas

NEF nariai privalo griežtai laikytis etikos taisyklių, nustatytų asociacijos. Etikos kodekso tikslas yra paskatinti asociacijos narius elgtis teisingai, dorai ir laikantis patvirtintų profesinių standartų, būti kompetentingais ir atsakingais agentais.

Norvegijos NT agentai vykdydami veiklą privalo elgtis sąžiningai, teisingai ir vadovautis gera tarpininkavimo praktika. Etikos kodeksas apibrėžia taisykles agentams susijusias su NT agento komisinių gavimu, savo darbo atlikimu, konsultavimu, rinkodara ir finansų tvarkymu (NEF 2010).

Sprendžiant nekilnojamojo turto agentų etikos klausimus dažnai susiduriama su santykių trikampiu tarp sandorio šalių, kurį sudaro pardavėjas (nuomotojas), agentas ir pirkėjas (nuomininkas). Santykiai tarp šalių sudaro savitus etikos konfliktus. Nors Norvegijoje agentą samdo nekilnojamojo turto pardavėjas, tačiau agentas vienodai atstovauja visas sandorio šalis atlikdamas neutralaus tarpininko funkcijas, tam kad nekilnojamas turtas būtų parduotas sąžiningai (Brinkmann 2009).

Agentas parduodamas nekilnojamąjį turtą patenka į sudėtingą interesų sistemą, kurioje konfliktuojančius ir bendrus interesus gali turėti visos sandorio šalys. Pagrindiniai interesai tarp sandorio šalių pavaizduoti 6-ame paveiksle.



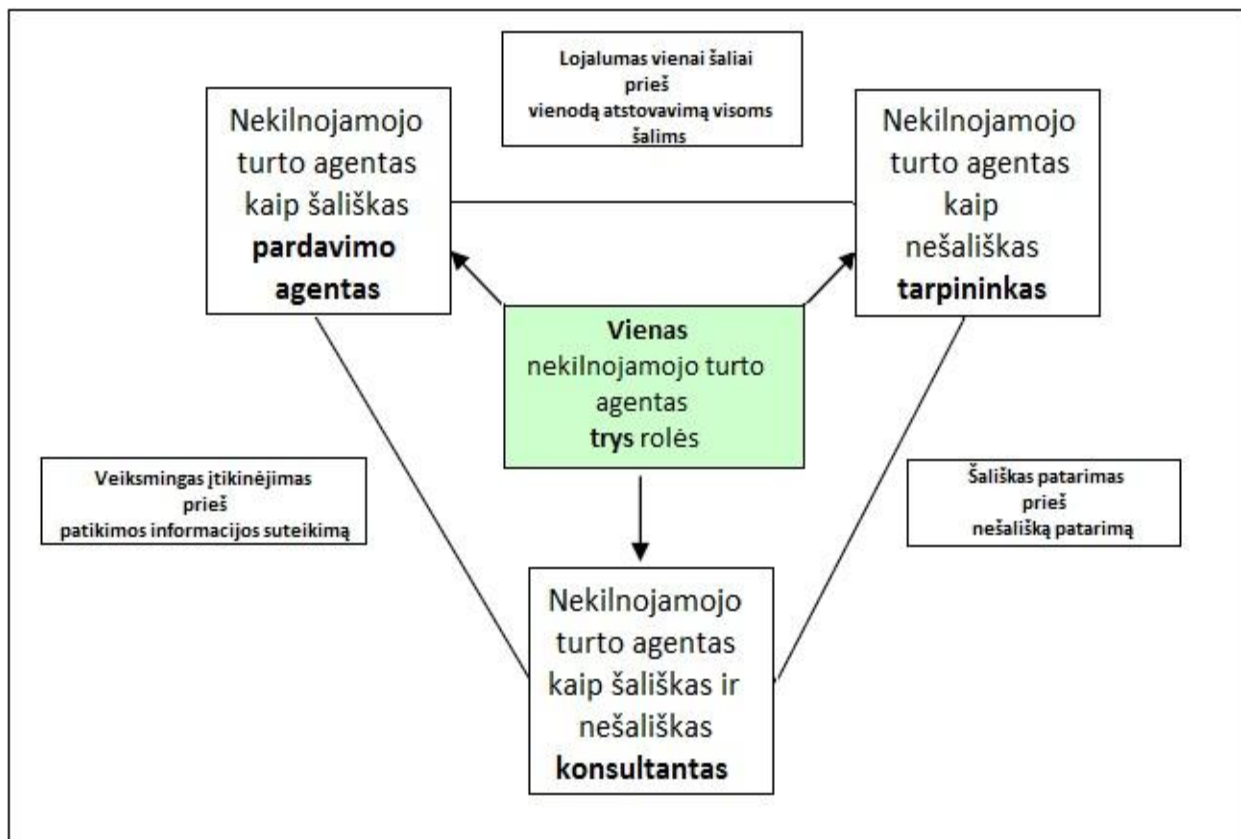
6 pav. Galimi interesų konfliktai tarp agento ir kitų sandorio šalių (Brinkmann 2009)

Atlikdamas savo profesines pareigas nekilnojamojo turto agentas vaidina tris vaidmenis:

1. pardavimo agento – atstovaujančio savo ir pardavėjo interesus;
2. tarpininko – atliekančio nešališką tarpininkavimą abiem sandorio šalims;
3. konsultanto – suteikiančio šališką ir nešališką konsultaciją.

Nekilnojamojo turto agentas įstatymais yra įpareigotas būti nešališku tarpininku abiem sandorio pusėms, tačiau tam trukdo tai, jog dažniausiai agentui komisinius moka tik nekilnojamojo turto pardavėjas, kuriam agentas įsipareigojo įvykdyti nekilnojamojo turto pardavimo sandorį. Agentas atlikdamas potencialių nekilnojamojo turto pirkėjų konsultavimo funkcijas turi jiems suteikti patikimą informaciją. Tačiau pasirašęs tarpininkavimo sutartį su objekto pardavėju agentas yra įsipareigojęs parduoti nuosavybę. Tam jis turi surasti potencialius pirkėjus ir sugebėti įtikinti juos pirkti objektą, tačiau išlikti nešališkas ir suteikti visą jiems rūpimą informaciją, net jei objekto pardavėjas būtų nesuinteresuotas tą informaciją atskleisti. Dėl to atsiranda vidiniai agento interesų konfliktai, kuriuos

spręsdamas jis prisiima vieną ar kitą vaidmenį. Agento vaidmenų konfliktai pavaizduoti 7-ame paveiksle.



7 pav. Nekilnojamojo turto agento vaidmenys, grėsmės ir galimybės (Brinkmann 2009)

Nusižengdami etikai nekilnojamojo turto agentai pasirenka atstovauti vienai šaliai, teikti šališkus patarimus ar veiksmingai įtikinti pirkėjus pirkti būstą, nesuteikdami tam sprendimui įtakos galėjusios turėti informacijos.

Švedija

Asmuo norintis būti NT agentu turi atitikti sąžiningumo standartus, tarp kurių yra dorumas, patikimumas, sąžiningai vykdomos NT operacijos ir pan. Santykiuose su klientu bei kita sandorio šalimi NT agentas turi demonstruoti atsakingumą, patikimumą. Svarbiausi asmens norinčio būti NT agentu vertinami respektabilumo kriterijai yra sąžiningumas bei rimtumas. Didelis dėmesys kreipiamas į tai, kaip asmuo tvarko savo finansinius reikalus. Ši informacija apie asmenį gaunama patikrinus *Karūnos antstolių* vykdomą registrą. Jei asmuo yra įvykdęs finansinius nusikaltimus, negrąžina skolų, ar demonstruoja bet kokią kitą netinkamą ar aplaidų finansinį elgesį, jam gali būti neleidžiama verstis NT agento praktika (Malmö University 2007).

Nustatant Lietuvos NT agentų reputacijos reikalavimus svarbu atsižvelgti į agento sugebėjimą tvarkyti pinigus, kadangi agentas dažnai tampa kliento patikėtiniu saugant užstatą, depozitą ar kitokia

forma laikomą pinigų sumą. Dėl šios priežasties NT tarpininkavimu reiktų leisti verstis tik asmenims, kurie nėra bankrutavę, yra mokūs ir nėra padarę finansinių susikaltimų. Švedijos NT agentų reputacija nėra vertinama kitais aspektais, dėl to yra sunku nustatyti ar galima pagrįstai pasitikėti kiekvienu šalies NT agentu.

Suomija

Asmuo, kuris vykdo NT tarpininkavimo veiklą Suomijoje, turi laikytis *geros tarpininkavimo praktikos*. *Gera tarpininkavimo praktika* nėra detaliai apibrėžta ir ją vertinant galima atsižvelgti į atskirus veiksmus ir procedūras. *Gera tarpininkavimo praktika* turi būti vertinama atsižvelgiant į NT agentūros klientų (abiejų sandorio šalių) interesus. Tokią praktiką apima vykdomos veiklos patikimumas ir skaidrumas, sąžiningas pavestų užduočių vykdymas, lojalumas abejoms NT sandorio šalims. NT tarpininkas turi paisyti ir savo veikloje vadovautis standartinėmis industrijos procedūromis, vartotojų ombudsmeno nurodymais, vartotojų skundų tarybos rekomendacijomis ir teismų sprendimais. *Gerą tarpininkavimo praktiką* apima ir *gera rinkodaros praktika* bei *gera verslo praktika*, kurios yra vertinamos konkuruojančių verslų požiūriu.

Tarpininkas, kuris vadovaujasi *gera NT agento praktika* negali daryti spaudimo, kuriai nors NT sandorio šaliai priimti vieną ar kitą sprendimą, taip pat toks tarpininkas negali grasinti, kad sandoris bus nevykdomas, jei sprendimas nebus priimamas tuojau pat. *Gera NT agento praktika* yra pažeidžiama ir tada, kai tarpininkas NT pardavėjo objektą įvertina nerealiai didele, rinkos neatitinkančia verte, tam, kad pritrauktų pardavėją kaip klientą.

Suomijos NT agentų asociacijos teisinių ir konsultacinių reikalų komitetas leidžia *geros NT agento praktikos* nurodymus savo nariams. Suomijos NT agentų asociacija taip pat yra sudariusi NT agentų etikos kodeksą, kurio tikslas yra skatinti *gerą NT tarpininkų praktiką* (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

Suomijoje NT agentu gali tapti tik nepriekaištingos reputacijos asmuo, kuris savo veikloje privalo vadovautis tinkamos agentų veiklos principais, kurie nėra labai tiksliai apibrėžti, tačiau pagrindinės gairės, kurių privalo laikytis kiekvienas tarpininkas, yra nurodytos *geros tarpininkavimo praktikos* nuostatose. Lietuvos NT agentų veiklos nuostatus reiktų grįsti NT agentų etikos kodeksu, kurio laikymąsi ir atsakomybę už pažeidimą reikėtų reglamentuoti tarpininkavimo įstatyme. Svarbu užtikrinti, kad rengiant NT agentų etikos kodeksą iniciatyvą parodytų patys NT agentai, kurie nusistatytų tarpusavio konkurencijos, bendravimo su klientais ir tarpininkavimo tvarkos taisykles. Tai paskatintų juos atsakingiau laikytis nustatytų etikos taisyklių. *Geros tarpininkavimo veiklos, rinkodaros ir verslo praktikos* taisyklės galėtų sudaryti rengiamo etikos kodekso pagrindą, tačiau jos turėtų būti sudaromos atskirai nuo įstatymo, pirmiausia diskusijoje jas aptarus agentams.

Danija

Danijos NT agentų etikos reikalavimai

Kadangi net 94 % Danijos NT agentų yra Danijos NT agentų asociacijos (DE) nariai, toliau bus aptartas šios asociacijos etikos NT agentų veiklos reglamentavimas. Danijoje įstatymiškai nėra nustatyta, koks turėtų būti *geras NT agentas*. Tačiau Danijos rinkodaros praktikos įstatyme yra nustatyta, kaip turėtų būti vykdoma *gera rinkodaros veikla*.

Kartu su Danijos vartotojų taryba Danijos NT agentų asociacija nustatė etikos taisykles, kurių turi laikytis visi DE nariai. Šie teisės aktai (etikos kodeksas) skirti papildyti bendruosius NT tarpininkavimo įstatymus (Handelsgymnasiet... 2011).

Danijos NT agentų etikos kodeksas yra labai išsamus, žemiau pateikiama keletas šio kodekso nuostatų:

- Tokiu atveju, jei tą patį objektą tokiomis pačiomis sąlygomis nori įsigyti keletas pirkėjų, NT agentas turi informuoti pardavėją apie galimybę pasirinkti pirkėją. Tai reiškia kad pardavėjas turi būti informuotas apie galimybę skatinti pirkėjus teikti pasiūlymus dėl nekilnojamojo turto. Šiuo atveju potencialūs pirkėjai pateikia sandorio pasiūlymus užantspauduotuose vokuose. Esant tokiai situacijai NT agentas negali pardavėjui padėti parduoti NT organizuodamas aukcionus ar panašaus pobūdžio varžytines.
- Jei NT agentas sužino, kad klientas yra sudaręs sutartį su kitu NT agentu, jis turi įsitikinti, kad ta sutartis yra pasibaigusi prieš tai, kai sudaroma nauja tarpininkavimo sutartis.
- Jei klientas su kitu NT agentu sieja galiojanti tarpininkavimo sutartis, agentas turi informuoti klientą apie pasekmes sudarius tarpininkavimo sutartį su keliais agentais vienu metu.
- NT agentas visada turi paskatinti klientą apžvelgti sutarties sąlygas prieš ją pasirašant.
- NT turto agento paslaugų reklama turi būti sąžininga ir objektyvi bei turėti visą reikiamą informaciją, pagal kurią klientas gali pasirinkti sau atstovaujantį tarpininką.
- Jei NT agentas nesilaiko etikos kodekso jam gresia bauda ar pašalinimas iš Danijos NT agentų asociacijos.

Lietuvoje pritaikyti Danijos etikos kodekso laikymosi sistemą nepavyktų, kadangi didžioji dalis NT agentų nepriklauso jokiai NT asociacijai, dėl to didžioji dalis dirbančių agentų nebūtų įpareigoti laikytis etikos kodekso, o agentą pašalinus iš asociacijos jis vis tiek nepraranda teisės tarpininkauti ir toliau neprivalo laikytis etikos taisyklių. Kai kurios Europos NT agentų taikomos etikos taisyklės turėtų būtų įtvirtintos Lietuvos NT tarpininkavimo veiklos įstatyme, kadangi jos yra ypatingai svarbios tinkamai tarpininkavimo veiklai. Tokiomis taisyklėmis laikytinos visos su tarpininkavimo sutarties pasirašymu bei teisingos ir pakankamos informacijos pateikimu susijusios etikos taisyklės.

Vokietija

Vokietijos NT agentų reputacijos reikalavimai

Vokietijoje profesinės etikos reikalavimai kyla iš profesionalų asociacijų taisyklių. Tokios asociacijos dažniausiai yra nesiekiančios pelno. Kiekviena asociacija turi savo įstatus, nustato narystės reikalavimus bei narių tipus. Visi asociacijos nariai turi laikytis nustatytų asociacijos elgesio taisyklių.

NT asociacija (IVD) vienijanti NT agentus, konsultantus, vertinimo ekspertus bei statybų plėtotojus reguliuoja savo narių elgesį su klientais, visuomene bei kitais IVD nariais konkurencijos bei profesionalaus elgesio taisyklėmis. Jei šių taisyklių nesilaikoma, narys gali būti pašalinamas iš asociacijos. Sąžiningos konkurencijos taisyklės sudarytos remiantis garbingo elgesio su konkurentais principais.

Konkurencijos taisyklės yra tiesiogiai susijusios su etika, kadangi jos skatina garbingą konkurencinį elgesį. Šios taisyklės atitinka santykinai griežtą konkurencijos reikalų nagrinėjimą Vokietijos precedentinėje teisėje. Profesinė organizacija yra vien tik pilietinė organizacija, kuri negali turėti tiesioginės įtakos NT įmonių savininkams, kurie nėra registruoti asociacijoje, tačiau, kadangi konkurencijos taisyklės vis dažniau naudojamos kaip orientacinis standartas precedentinėje teisėje, profesinė asociacija gali turėti netiesioginį poveikį visam NT sektoriaus konkurenciniam elgesiui. Profesinės elgsenos reikalavimai yra tiesiog orientaciniai etikos principai skirti IVD nariams. Jų pagrindą sudaro pasitikėjimo ir finansinės atsakomybės siekiai, kurių NT agentas privalo laikytis ypatingai stropiai norėdamas įgyti visuomenės palankumą. Reikalavimai apima tęstinio mokymosi pareigą, slaptumo prievolę, paslaugaus ir sąžiningo elgesio su kolegomis prievolę bei įpareigojimą įsigyti profesinės atsakomybės draudimą (Weber 2006).

Austrija

NT ekspertai privalo laikytis profesinio elgesio taisyklių, kurios galioja visiems NT specialistams (agentams, valdytojams, vystytojams) turintiems licenciją. NT agentai privalo demonstruoti nepriekaištingą elgesį profesinėje, asmeninėje ir finansinėje veikloje, kadangi jie atlieka patikėtinio ir asmens, kuriuo galima pasitikėti vaidmenį. Jie yra įpareigoti susilaikyti nuo bet kokio elgesio, kuris galėtų pakenkti profesijos reputacijai.

Agentai privalo laikytis *tiesos principų* vykdant reklamą, neteikti klaidingos informacijos dėl savo gebėjimų, kompetencijų ir verslo. Versle ir bet kokio pobūdžio reklamoje tarpininkai privalo pateikti savo įmonės pavadinimą bei informaciją apie jų atliekamas funkcijas. Įmonės ar profesijos pavadinimo sutrumpinimai leidžiami tik tuo atveju, jeigu jie yra aiškūs ir nekelia nesusipratimo ar apgavystės grėsmės. Versle neleidžiama naudotis profesiniais titulais, pareigomis ar kitais titulais, kurie yra nesusiję su profesija.

Visi NT agentai vykdydami savo pareigas privalo demonstruoti mandagų, teisingą ir pagarbų elgesį ir nekomplikuoti verslo veiklos kolegoms. Iškilus konfliktui ir esant prieštaraujantioms nuomonėms

dėl su verslu susijusių reikalų, agentai privalo ieškoti taikaus sprendimo. Jeigu paaiškėja, kad to padaryti neįmanoma, jie pirmiausia turi informuoti kompetentingą profesinę organizaciją (grupę), kuri inicijuos pakartotinį bandymą surasti sprendimą, pakviesdama visas ginčo šalis. Taip pat, privaloma pranešti profesinei organizacijai, jeigu asmuo mano, kad kolegos jį diskriminuoja.

Visi agentai privalo priimti juos atstovaujančios organizacijos ar grupės iškvietimą. Jie taip pat, organizacijai pareikalavus, privalo per protingą laikotarpį pateikti rašytinius pareiškimus, kurie leistų organizacijai išnagrinėti trečiųjų šalių skundus ir įvykdyti savo statutines pareigas. Asmenys, kurie nevykdo šių pareigų, gali užsitraukti administracinę bausmę arba baudą.

Vykdam užduotis, Austrijos NT agentas turi būti apdairus ir, jeigu įmanoma, sandorius vykdyti konfidencialiai. NT agentas turi išlaikyti informacijos susijusios su klientų asmeninėmis aplinkybėmis ir verslu slaptumą. Nustačius bet kokią neleistiną ar nusikalstamą veiklą NT agentas privalo pateikti visus su tuo susijusius dokumentus ir reikalingus duomenis raštu, kad organizacija galėtų imtis atitinkamų veiksmų.

Patys tarpininkai yra suinteresuoti ginti savo profesiją nuo nelegalaus darbo ar reglamentuotų veiklų, kurias atlieka nelicencijuoti asmenys, ir nuo kitų pažeidimų, kurie galėtų pakenkti profesijos prestižui. Dėl šios priežasties, kiekvienas tarpininkas turi teisę pranešti apie tokią veiklą atstovaujančiai organizacijai, tačiau tokie pareiškimai nėra privalomi.

Kiekvienas Austrijos tarpininkas ar NT ekspertas privalo pasirūpinti, kad jo specializuotos žinios būtų nuolat papildomos aktualiais naujausiais duomenimis. Darbdaviai privalo pasirūpinti, kad šios sąlygos laikytųsi jų darbuotojai (Fachhochschul-Studiengänge... 2007).

Prancūzija

Prancūzijoje NT agentams keliamų reputacijos reikalavimų neatitinka (Pasteur 2004):

- asmenys, kurie buvo įkalinti Prancūzijos teismo sprendimu už finansinius nusikaltimus, narkotikų prekybą, nusikaltimus susijusius su azartiniais žaidimais ir pan.;
- bankrutavę asmenys;
- valstybės tarnautojai, kurie buvo atleisti iš valstybės tarnybos dėl nusižengimų ar kiti asmenys, kurie buvo atleisti iš darbo jų profesinių asociacijų sprendimu;
- asmenys, kurie buvo pripažinti kaltais užsienio valstybėse, dėl aukščiau išvardytų aplinkybių.

Belgija

Belgijos NT tarpininkų institutas (IPI) nustatė profesinės elgsenos taisykles, siekdamas informuoti visuomenę apie jos teises. Šios taisyklės yra sudarytos patobulinus tradicines profesinės veiklos taisykles, remiantis pagrindiniais etikos principais (Hogeschool... 2007).

Lenkija

NT agentas turi atitikti bendruosius principus ir reikalavimus keliamus profesionalių NT agentų standartuose, priimtuose nacionalinės Lenkijos NT agentų federacijos tarybos. Šie reikalavimai apima taisykles susijusias su profesiniu patikimumu, kompetencija, komercinės paslapties išsaugojimu, profesijos prestižo išlaikymu, bendradarbiavimu su kitais NT agentais, sąžininga tarpininkavimo veikla (Wyzsza... 2006).

Lietuva

NT agentų etikos kodeksas

Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija yra sudariusi agentų etikos kodeksą. Kodekse nustatyta, kad „vykdydamas savo pareigas, nekilnojamojo turto specialistas elgiasi kompetentingai, pateisindamas reikalaujamas savybes ir garantijas” (LNTAA 2009).

Lietuvos etikos kodekso taisyklių sąrašas sudaromas ne pagal agento veiklos procesus, bet pagal moralines nuostatas ir santykius su kolegomis bei klientais. Bendraudamas su klientais agentas privalo vadovautis profesine sąžine, profesiniu diskretiškumu, nuoseklumu, sąžiningumu, o santykiuose su kolegomis privalo draugiškai su jais bendradarbiauti. Šie principai yra paremti etikos taisyklių sąrašu, kuris išsamiau detalizuoja agento prievolės klientams, kolegoms.

LNTAA etikos kodeksas apibrėžia ne tik profesines, bet ir visuotinai priimtas etikos taisykles kaip mandagumas ir pagarba kolegoms ir kt. Tačiau LNTAA etikos kodeksas negalioja nekilnojamojo turto agentams nepriklausantiems šiai organizacijai, todėl daugelis Lietuvos NT agentų savo praktikoje nesinaudoja etikos kodekso taisyklėmis.

Nustatant Lietuvos NT agentams keliamus reputacijos reikalavimus reikėtų nustatyti apribojimus asmenims, kurie buvo teisti už finansinius nusikaltimus, sukčiavimą ir panašią veiklą, siejamą su finansais. Taip pat, galima būtų nustatyti reikalavimus susijusius su asmens mokumu, kadangi bankrutavęs asmuo nekelia pasitikėjimo klientams, kai reikia saugoti jų užstatus. Nusižengimus etikos klausimais turėtų nagrinėti ir nuobaudas taikyti iš pačių agentų sudaryti priežiūros organai, arba mišrios komisijos, kurios sugebėtų tinkamai įvertinti agento profesijai padarytos žalos mastą.

2.4. Interesų konfliktai ir nesuderinama su nekilnojamojo turto agento profesija veikla

Švedija

Tam, kad asmuo Švedijoje galėtų verstis NT agento praktika, jis turi būti pilnametis, mokus, neturėti jokių teisinių draudimų užsiimti verslu (Malmö University 2007).

Profesinis nešališkumas

Švedijoje reikalaujama, kad NT agentas būtų nešališkas. Tai reiškia, kad agentas negali įsigyti NT objekto, kurį pats padeda parduoti klientui, taip pat agentas negali tarpininkauti parduodant savo artimų giminaičių NT. Šių draudimų priežastis yra ta, jog jei agentas tampa asmeniškai susijęs su NT sandoriu, jis nebegali likti profesionaliai objektyvus ir klientas nebegali tikėtis iš jo visiško profesionalumo. Jei NT agentas gaunantis komisinius už įvykdytą konkretaus NT sandorį pats susidomi tuo turtu, jis privalo priimti sprendimą: arba atsisakyti komisinių, arba atsisakyti pirkti NT. Jei NT agentas nori pirkti objektą, dėl kurio yra pasirašęs tarpininkavimo sutartį, sutartis privalo būti nutraukta. Apie šį sprendimą būtina pranešti nacionalinei NT tarybai. Tokios pačios sąlygos galioja ir tais atvejais, kai NT nori įsigyti artimi tarpininko giminaičiai (Malmö University 2007).

Prekybos nuosavybe apribojimai taikomi Švedijos NT agentui

NT tarpininkas negali pats supirkinėti ir perpardavinėti nekilnojamojo turto taip siekdamas sau naudos. Jei NT agentas perka savo kliento nekilnojamąjį turtą, tai jis to sandorio metu nelaikomas tarpininku ir jam nėra taikomas NT agento įstatymas, o tai reiškia, kad pirkėjas negali tikėtis, jog agentas atlygins atsiradusią žalą bei nebus taikomas trečiosios šalies draudimas. NT agentas gali pats parduoti jam priklausantį nekilnojamąjį turtą tuo atveju, jei jis netarpininkauja parduodant savo nuosavybę (Malmö University 2007).

Pasitikėjimas NT profesijoje

Švedijos NT agentų įstatyme nustatyta, kad NT agentas negali derinti savo tarpininkavimo NT sandoriuose darbo su kita veikla, dėl kurios gali kilti interesų konfliktas ar įtarimas dėl agento nešališkumo darant žalą pirkėjui ar pardavėjui (Malmö University 2007).

Draudimai taikomi NT agentams

NT agentas negali veikti kaip tik pardavėjo ar tik pirkėjo atstovas. Draudimas nėra besąlyginis, kai tai liečia užduotį agentui atstovauti komisinių mokėtojiui, sudarant nuolatinis sandorius, už kuriuos mokamas tarpininkavimo užmokestis (Malmö University 2007).

Danija

Danijoje NT agentas turi informuoti klientą apie jo specialiųjų patarėjų ar partnerių (draudimo kompanijos, bankai, teisininkai, paskolų teikėjai) susidomėjimą NT objektu. Ta pati sąlyga galioja ir tiems NT agentams, kurie tarpininkaudami gauna komisinius/atlygį už kitų rinkos dalyvių suteiktas paslaugas susijusias su parduodamu objektu. Tokiu atveju, tarpininkai privalo informuoti klientą apie visas su atlygiu susijusias aplinkybes bei pareikalavus turi atskleisti jo dydį.

Taip pat yra nustatyta, kad NT agentas turi konsultuoti sandorio šalis pagal įprastus profesionaliems NT agentams keliamus reikalavimus. Tai reiškia, kad NT agento konsultacinė funkcija turi paisyti abiejų šalių interesų. Informacija susijusi su NT agento specialiojo patarėjo ar partnerio interesais turi būti pateikta pardavėjui tarpininkavimo sutartyje, o pirkėjas turi gauti šią informaciją rašytine forma prieš pasirašant pirkimo sutartį (Handelsgymnasiet... 2011).

NT agentas turi pateikti visą informaciją apie bet kokius asmeninius interesus, susijusius su parduodamu NT objektu. Ši informacija turi būti pateikta pirmame tarpininkavimo sutarties puslapyje ir pirmame pasiūlymo pirkti puslapyje. Klientui turi būti pateikta visa informacija apie susidomėjimą parduodamu objektu susijusį su NT agento a) pavaldiniais b) sutuoktiniu/partneriu c) artimais giminaičiais (tėvais, seneliais, vaikais, vaikaičiais, broliais, seserimis ir kt.) d) artimais draugais.

Kadangi, reglamentavimas susijęs su NT agento atstovavimu savo šeimos nariams ar artimiems žmonėms, nėra aiškiai apibrėžtas įstatyme, Danijos NT agentų asociacija nustatė etines taisykles, susijusias su šia sritimi (Handelsgymnasiet... 2011):

- NT agentas negali asmeniškai ar per įvairius interesantus pirkti kliento NT, jei turtas negali būti parduotas už nustatytą kainą. Tai apsaugo pardavėją nuo tokių atvejų, kai agentas parduodamam objektui pritaiko pernelyg didelį komisinį mokestį taip siekdamas žymiai sumažinti objekto kainą ir taip nusipirkti jį pats;
- NT agentas turi paprašyti kliento susirasti kitą tarpininką, jei pats NT agentas, jo sutuoktinis/partneris ar artimi giminaičiai nori įsigyti pardavėjo NT objektą. Ši taisyklė taip pat galioja įmonės ar asmenims, turintiems artimų ar asmeninių ryšių su agentu, nebent tie ryšiai yra nereikšmingi. NT agentas visada turi pranešti klientui apie savo ryšius su potencialiu pirkėju, nepriklausomai nuo ryšių pobūdžio;
- NT agentas privalo informuoti agentūros, kurioje jis dirba, savininką ar vadybininką, jei jis nori įsigyti objektą, kuris yra parduodamas per jų agentūrą. Tada savininkas ar vadybininkas turi nuspręsti, ar agentūra gali toliau atstovauti pardavėjui. *Gera agento praktika* yra laikoma tada, kai tokiu atveju objekto pardavimo kainą nustato kitos NT agentūros agentas. Tokiu atveju pardavėjas gauna dokumentinį įrodymą, kad nustatyta kainą nėra tyčia pažeminta tam, kad objektą palankiomis sąlygomis galėtų įsigyti jį atstovaujančios NT agentūros darbuotojas.

Vokietija

NT agentas negali tarpininkauti NT sandoriui, jei jis pats yra viena iš sandorio šalių (pirkėjas, pardavėjas, nuomotojas, nuomininkas). Taip pat agentas negali tarpininkauti, jeigu jis yra susijęs su kuria nors iš sutarties šalių finansiniais reikalais, bendrais interesais ar teisiniais ryšiais pvz.:darbuotojo/darbdavio santykiais. Tarpininkauti leidžiama tik tais atvejais, kai NT agentas yra nešališkas abiem sandorio šalims.

Vokietijos komercinių agentūrų įstatymuose daroma prielaida, kad NT agentas gali atstovauti tik vieną sutarties šalį, tačiau NT agentui nedraudžiama išreikšti nuomonę per sutartis bei jis gali veikti kaip neutralus tarpininkas tarp abiejų sutarties šalių. NT agentas nepriklausomai tarpininkaujantis abiem sutarties šalims vadinamas dvigubu agentu. Jei sėkmingai įvykdomas NT sandoris, dvigubas agentas komisinius gauna vienodomis proporcijomis iš abiejų sandorio šalių. Dvigubas agentas turi vienodai elgtis su abejomis sutarties šalimis ir negali rodyti išskirtinio dėmesio, kurios nors vienos

sutarties šalies interesams. Priešingu atveju jis gali netekti teisės reikalauti komisinių iš mažiau dėmesio ir pagalbos sulaukusios šalies. NT tarpininkas atstovaujantis tik vieną šalį bei gaunantis komisinius tik iš vienos šalies gali neatstovauti kitos šalies interesų (Weber 2006).

Austrija

Nesuderinama su NT tarpininkais veikla yra laikomi siūlymai klientams pritaikyti komisinių, mokesčių nuolaidas ar nemokamas reklamos, viešų skelbimų ar kitokias papildomas paslaugas, kurios yra aiškiai nepateisinamos verslo požiūriu.

Bet kokiame ginče tokia veikla yra pripažįstama neleistina ir žeidžiančia NT tarpininko profesiją prieš organizacijas atstovaujančias nuomininkus, savininkus ar vartotojų apsaugos organizacijas.

NT tarpininkams neleidžiama užginčyti prisiimtų apsimestinių įsipareigojimų nuomos sutartyse, kurių nepagrįstumas buvo ar turėjo būti jiems žinomas sutarties, kurias jie patys pasirašė, sudarymo metu (Fachhochschul-Studiengänge... 2007).

Prancūzija

Prancūzijoje NT Agento profesija negali verstis asmenys iki 18 metų bei tam tikrų profesijų atstovai pvz.: valstybės tarnautojai, karininkai, ministerijų darbuotojai ir pan. (Pasteur 2004).

Belgija

NT tarpininkavimo veikla yra nesuderinama su supirkėjų verslu (kai gaunamas pelnas perkant ir perparduodant NT), išskyrus tuos atvejus, kai kliento interesai nėra pažeidžiami. Apskritai, tarpininkavimas yra nesuderinamas su profesijomis, kurios sukuria interesų konfliktus ir nesąžiningą konkurenciją, taip pat su valstybinės tarnybos profesijomis, kurios suteikia valdžios įgaliojimus.

Turtas ir NT agentas yra naudingi tik tada, kai jie teikia naudą klientui. NT agentas negali pažeisti profesinės veiklos taisyklių, dalyvauti nesąžiningoje konkurencijoje ar turėti interesų konfliktą. Interesų konfliktai laikomi nesuderinamais su profesija.

Viešųjų paslaugų darbuotojai, tokie kaip pareigūnai, ministerijų darbuotojai, notarų pavaldiniai, valstybės, savivaldybių, regionų tarnautojai, žemės registro darbuotojai ir susijusių registrų ir žemėtvarkos institucijų darbuotojai, negali verstis tarpininko veikla, tačiau visuomenės išrinkti atstovai neįtraukiami į šį sąrašą. Tarpininkauti negali ir nepriklausomų profesijų, tokių kaip architektai, vertintojai ir kt. atstovai bei žmonės turintys asmeninių interesų dėl parduodamo NT (Hogeschool... 2007).

Lenkija

NT agento profesija yra nesuderinama su nusikalstama veikla. Statybos ministerija gali atimti NT agento licenciją už nusikaltimus, susijusius su nekilnojamojo turto dokumentų, pinigų, vertybinių popierių ir pan. klastojimu, mokesčių nusikaltimus ir pan.

Draudžiama derinti NT agento ir notaro profesijas bei panašias veiklas (Wywsza... 2006).

Didžioji Britanija

Sandoriai, kurių metu agentas turi asmeninių interesų

Remiantis bendrąja teise agento pagrindinės pareigos yra susietos su jo klientu ir agentas privalo neleisti asmeniniams ar kitų asmenų interesams paveikti šios pareigos. Jeigu atsiranda realus konfliktas, agentas klientui privalo atskleisti visą su tuo susijusią faktinę medžiagą. Kai klientas turi visą reikiamą informaciją apie konfliktą, jis gali nuspręsti, kaip toliau elgtis. Jeigu klientas sutinka, kad agentas tęstų darbą, agentas gali toliau dirbti, tačiau privalo užtikrinti, jog pateikta visa faktinė medžiaga, kuri prireikus būtų naudojama iškilusiems ginčams spręsti. Konfliktai gali iškilti daugelyje sričių, pavyzdžiui:

- pirkėjas gali norėti atlikti turto vertinimą ir įpareigoti parduodančio agento statybos departamentą atlikti tokį vertinimą;
- kai agentas siekia nusipirkti savo kliento NT asmeniškai ar per artimus asmenis, įmones;
- kai agentas yra įmonės, kuri perka kliento NT, bendrasavininkis.

Įstatyme nurodoma, kaip reiktų elgtis atsiradus interesų konfliktams.

Agentas, kuris turi asmeninių interesų dėl bet kokio žemės sklypo negali vesti derybų su asmenimis, kurie siekia įsigyti tą sklypą ar naudojimosi juo teises, kol agentas neatskleidė asmeniui savo interesų dėl sklypo.

Bet kuriuo atveju, kai pasiūlyto naudojimosi būdo žeme ar kitu NT rezultatas ar kiti NT sandoriai galėtų sudaryti asmeninių agento interesų konfliktą, agentas negali vesti derybų su asmenimis esant pasiūlytam NT naudojimosi būdai, kol agentas neatskleidė šiems asmenims savo interesų.

Šios sąlygos galioja kai NT agentas derasi savo asmeninėms reikmėms ir kai yra deramasi atliekant NT agento pareigas.

NT agentas turi asmeninių interesų į žemę jeigu:

1. jis turi naudingų asmeninių interesų į žemę ar į bet kokio pobūdžio pajamas susijusias su NT objekto pardavimu;
2. jis žino, ar pagrįstai gali būti tikimasi, jog jis žino, kad bet kuris iš toliau išvardintų asmenų turi tokius interesus:
 - a) jo darbdavys ar viršininkas;
 - b) pavaldinys ar jo agentas;
 - c) bet kuris iš kolegų, partnerių, artimų asmenų ar įmonių.

Šis apibrėžimas yra labai platus, kadangi įtraukiami tiesioginiai asmeniniai interesai į žemę (pavyzdžiui besąlygiška nuosavybės teisė, naudojimosi teisė, teisiniai ar daliniai interesai) ir netiesioginiai asmeniniai interesai, kai bet kuris narys iš plataus asmenų sąrašo, su kuriais agentas turi

ryšių, turi tiesioginį asmeninį interesą, apie kurį agentas žino arba privalo žinoti. Apie tokius interesų konfliktus agentas privalo pranešti nedelsdamas.

Lietuva

Šiuo metu interesų konfliktų vengti yra įpareigoti tik tie agentai, kurių nekilnojamojo turto agentūros turi savo etikos kodeksą, kuriame tokia nuostata įtvirtinta arba agentai yra LNTAA nariai. LNTAA nariai įsipareigoja informuoti klientą (arba apskritai vengti) apie atsiradusį interesų konfliktą dėl sandorio objekto ar apie paslaugas, kurias suteikus klientui naudą gali gauti agentas ar jo artimieji. Lietuvoje etikos kodekso laikymasis yra garbės ir profesionalumo požymis, dėl to už jo nesilaikymą agentas negali prarasti teisės tarpininkauti, bet gali prarasti kolegų ir klientų pasitikėjimą.

NT brokerių įstatymo projekte nėra detalizuojama, kaip agentas turėtų spręsti atvejus susijusius su veikloje iškylančiais interesų konfliktais, tik nurodoma, kad agentas turi vengti interesų konflikto. Remiantis užsienio patirtimi galima teigti, kad Lietuvai yra pritaikytini du interesų konflikto agento veikloje sprendimo būdai:

1. Agentas privalo informuoti klientą apie jo ar jo artimųjų, su juo susijusių asmenų interesus į sandorio objektą ir leisti klientui spręsti ar jis nepageidauja nutraukti tarpininkavimo sutarties;
2. Agentas privalo atsisakyti bet kokios veiklos, kuri sukeltų agento interesų konfliktą.

Agentas taip pat turėtų informuoti savo klientą, jeigu už klientui kitų rinkos dalyvių suteiktas paslaugas agentas gauna atlygį, nes klientas galės objektyviau spręsti ar agentas objektyviai konsultuoja.

Į nesuderinamų su agento profesija veiklų sąrašą reiktų įtraukti NT supirkinėjimą ir perpardavinėjimą, kadangi asmuo besipelnantis iš NT perpardavimo gali klaidinti rinkos dalyvius dėl NT objektų rinkos kainos, neteisingai ar negarbingai atstovauti savo klientus NT sandoriams. Nereiktų uždrausti tarpininkauti valstybės tarnautojams ir pareigūnams, nebent yra numatoma neteisingos konkurencijos, korupcijos ar interesų konfliktų grėsmė, tiesiogiai besisiejanti su jų tarnyba. Tuos interesų konfliktų sprendimo aspektus, kurių nenumatys įstatymas reiktų nustatyti Lietuvos NT agentų etikos kodekse, kurio būtų privaloma laikytis visiems Lietuvos tarpininkams.

2.5. Draudimas ir finansinės garantijos

Norvegija

Privaloma turėti profesinės veiklos draudimą, kuris padengtų įsipareigojimus atsiradusius vykdant nekilnojamojo turto agento veiklą.

NEF nariai yra organizacijos draudimo fondo dalininkai. Norvegijos nekilnojamojo turto agentai privalo būti apsidraudę profesiniu draudimu už ne mažiau nei 10 mln. kronų, kad gautų valdžios

institucijų leidimą verstis tarpininkavimu. Šiais sandoriais rūpinasi NEF narių aptarnavimo skyrius (Forskrift om eiendomsmedling 2007).

Švedija

Kiekvienam NT agentui būtina turėti privalomąjį draudimą, kuris padengtų įvykusią žalą iki 1,5 mln. Švedijos kronų. Tokia draudimo sistema įvesta tam, kad tarpininkavimo veikla verstųsi tik rimtai į šią veiklą žiūrintys profesionalai.

Tam, kad asmuo būtų registruojamas kaip NT agentas, jam reikia susimokėti metinį registracijos mokestį bei draudimo įmokas. Tikimasi, kad šie mokesčiai leis NT rinkoje likti tik aktyviems NT agentams ir sumažins agentų, kurie nesiverčia aktyvia tarpininkavimo veikla, o tik siekia išlaikyti NT agento statusą, skaičių (Malmö University 2007).

Suomija

Remiantis tarpininkavimo įmonių įstatymu, NT tarpininkavimo įmonė privalo turėti civilinės atsakomybės draudimą. Draudimo suma priklauso nuo įmonės teikiamų paslaugų bei darbuotojų įmonėje skaičiaus ir turi padengti galimą žalą. Civilinės atsakomybės draudimas turi užtikrinti kliento patirtos žalos dėl NT tarpininko netinkamos veiklos atlyginimą, net jei NT agentūra yra nemoki. Draudimo suma nustatoma kiekvienam atvejui konkrečiai. Civilinės atsakomybės draudimas nepadengia visų žalų. Civilinės atsakomybės draudimo taisyklės išskiria atvejus ir nepadengia tokios žalos, kuri įvyksta dėl tyčinio ar didelio aplaidumo (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

Danija

Remiantis NT pardavimo įstatymu, visi, kurie nori verstis nekilnojamojo turto agentūrų veikla Danijoje, turi pasirūpinti piniginiu užstatu jų veiklos atneštų nuostolių klientui padengimui. Draudimo suma sudaro 2,5 milijono Danijos kronų. Iš šios sumos 2 mln. Danijos kronų yra skirti apsaugoti klientų pinigus patikėtus įmonei (depozitus ir pan.), o 500 000 Danijos kronų skirti padengti aplaidaus ir neleistino elgesio padarytą žalą (Handelsgymnasiet... 2011).

Visi NT agentūros tarpininkai turi turėti 2 milijonų Danijos kronų profesinės civilinės atsakomybės draudimą. Jei NT agentūroje dirba daugiau kaip 10 agentų, tada reikalingas 20 milijonų Danijos kronų draudimas. Reikalaujama suma gali būti užtikrinama banko garantija, paskolos draudimu per draudimo kompaniją ar pramonės asociaciją (Handelsgymnasiet... 2011).

Olandija

Turto agentas yra atsakingas už profesinį aplaidumą, jei padarė pareiškimą remdamasis nepakankamais duomenimis, kurie vėliau pasirodė neturintys pagrindo, nors agentas, kaip NT ekspertas turėjo tai žinoti. NT agentas taip pat laikomas atsakingu už nepakankamą kliento informavimą apie svarbius dalykus, kurie gali padėti priimti sprendimą dėl NT sandorio. NT agentas turi nuolatos atnaujinti profesinės atsakomybės draudimą, kad tokios rizikos būtų padengtos.

Toks draudimo polisas padengia atsakomybę trečiosioms šalims, susijusią su (Hanzehogeschool... 2004):

- informacijos neatskleidimo;
- aplaidumo;
- neatsakingumo;
- įsipareigojimų neįvykdymo.

Šis draudimas taip pat padengia žalą, atsiradusią dėl NT agento pateiktų netikslių duomenų, pvz.: neteisingas kvadratinų metrų skaičius ar netiksli nuomos kaina.

Vokietija

Tam, kad galėtų verstis savo profesija, NT agentai, NT konsultantai, statybų valdytojai bei plėtotojai turi būti oficialiai akredituoti kompetentingos administracinės institucijos. Ši akreditacija nepriklauso nuo profesinės kvalifikacijos sertifikavimo. Akreditavimo procedūra patikrinama, ar asmuo yra patikimas ir ar jo finansinė situacija yra patenkinama. Jei nustatoma, kad asmuo nėra pakankamai patikimas ar jo finansinė padėtis nėra patenkinama, akreditacija gali būti nesuteikiama. Akreditacija suteikia NT ekspertų klientų finansinių interesų apsaugą. NT agento, kuris tarpininkauja tarp dviejų šalių, klientas yra ne pirkėjas ar nuomininkas, o pardavėjas arba nuomotojas (Weber 2006).

Vokietijoje NT agentai turi galimybę apsidrausti profesinės atsakomybės draudimu. Profesinės atsakomybės draudimas padengia apdraustojo patirtą finansinę žalą dėl netinkamo NT specialistų, kuriems buvo pavesta tarpininkauti, darbo.

Vokietijos NT asociacijos (IVD) nariams privaloma turėti šį draudimą. NT agentų yra reikalaujama pateikti garantiją kai naudojamosi vadovų lėšomis. Tokiu atveju be minėtos banko garantijos reikėtų apsvarstyti komercinės ištikimybės draudimą. Priešingai nei profesinės atsakomybės draudimas, komercinės ištikimybės draudimas padengia žalą padarytą tyčiais, nesankcionuotais veiksmais (Weber 2006).

Jei NT pirkėjas paveda agentui tvarkyti su NT įsigijimu susijusius finansinius reikalus (pasirūpinti NT pirkimo kainos apmokėjimu ir pinigų pardavėjui pervedimu), agentui reikia pateikti banko garantiją. Atitinkamos apsaugos taisyklės galioja ir nuomininkams. Svarbu paminėti, kad tokie sandoriai yra labai reti ir nėra kasdienės Vokietijos NT agento veiklos dalis. Banko suteikta garantija turi būti išduota tokiomis sąlygomis, kad pirmą kartą pareikalavus išmokėti garantiją pinigai būtų išduodami iš karto. Dažnai siekiant užsitikrinti tolesnį finansavimą kredito institucijos reikalauja pateikti garantijas (Weber 2006).

Austrija

Planuojama, kad Austrijoje netolimoje ateityje NT agentai privalės apsidrausti profesinės atsakomybės draudimu, kuri padengs visas ekonominės rizikos rūšis, susijusias su profesine veikla. NT

sandorio apsaugos užtikrinimas per banko garantijas nėra įprastas Austrijoje, tačiau dėl tokių sąlygų galima susitarti kiekvieno sandorio atveju atskirai. Bet kuriuo atveju, būtina nustatyti, kas sumokės išlaidas už banko garantiją (Fachhochschul-Studiengänge... 2007).

Prancūzija

Prancūzijoje NT agentams privalomas profesinės civilinės atsakomybės draudimas. Minimaliai profesinės atsakomybės draudimas turi padengti konfidencialių dokumentų sugadinimo ar sunaikinimo žalą, tačiau dažniausiai draudžiamasi nuo *visų galimų žalų*. Licenciją turintis agentas turi kreiptis dėl finansinės garantijos, kuri turėtų būti lygi maksimaliai lėšų sumai, kurią agentas saugos (Pasteur 2004).

Belgija

Agentas privalo prisiimti profesinę atsakomybę. Tai galioja bet kokiai situacijai išskylančiai dėl sutarčių ar kitokių sąlygų, įskaitant materialinę ir kitokią žalą klientams ar trečiosioms šalims, profesinės veiklos metu. Ši nuostata galioja agentų kolegoms ir pavaldiniams, įskaitant praktikantus.

Kaip ir bet kokie kiti paslaugų teikėjai Belgijoje, NT agentai privalo pateikti finansines garantijas. Tokios garantijos dažniausiai suteikiamos įsigyjant profesinės atsakomybės draudimą ir padedant užstatą laikomiems depozitams. Abi šios priemonės laikomos būtinomis. Organizacija, kuri kontroliuoja užstatus veikia profesijos ir jos atstovų vardu bei kiekvienais metais tikrina finansinę įmonių situaciją. Tiems NT agentams, kurie nesilaiko reikalavimų gali būti uždrausta verstis šia profesija (Hogeschool... 2007).

Lenkija

Lenkijoje NT agentui privaloma turėti civilinės atsakomybės draudimą. Tarpininkavimo sutartyje turi būti nurodyta informacija apie civilinės atsakomybės draudimą nuo galimos žalos sukeltos suteikiant NT tarpininkavimo paslaugas bei draudimo poliso numeris. Lenkijoje norint verstis NT agentūrą veikla nereikalingos jokios specialios finansinės garantijos išskyrus civilinės atsakomybės draudimą (Wyzsza... 2006).

Didžioji Britanija

Šiuo metu agentai, tarpininkaujantys tiek komercinio, tiek gyvenamojo NT srityje, neprivalo turėti profesinės atsakomybės draudimo. Dėl šios priežasties būtų galima abejoti agento, aktyviai tarpininkaujančio be draudimo, sąžiningumu. Profesinės organizacijos turi atskirus su draudimu susijusius reikalavimus, kurie lemia gerą organizacijos įvaizdį. Gyvenamojo nekilnojamojo turto agentūra turi tris aiškias sritis, kurios privalo būti vienodai saugomos draudimu:

- verslas;
- darbuotojai ir visuomeninis interesas;
- profesinis draudimas.

Bendras verslo draudimas formuoja pagrindą, kurį kiekviena agentūra turėtų turėti. Jis padengia žalą padarytą patalpoms, kuriose vykdomas verslas. Jeigu agentūra įdarbina darbuotojus, ji pagal įstatymus privalo juos apdrausti darbdavio atsakomybės draudimu. Taip pat patartina turėti visuomeninės atsakomybės draudimą. Abu šie draudimo tipai gina verslą nuo teismų jeigu personalo narys ar visuomenės narys susižeidžia agentūros patalpose. Paminėtos draudimo formos yra įprastos visoms verslo rūšims, tačiau NT agentų aplaidumas sudarė sąlygas atsirasti specifinei draudimo formai vadinamai profesiniu draudimu. Jeigu agentas dirba aplaidžiai, sandorio šalis gali paduoti jį į teismą dėl aplaidumo. Ši draudimo forma išpopuliarėjo, kai buvo įteisintas 1991 metų netinkamo nekilnojamojo turto apibūdinimo įstatymas, kuris užtraukia teisinę atsakomybę agentams neteisingai arba klaidinamai apibūdinantiems NT objektus.

2007 metų vartotojų, NT agentų ir žalos atlyginimo aktas (angl. The Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007) įpareigoja šalies ministrą reikalauti, kad tarpininkaujantieji būsto rinkoje NT agentai taptų OFT patvirtintų NT agentų žalos atlyginimo fondų (schemų) nariais (Office of fair... 2012). NT agentų įstatymas taip pat numato prievolę įsigyti draudimo polisą tada, kai buvo neteisingai panaudoti kliento pinigai.

Airija

Profesinės atsakomybės draudimas

Kai licencijos prašo įmonė, ji turi būti pasirūpinusi, kad jos turimas profesinės atsakomybės draudimas dengtų įmonės, vadovų ir darbuotojų tarpininkavimo veiklą. Minimali tokio draudimo suma yra €500 000, o jos dydis priklauso nuo įmonės metinių pajamų (draudimo suma turi būti bent 2 kart didesnė už pajamas) (Dublin institute... 2004).

Mokesčiai

Visi darbdaviai ir nepriklausomi tarpininkai privalo turėti sertifikatą patvirtinantį apie sumokėtus mokesčius. Taip pat po tokį sertifikatą privalo turėti visi įmonės direktoriai ir bendrijos partneriai. Šis sertifikatas patvirtina, kad asmuo garbingai vykdo savo mokestinius įsipareigojimus.

Mokestis kompensacijos fondui

Nekilnojamojo turto paslaugų kompensacijos fondas sukurtas 2011 m. priėmus Nekilnojamojo turto paslaugų (reguliavimo) įstatymą. Fondo tikslas – kompensuoti klientams padarytą žalą dėl licencijuotų NT paslaugas teikiančių specialistų nesąžiningo elgesio. Šis fondas privalo surinkti bent €2 mln. per ketverius fondo gyvavimo metus. Įnašas į fondą yra būtina licencijos išdavimo sąlyga, tačiau jis pareikalaujamas tik tada, kai yra patvirtinta, jog visi kiti reikalavimai licencijai gauti yra įvykdyti. Juridiniai asmenys moka €200, o fiziniai €50 dydžio įnašą į fondą (Dublin institute... 2004).

Lietuva

Lietuvoje profesinės atsakomybės draudimas atskiriems agentams nėra privalomas. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projekte vienu iš reikalavimų agentams yra

nurodytas profesinės civilinės atsakomybės draudimas, kuris kompensuotų netinkamos agentų veiklos padarytą žalą klientams. Lietuvos NT brokerių įstatymo projekte nurodyta, kad agentūra gali atsidaryti depozitinę sąskaitą, kurioje būtų laikomos kliento ar kitos sandorio šalies pervestos lėšos.

Daugelyje Europos šalių NT agentams yra privaloma turėti draudimą, padengiantį agento klientui padarytą žalą dėl aplaidumo ar kitų priežasčių. Nustatant Lietuvos NT agentų finansinio patikimumo ir saugumo reikalavimus, nereikėtų agentams užkrauti per daug didelės finansinės naštos įvairiais užstatais, įmokomis į specialius fondus ir specialiomis draudimo formomis, nes tai užkirtų kelią daugeliui naujų agentų pradėti verstis tarpininkavimu, padidintų didžiųjų NT agentūrų įtaką ir iškreiptų konkurencines sąlygas, tačiau reiktų užtikrinti klientams padaromos žalos padengimą profesiniu civilinės atsakomybės draudimu.

2.6. Nekilnojamojo turto tarpininkų organizacijos, priežiūros institucijos ir sankcijos

Norvegija

Norvegijos NT agentų organizacijos

Norvegijos nekilnojamojo turto agentų asociacija (NEF)

Norvegijos nekilnojamojo turto asociacija (NEF) – tai visą šalį apimanti valstybės atestuotų nekilnojamojo turto agentų, asmenų, išlaikiusių nekilnojamojo turto kvalifikacinį egzaminą, ir teisininkų, turinčių teisę parduoti nekilnojamąjį turtą, profesinė asociacija, kuri buvo įkurta 1932 m. Organizacijai priklauso 10 regioninių padalinių, suskaidytų pagal vietas ir vienijančių apie 2000 narių visoje šalyje. Visi NEF nariai savaime yra ir vieno iš vietinių padalinių nariai. NEF yra vienintelė profesinė organizacija Norvegijoje, vienijanti autorizuotus nekilnojamojo turto agentus ir asmenis, kurie yra išlaikę patvirtintą nekilnojamojo turto kvalifikacinį egzaminą, dėl to organizacijos nariu gali tapti ir egzaminus išlaikę nekilnojamojo turto tarpininkavimo studentai. Iš maždaug 350 nekilnojamojo turto įmonių apie 200 yra asociacijos narių, o likusią dalį valdo teisininkai. 8-ame paveiksle pateiktas NEF organizacijos logotipas.



8 pav. NEF organizacijos logotipas (NEF 2011)

NEF nariai atlieka apie 40 % visų nekilnojamojo turto pardavimo sandorių Norvegijoje, o teisininkai sudaro iki 10 %. Asociacijos tikslas yra saugoti narių etinius ir profesinius interesus bei finansavimo struktūros sąlygas, siekti solidarumo ir gerų santykių su kolegomis ir nariais. Asociacija bendradarbiauja su Bankininkystės, draudimo ir apsaugos komisija, kuri yra vyriausybinių priežiūros organizacija prie Norvegijos finansų ministerijos, atsakinga už nekilnojamojo turto verslo tinkamą ir sėkmingą funkcionavimą, įstatymų ir reikalavimų, susijusių su šiuo verslu, laikymąsi. NEF turi narių aptarnavimo skyrių ir mokslo centrą.

Narių aptarnavimo skyrius aprūpina NEF narius informacija, kuri gali būti naudinga keliant jų profesinę kvalifikaciją, atlieka tyrimus ir rengia pranešimus apie narius dominančius klausimus, atlieka kitas profesinio ar komercinio pobūdžio pareigas, įskaitant bendrą reklamą. Skyrius parduoda informaciją ir reklaminę medžiagą savo nariams.

NEF mokslo centras (NEFUS) yra atsakingas už privalomą nuolatinį nekilnojamojo turto agentų ir jų darbuotojų mokymąsi. Centras yra įsteigęs profesines grupes (forumus) komerciniams agentams, užsienio agentams ir žemdirbystės agentams. Norvegijos nekilnojamojo turto agentų asociacija glaudžiai bendradarbiauja su Norvegijos aukštąja vadybos mokykla, BI. Norvegijos aukštoji vadybos mokykla yra atsakinga už pagrindinį nekilnojamojo turto agentų ruošimą. Mokslo centras parduoda profesinę literatūrą asociacijos nariams ir studentams. NEF kiekvieną mėnesį leidžia žurnalą, pavadinimu „Eiendomsmeqleren“ („Nekilnojamojo turto agentas“), kuriame publikuojami organizaciniai ir profesiniai straipsniai bei informacija apie NEF mokslo centro veiklą. Kartą per metus NEF išleidžia vadovą, sudarytą iš profesinės ir organizacinės skilčių. Profesinėje skiltyje publikuojami aktualūs įstatymai, teisės aktai, reikalavimai ir informacija, susijusi su mokesčiais ir rinkliavomis. Organizacinėje skiltyje publikuojami narių vardai ir adresai, asociacijos ir jos struktūrinių dalių įstatymai bei straipsniai.

NEF yra Šiaurės šalių nekilnojamojo turto agentų sąjungos (norv. Nordisk Eiendomsmeqlerunion, NEU) ir EPAG narė. Kiekvieną mėnesį NEF bendradarbiaudama su pripažintu ekonomikos tyrimų institutu ECON ir skelbimų svetaine www.Finn.no pateikia visos šalies statistikos duomenis apie nekilnojamojo turto kainas. Ši statistika remiasi asociacijos narių atliktais nekilnojamojo turto sandoriais. Bendradarbiaudama su vartotojų teisių organizacijomis NEF įkūrė skundų nagrinėjimo komisiją, kuri nagrinėja skundus, susijusius su asociacijos narių atliktais nekilnojamojo turto pardavimo sandoriais (NEF 2010).

Norvegijos nekilnojamojo turto asociacija aktyviai įsitraukia į nekilnojamojo turto pardavimo sistemos formavimą, įstatymų leidimą, vartotojų nuomonės apie nekilnojamojo turto agentus formavimą bei atlieka savo lobistines ir konsultacines funkcijas. Apie 80 % nekilnojamojo turto paslaugų Norvegijoje teikia bendrovės, kurios yra valdomos organizacijai priklausančių nekilnojamojo turto agentų.

Nekilnojamojo turto įmonių asociacija (EFF)

Nekilnojamojo turto įmonių asociacija (EFF – Eienedomsmeglerforetakenes Forening), įkurta 2001 m. Osle, vienija nekilnojamojo turto įmones, turinčias licenciją, bei nekilnojamojo turto įmonių tinklą bei frančizių įmones. Asociacija atstovauja maždaug 430 įmonių ir glaudžiai bendradarbiauja su Norvegijos nekilnojamojo turto agentų asociacija (NEF). Šios organizacijos tikslas yra organizuoti nekilnojamojo turto įmonių darbą Norvegijoje, ginant narių interesus žiniasklaidoje, vyriausybinesse organizacijose ir kitose institucijose, tiriant ir informuojant narius aktualiais klausimais, sprendžiant komercinio pobūdžio ir etikos problemas, skatinant bendradarbiavimą ir solidarumą tarp asociacijos narių, dalyvaujant įstatymų rengimo procese. EFF, kaip ir NEF, rengia kiekvieno mėnesio kainų statistikos leidinius ir draudžia savo nariams skelbti statistiką apie parduotų objektų kainas prieš EFF (EFF 2011). 9-ame paveiksle pateiktas EFF organizacijos logotipas.



9 pav. EFF organizacijos logotipas (EFF 2011)

Nekilnojamojo turto agentų veiklos priežiūra Norvegijoje

Norvegijoje nekilnojamojo turto agentūrų, agentų, asmenų, turinčių nekilnojamojo turto agento diplomą, ir teisininkų, turinčių licenciją verstis nekilnojamojo turto tarpininkavimu, priežiūra ir auditavimu užsiima Norvegijos finansų inspekcija. Inspekcija turi teisę iš jų reikalauti veiklos žurnalų, dokumentų ir išrašų iš elektroninių duomenų saugyklų.

Teisę verstis nekilnojamojo turto tarpininkavimu gali atimti iš agentūrų ir jų padalinių, kai:

- įmonei iškelta bankroto byla;
- jos nebeturi profesionalaus vadovo ar atsakingojo nekilnojamojo turto agento;
- nebeatitinka reikalavimų, nurodytų licencijoje;
- pakartotinai neįvykdomos pareigos, nustatytos įstatymuose ir teisės aktuose;
- darbas buvo atliekamas aplaidžiai, nekompetentingai;
- neatitiko Finansų inspekcijos nustatytų reikalavimų;
- nebeatitinka „Įmonių formos“, „Nuolatinės verslo vietos“, „Finansinių reikalavimų“, „Apsaugos sąlygų“, „Akcininkų struktūros“, „Įmonės valdymo ir atsakingojo asmens“, „Dalyvavimo apeliaciniame komitete“ reikalavimų;
- nedalyvavo apeliacijos komiteto svarstyme.

Iš teisininkų leidimas verstis nekilnojamojo turto tarpininkavimu gali būti atimamas, kai teisininkas:

- daugiau nebeturi veiklos licencijos;
- nebeatitinka „Finansinių reikalavimų“;
- neatitiko Finansų inspekcijos nustatytų reikalavimų;
- pakartotinai neįvykdomos pareigos nustatytose įstatymuose ir teisės aktuose;
- darbas buvo atliekamas aplaidžiai, nekompetentingai;
- nedalyvavo apeliacijos komiteto svarstyme.

Norvegijos finansų inspekcija gali atimti nekilnojamojo turto agento kvalifikacinį diplomą ir teisininko licenciją, jeigu šie asmenys daugiau nebeatitinka jiems keliamų kvalifikacinių reikalavimų, yra kalti už kriminalinį nusikaltimą ir tai sumažintų pasitikėjimą profesija arba dažnai ar pakartotinai nevykdydavo savo pareigų nustatytose įstatymuose arba teisės aktuose. Dėl tų pačių priežasčių iš teisininko gali būti atimta teisė užimti profesionalaus vadovo ar atsakingojo nekilnojamojo turto agento pareigas. Inspekcija atvejais, kai spendžiama, ar agentas gali toliau verstis tarpininkavimu, gali sustabdyti agento teisę vykdyti nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklą, kol bus išspręsti teisminiai ir kiti procedūriniai procesai, susiję su nusižengimu.

Įvairiems ginčams spręsti gali būti sudaryti specialūs komitetai, kuriuos bendru susitarimu kuria Norvegijos nekilnojamojo turto agentų organizacijos ir vartotojų teisių apsaugos tarnybos. Komitetai savo kompetencijos ribose nagrinėja nekilnojamojo turto pirkėjų, pardavėjų ir kitų suinteresuotųjų šalių skundus, nustato nusižengimus Nekilnojamojo turto agentų įstatymui, sudaro išvadas dėl skundų. Skundų svarstymas teismuose prasideda tik po to, kai juos išnagrinėja komitetai ir pateikia savo išvadas.

Tyčiniai ar aplaidūs Nekilnojamojo turto agentų įstatymo pažeidimai agentui gali užtraukti baudą arba laisvės atėmimą iki 3 metų priklausomai nuo pažeisto įstatymo punkto, o esant ypatingoms sunkinančioms aplinkybėms iki 6 metų (Lov om eiendomsmegling 2007).

Švedija

Pagrindinė NT agentų registraciją ir veiklą reguliuojanti institucija yra nacionalinė NT taryba (šved. Fastighetsmäklarnämnden) pradėjusi veiklą 1995 metais. Ši taryba registruoja kiekvieną Švedijos NT agentą ir turi informaciją apie tai, ar koks nors asmuo buvo ar yra registruotas kaip NT agentas ir ar jam buvo taikomos kokios nors profesinės nuobaudos ar įspėjimai per pastaruosius penkerius metus. Šios tarybos tikslas yra apsaugoti NT agento profesiją ir dėl to kiekvienas asmuo, norintis registruotis kaip NT agentas yra vertinamas. Vertinimu siekiama neįtraukti į NT agentų registrą asmenų, kurie stokoja reikiamų profesinių žinių ar kitaip yra netinkami NT agento darbui.

Nacionalinės NT agentų tarybos priežiūros tikslas yra užtikrinti, kad NT agentai verstųsi tarpininkavimo veikla laikydamiesi NT agentūrų įstatymo. Taryba kišasi į tarpininko veiklą, kai gauna

kliento skundą arba tarybos komiteto iniciatyva. Nustačius neleistiną NT agento veiklą taryba gali išbraukti jį iš NT agentų registro ar duoti įspėjimą. Didžiojoje daugumoje atvejų tarybos nutarimas dėl NT agento veiklos yra paskelbiamas neįtraukiant agento į juodąjį sąrašą. Nacionalinė NT tarybos priežiūros praktika užtikrina sąžiningą ir patikimą NT tarpininkų veiklą.

Nacionalinė NT taryba susideda iš vyriausybės išrinktų narių. Tarybą sudaro pirmininkas, pirmininko pavaduotojas, 6 kiti nariai bei dar 4 laikini nariai. Pirmininkas ir jo pavaduotojas turi būti teisininkai su praktine teisininko darbo patirtimi (Malmö University 2007).

Suomija

Asmuo ar įmonė, kuri nori verstis NT tarpininkavimo veikla, turi pateikti prašymą registracijai šalies regioninėje valdyboje (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

NT agentūros braukimas iš registro

NT agentūra braukiama iš registro, kai (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006):

- agentūra nustoja vykdyti veiklą;
- nebetenkinamos registro sąlygos;
- tarpininkavimo agentūra nebeturi atsakingo vadovo, kuris vykdo visas registracijos sąlygas laikydamasis įstatymų arba jei agentūra nepranešė apie naująjį atsakingąjį vadovą per nustatytą laiko tarpą;
- agentūros vykdomoje veikloje ar atsakingojo vadovo darbe atsiranda rimtas ir pasikartojantis aplaidumas.

Jei įmonei yra paskelbtas bankrotas, ji lieka registre dar šešis mėnesius nepriklausomai nuo bankroto paskelbimo fakto.

Danija

Danijos NT veiklos priežiūros institucijos

Pagrindinės priežiūros institucijos prižiūrinčios klientų santykius su NT agentais yra Danijos vartotojų taryba, Vartotojų skundų valdyba ir NT agentūrų skundų valdyba.

Danijos vartotojų taryba yra patariamoji institucija, kuri teikia konsultacijas ir pagalbą klausimais susijusiais su NT sandoriais.

Vartotojų skundų valdyba priima klientų skundus dėl įsigytų prekių ar paslaugų. Valdyba sprendžia tik atvejus, kai suteiktų paslaugų vertė yra nuo 500 Danijos kronų iki 24 000 Danijos kronų. Dėl šių kainos lubų ši valdyba nesiima daugumos atvejų susijusių su NT agentais. Be to prieš teikiant savo skundą vartotojų skundų valdybai būtina susisiekti su verslo, dėl kurio teikiamas skundas savininku ar valdytoju. Priešingu atveju vartotojų skundų valdyba nesiims nagrinėti kliento skundo.

NT agentūrų skundų valdyba yra nepriklausoma apeliacinė skundų valdyba sudaryta Danijos NT agentūrų asociacijos, Danijos vartotojų tarybos ir namų savininkų asociacijos. NT agentūrų skundų

valdybos sprendimai neturi būti patvirtinti teisme, tam kad būtų vykdomi. Danijos NT agentų asociacija ir jos nariai moka už skundų valdybos funkcionavimą. Valdybą sudaro pirmininkas, vartotojų atstovas paskirtas Danijos vartotojų tarybos, vartotojų atstovas paskirtas žemės savininkų asociacijos ir 2 NT agentų atstovai. Taip pat skundų valdybai asistuoja sekretoriato pirmininkas, patarėjas teisiniais klausimais ir 3 padėjėjai. Skundų valdybos tikslas yra išvengti vartotojų skundų nagrinėjimo teismuose, nes tokios bylos paprastai reikalauja didelių finansinių išlaidų. Taip pat skundų valdybos vykdoma veikla siekiama parodyti visuomenei, kad NT agentūrų verslas suteikia klientams galimybę pateikti skundus, jei jie jaučiasi netinkamai aptarnaujami.

Skundų taryba nagrinėja tik atvejus liečiančius klientus. Tai reiškia, kad atvejai susiję su komerciniu ar žemės ūkio NT, kuriame būstas yra svarbiausia nuosavybės dalis, taip pat yra nagrinėjami skundų tarybos. Tuo tarpu atvejai dėl kito komercinio ir žemės ūkio NT nagrinėjami teismuose.

Skundu taryba nagrinėja skundus pateiktus ne tik dėl Danijos NT agentų asociacijos narių, bet ir jai nepriklausančių NT agentų, tačiau taryba nesiima atvejų susijusių su skundais dėl teisininkų, bankų, taupomųjų bankų ir biržos maklerių.

Kai pateikiamas skundas dėl NT agento, jis turi būti su juo supažindintas. Tada sekretorius surenka visus dokumentus ir rašytinę informaciją iš abiejų šalių, tam kad galėtų pradėti tyrimą. Skundų taryba gali atsisakyti nagrinėti atvejį, jei surinkta informacija ir dokumentai yra nepakankami, kad būtų galima priimti sprendimą.

Danijos NT agentų asociacijos nariai privalo laikytis skundų tarybos sprendimų, priešingu atveju jie bus pašalinti iš asociacijos. Asmuo negali kreiptis į teismą, tol, kol atvejis nebus išnagrinėtas skundų tarybos.

Disciplinos taryba yra dar viena institucija nagrinėjanti skundus dėl NT agentų darbo. Šios institucijos darbą reguliuoja NT pardavimo įstatymas. Disciplinos tarybą sudaro pirmininkas, 2 NT agentų atstovai, 2 vartotojų atstovai ir 2 NT ekspertai. Šios disciplinos tarybos tikslas yra užtikrinti, kad NT agentai dirbtų laikydamiesi profesinės disciplinos bei išlaikydami gero NT agento vardą. Ši taryba turi teisę imtis tokių sankcijų (Handelsgymnasiet... 2011):

- duoti NT agentui įspėjimą arba baudą iki 300 000 Danijos kronų;
- paskirti baudą NT agentūroms iki 750 000 Danijos kronų;
- apriboti arba atimti teisę verstis NT agento praktika nuo 6 mėnesių iki 5 metų.

Olandija

Sankcijos. Profesinis aplaidumas ir jo pasekmės

Visi Olandijos NT agentų asociacijos (NVM) nariai turi laikytis etikos kodekso. Jei agentai nesilaiko ar pažeidžia etikos taisykles jie turi atsakyti prieš asociacijos drausmės komitetą. Beveik visi ginčai ir konfliktai susiję su NVM NT agentais yra sprendžiami šiame komitete. Kitos Olandijos NT

agentų asociacijos (LMV, VBO) taip pat turi etikos kodeksą. Jei šių asociacijų drausmės komitetai negali priimti sprendimo, byla perduodama teismui, kur ji yra nagrinėjama pagal Olandijos įstatymus (Hanzehogeschool... 2004).

Kompensacija žalai atlyginti

Olandijos civilinis kodas reglamentuoja kompensacijos tvarką. Vietoj kompensacijos žalai atlyginti gali būti paskiriama bauda. Olandijoje dažniausiai yra paskiriama bauda, o ne kompensacija už žalą, nors daugelyje kitų šalių už taisyklių nesilaikymą ir padarytą žalą paskiriama bauda kartu su prievole kompensuoti žalą. Standartinėje NVM pardavimo sutartyje yra numatytos baudos, tai reiškia kad bauda paskiriama vietoj kompensacijos (Hanzehogeschool... 2004).

Vokietija

Norint verstis NT agento veikla Vokietijoje, reikalinga akreditacija, kurią suteikia vietos administracinės institucijos. Jeigu tokios institucijos gauna skundus dėl netinkamo agentų ar jų įmonių darbo, tai gali pradėti specialų auditą situacijai ištirti. Taip pat įmanomas atsitiktinis auditas, kai NT agentų veiklą prižiūrinčios institucijos pasirinktinai nusprendžia patikrinti kurių nors NT agentūrų veiklą (Weber 2006).

Austrija

Austrijoje prekybos institucijos yra atsakingos už leidimų verstis NT tarpininkavimu išdavimą. Šios institucijos yra valstybinės įmonės, kurios turi išskirtinę administracinę teisę suteiktą valstybės (Fachhochschul-Studiengänge... 2007).

Prancūzija

Bausmės taikomos NT agentams Prancūzijoje

NT agentams nesilaikantiems įstatymo numatomos šios bausmės (Pasteur 2004):

- įkalinimas 6 mėnesiams ir/arba 7500 eurų bauda už tarpininkavimą neturint licencijos;
- įkalinimas 2 metams ir/arba 30 000 eurų bauda už pinigų gavimą neturint licencijos ar už pinigų gavimą be raštiško pardavėjo sutikimo.

Belgija

1993 metais buvo priimtas įstatymas, kuriuo įpareigota įsteigti NT agentų institutą, kuris stengtųsi sureguliuoti chaotišką tarpininkavimo sistemą ir nesąžiningą konkurenciją (Hogeschool... 2007). NT agentų institutas (IPI) yra valstybinė institucija ginanti visuomenės interesus. NT pardavimu, pirkimu ir valdymu gali verstis tik tiek agentai, kurie yra licencijuoti instituto. Išimties taikomos kai šios veiklos kyla iš kitų profesijų, pavyzdžiui asmenys valdantys savo šeimos ar įmonės turtą.

Nei vienas agentas negali verstis tarpininkavimu be registracijos IPI, taip pat reikia turėti tinkamą kvalifikaciją ir praeiti metus trunkančius mokymus. IPI sudaro administracija, nacionalinė taryba, vykdomoji taryba, ir apeliacijos taryba (Hogeschool... 2007).

Administracija

Ji rūpinasi kasdieniais instituto valdymo reikalais, įskaitant einamaisiais reikalais, finansų valdymu, tarybos susirinkimų organizavimu, personalo samdymu ir mokymais bei kitais reikalais, kurie nėra pavesti nacionalinei tarybai.

Nacionalinė taryba

Tai yra svarbiausia institucija institute, kurios funkcijos nustatytos įstatymuose. Tarybos kompetenciją apima (Hogeschool... 2007):

- nustato taisykles ir normas patvirtintas Karaliaus ir Vyriausybės;
- prižiūri ir valdo tapimo agentu prieinamumą ir informuoja teismus apie pažeidimus;
- nustato narystės sąlygas;
- priima vidines taisykles, įstatus;
- priima reikalingus sprendimus siekiant vykdyti vidines taisykles

Vykdomoji tarybai apeliacinė taryba

Vykdomosios tarybos funkcijos yra apibrėžtos gana laisvai (Hogeshool... 2007):

- ji prižiūri licencijuotų agentų sąrašą;
- bendrauja su tais, kurie buvo išbraukti iš sąrašų;
- užtikrina, kad būtų laikomasi taisyklių ir pasisako drausminiais reikalais;
- veikia kaip arbitras esant abiejų šalių prašymams, kai agentas ginčijasi su klientu dėl suteiktų paslaugų;
- pataria teismams ir tribunolams, kai iškyla nesutarimai tarp dviejų agentų.

Apeliacinė taryba nagrinėja apeliacijas dėl vykdomosios tarybos sprendimų.

Lenkija

Lenkijos NT agentų veiklos priežiūros institucijos

Statybos ministerija

Statybos ministerija prižiūri NT agentų veiklą, suteikia NT agento licencijas bei taiko drausmines nuobaudas. Statybos ministerija įsteigė profesinės atsakomybės komisiją, kuri atsakinga už drausmines procedūras vertintojams, NT agentams ir NT valdytojams pagal infrastruktūros ministerijos nurodymus (Wyzsza... 2006).

Lenkijos NT federacija

Lenkijos NT federacija yra organizacija veikianti pagal savo pačios taisykles. Ji suburia NT agentų asociacijas bei NT valdytojus, tam kad būtų užtikrinamas teisingas Lenkijos NT rinkos

plėtojimas suteikiant aukščiausios kokybės paslaugas, sukuriant informacijos sistemas visuomenei ir vyriausybei bei skatinant bendradarbiauti NT profesionalus.

Federacija bendradarbiauja su valstybinėmis institucijomis ir kitomis organizacijomis užsiimančiomis NT rinkos vystymu ir reguliavimu. Ji plėtoja ir įgyvendina profesinės etikos principus bei nustato pažeidimus už kuriuos gresia netekti NT agento licencijos. Kiti federacijos tikslai apima bendradarbiavimo principų plėtojimą, narių atstovavimą valstybinėms institucijoms, tarptautiniams forumams, profesinių teisių apsaugą, profesinio įvaizdžio gerinimas bei NT paslaugų tobulinimas (Wyzsza... 2006).

Lenkijos profesinės asociacijos

Regioninės asociacijos vienijančios asmenis besiverčiančius mokslinę, mokomąją ar kitą su NT agentūromis susijusią veiklą vaidina svarbų vaidmenį kontroliuojant ir prižiūrint NT agentų profesionalų grupę. Tokių asociacijų tikslas yra (Wyzsza... 2006):

- atstovauti narių interesus vyriausybėje, nacionalinėse ir tarptautinėse organizacijose ir pan.;
- vystyti socialinę NT agentų teikiamų paslaugų pasitikėjimą; populiarinti ir remti asociacijos narių teikiamas paslaugas;
- skatinti NT agento profesijos pripažinimą;
- parengti profesinės etikos principus bei pradėti juos taikyti;
- saugoti gerą asociacijos narių vardą bei įvaizdį ir ginti jų interesus;
- organizuoti narių mokymus;
- gerinti NT agentų sąlygas pritaikant ir įdiegiant moderniasias technologijas kasdieniame darbe.

Konkurencijos ir vartotojų apsaugos tarnyba

Konkurencijos ir vartotojų apsaugos tarnybos prezidentas prižiūri NT agentus, kurie atsižvelgiant į jų darbo praktiką gali būti pripažinti besiverčiantys nesuderinama su sąžiningos konkurencijos taisyklėmis veikla bei pažeidžiantys vartotojų teises, nustatytas tarpininkavimo sutartyse (Wyzsza... 2006).

Lenkijos NT agento atsakomybė ir sankcijos

Civilinė atsakomybė

NT agentas yra atsakingas už sutarties sąlygų bei nustatytų terminų nesilaikymą ir dėl to klientui atsiradusią žalą. Tokia atsakomybė reglamentuojama civiliniame kodekse (Wyzsza... 2006).

Drausminė atsakomybė

Drausminė atsakomybė yra reglamentuojama NT valdymo įstatyme. NT agentui pažeidusiam įstatymus, etikos taisykles ar profesinius standartus taikoma drausminė atsakomybė.

NT valdymo įstatymas bei infrastruktūros ministerijos įsakymas dėl veiklos susijusios su profesine vertintojų, NT agentų ir NT valdytojų atsakomybe apibrėžia drausmines nuobaudas ir jų taikymo būdus.

Galimos nuobaudos (Wyzsza... 2006):

- įspėjimas;
- papeikimas;
- licencijos sustabdymas nuo 6 mėnesių iki 1 metų;
- licencijos sustabdymas iki pakartotinių egzaminų išlaikymo;
- licencijos atėmimas su galimybe teikti prašymą naujai licencijai gauti ne anksčiau kaip po 3 metų nuo licencijos atėmimo datos.

Kai sustabdoma ar atimama NT agento licencija jis yra išbraukiamas iš NT agentų sąrašo nuo nuobaudos įsigaliojimo datos. Išbrauktas iš NT agentų sąrašo asmuo gali savo iniciatyva teikti prašymą pakartotinai jį registruoti po nuobaudos galiojimo laiko pabaigos.

Profesionalo licencija atimama tada, kai asmuo netenka teisės verstis teisine veikla, įvykdo finansinius nusikaltimus, nusikaltimus susijusius su dokumentų, vertybinių popierių, pinigų klastojimu, nusikaltimus susijusius su verslu, ar bet kokius kitus svarbius nusikaltimus susijusius su tarpininkavimo veikla.

Nuobaudas paskiria statybos ministerija, o jas vykdo profesinės atsakomybės komisija. Statybos ministerija kreipiasi į profesinės atsakomybės komisijos pirmininką, kad jis inicijuotų bylos nagrinėjimą ir apie tai praneštų asmeniui, kuriam ši byla iškelta. Bylos nagrinėjimą bei sprendimo paremto surinktais įrodymais priėmimą vykdo profesinės atsakomybės komisijos pirmininko paskirtas komitetas. Profesinės atsakomybės komitetas parengia bylos protokolą ir kreipiasi į Statybos ministeriją, kad ji paskirtų drausmines nuobaudas arba nutrauktų bylos nagrinėjimą (Wyzsza... 2006).

Baudžiamoji atsakomybė

NT agentas gali būti patrauktas į baudžiamąją atsakomybę už nusikaltimus įvykdytus verčiantis NT tarpininkavimo veikla. Visos įstatymo nustatytos bausmės ir principai yra apibrėžiami Lenkijos baudžiamajame kodekse (Wyzsza... 2006).

Didžioji Britanija

Didžiojoje Britanijoje nėra būtina įgyti licenciją siekiant dirbti NT agentu būsto rinkoje. Tokią situaciją lėmė politiniai reikalavimai nekurti *uždaros profesinės rinkos* ir nuomonė, jog vartotojų apsaugai užtikrinti nereikalingas agentų licencijavimas. Tačiau *Nekilnojamojo turto agentų įstatymas* numato tris išlygas, kai asmuo negali dirbi NT agentu ir gali užsitraukti teisinę atsakomybę. Šios išlygos yra: 1) Sąžiningos prekybos direktoriaus draudimas; 2) Bankrotas; 3) Kompetencijos trūkumas.

Direktoriaus draudimas skiriamas asmeniui, kuris buvo nuteistas dėl sukčiavimo ar kito nesąžiningo elgesio, ar smurto. Taip pat už *Nekilnojamojo turto agentų įstatymo* nuostatų pažeidimus,

diskriminacinius veiksmus atliekant tarpininkavimo veiklą, nusižengus kliento pinigų valdymo tvarkai, vykdant veiklą, kuri Ministro paskelbta nesuderinama su NT tarpininkavimu. Bankroto atveju asmuo gali toliau verstis tarpininkavimo veikla, tačiau tik kaip kito fizinio ar juridinio asmens darbuotojas t.y. negali savarankiškai vystyti tarpininkavimo verslo. Trečioji išlyga siejama su minimaliais kompetencijos reikalavimais, kuriuos kiekvienas agentas privalo atitikti, tačiau ši nuostata dar tik pradedama įgyvendinti. Kompetencijos trūkumas nustatomas pagal ministro nustatytus statutinius instrumentus, kurie dar tik ruošiami.

Priežiūros institucijos

Panašiai kaip pavieniai asmenys gali legaliai verstis NT tarpininkavimo veikla be kvalifikacijos būtinumo, taip ir NT agentūros gali funkcionuoti nepriklausydamos jokioms valdančioms institucijoms ar priežiūros organizacijoms, tačiau visos aktyviai veikiančios įmonės iškilus tam tikroms aplinkybėms gali būti nuodugniai patikrintos Sąžiningos prekybos valdybos.

Kokybės užtikrinimas ISO 9000:2000

Kelios profesinės organizacijos paskatino savo narius įdiegti kokią nors kokybės vadybos sistemą savo veikloje, dėl to keletas agentūrų įdiegė ISO 9001. Jų struktūra ir procesai turėtų įkūnyti legalius ir geriausius veiklos metodams keliamus reikalavimus, kurie agentui galėtų padėti įrodyti, jog tarpininkavimo pareigos buvo vykdytos stropiai, kai yra pateiktas ieškinys dėl profesinio aplaidumo. Vartotojai gali ieškoti ISO 9000 logotipo ir gali prašyti perskaityti įmonės kokybės politikos nuostatus.

Nacionalinė NT agentų asociacija (angl. the National Association of Estate Agents, NAEA) yra priežiūros organizacija įkurta 1962 metais, kurios tikslas atstovauti ir ginti interesus tų, kurie verčiasi NT tarpininkavimu. NAEA labiau skirta individualiems NT agentams nei agentūroms, tačiau jeigu, NT agentūros vadovas, savininkas ar direktorius yra prisijungęs prie NAEA, ta organizacija gali viešai savo veiklą sieti su NAEA.

NAEA nariai yra apriboti veiklos taisyklėmis, kurios skirtos užtikrinti, kad individas ar organizacija atliks NT agento vaidmenį aukštame profesionalumo lygyje ir vadovaudamiesi veiklą apibrėžiančiais įstatymais. NAEA leidžia savininkams ir pirkėjams susidaryti nuomonę, kad asmenys ar įmonės, su kuriomis jie dirba yra garbingos, jų atliekamam kasdieniam darbui keliama aukšti standartai, o pačios įmonės yra pripažintos ir profesionalios.

Agentai siekiantys narystės NAEA turi pateikti paraiškos formą, kuria remiantis NAEA administratoriai patikrins aktualią asmens ir agentūros, kurioje agentas dirba veiklos istoriją. Jeigu sėkmingai įstojama į organizaciją, naujasis narys privalo mokėti metinį narystės mokestį.

Ombudsmeno programa (angl. the Ombudsman Scheme) yra stipresnė organizacija nei NAEA. Ši valdančioji organizacija suteikia nepatenkintiems namų pirkėjams ir pardavėjams nemokamą, teisingą ir nepriklausomą skundų nagrinėjimo procedūrą. Prie NT agentų ombudsmeno programos (OEA) prisijungiama savanoriškai ir prie jos gali prisijungti ne tik agentūros, bet ir įmonės, kurių

vadovai, savininkai ar direktoriai priklauso vienai iš šių profesinių organizacijų – NAEA ar RICS (prie kurios prisijungė ISVA). Tai sudarė sąlygas visoms Didžiojoje Britanijoje, Velse, Škotijoje ir Šiaurės Airijoje pripažintoms NT tarpininkavimo įmonėms prisijungti prie OEA, jeigu jos pasirenka savo klientams suteikti šios organizacijos teikiamus privalumus.

Ombudsmenui galima teikti skundą, jeigu manoma, kad agentūra narė nusižengė vienu iš šių būdų:

- pažeidė klientui įstatymų užtikrintas teises ar nesilaikė OEA veiklos nuostatų;
- su klientu elgėsi neteisingai;
- nekompetentingai valdė, vadovavo įmonei (įskaitant neproduktyvumą ir delsimą mokėti mokesčius);
- savo elgesiu sukėlė klientui piniginių nuostolių ar privertė kentėti nepatogumus.

Tuo atveju kai ombudsmenas negali išnagrinėti skundo, nes skundas peržengia kompetencijos ribas jis gali patarti nukentėjusiajam, kokių veiksmų ir procedūrų imtis. Asmuo norintis pateikti skundą dėl narės agentūros pirmiausia privalo pateikti skundą tai agentūrai, kurioje vyksta pirminis skundo nagrinėjimas. Jeigu agentūra nepatenkina arba klientas nesutinka su skundo tenkinimo sąlygomis, tada jis gali kreiptis į ombudsmeną, kad būtų išnagrinėtas atvejis. Ombudsmenas gali ieškoti neformalaus problemos sprendimo (tinkamo abiem pusėms) ar pradėti oficialią skundo nagrinėjimo procedūrą, kurios baigtis veda prie kaltininko kompensacijos nukentėjusiajam. Agentūros narės yra sutarusios išmokėti nustatytas kompensacijas siekiančias iki £25 000, su sąlyga, jog ieškovas priims kompensaciją kaip pilną ir galutinį atlygį už žalą. Jeigu ieškovas yra nepatenkintas ombudsmeno rekomendacijomis, jo teisės nėra niekaip suvaržytos kreiptis į teismus ar kitokiais būdais siekti kompensacijos.

Lietuva

Lietuvos NT organizacijos

Lietuvoje yra įregistruotos šios su NT tarpininkavimu susijusios organizacijos:

1. Nekilnojamojo turto įmonių asociacija;
2. Nekilnojamojo turto brokerių sąjunga;
3. Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija (LNTAA);
4. Vidutinių ir smulkių nekilnojamojo turto agentūrų asociacija;
5. VŠĮ Nekilnojamojo turto brokerių rūmai (Klaipėdos r., Gargždų miestas). Ši organizacija įregistruota tik 2011 m. gegužės 16 d., dėl to apie jos veiklą informacijos nepateikta.

Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija (LNTAA)

Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija (LNTAA) buvo įsteigta 2007 m. siekiant suvienyti Lietuvos nekilnojamojo turto agentūras bendram tikslui – siekti palankesnių sąlygų sukūrimo

nekilnojamojo turto veiklos vystymui, sudaryti prevenciją nelegaliai prekybai nekilnojamoju turto (LNTAA 2009). Nuo 2008 m. balandžio asociacijos nariu gali tapti tiek fiziniai, tiek ir juridiniai asmenys, tai reiškia, kad asociacijos nariais gali tapti ir individualia veikla besiverčiantys nekilnojamojo turto agentai ir stambios agentūros. 10-ame paveiksle pateiktas LNTAA organizacijos logotipas.



10 pav. LNTAA organizacijos logotipas (Armalis 2008)

Organizacijos veiklos kryptis sudaro:

- NT įmonių tarpusavio bendradarbiavimo skatinimas sprendžiant, tiriant ir analizuojant įvairius NT agentūroms aktualius klausimus;
- NT agento profesijos įvaizdžio visuomenėje teigiamas formavimas ir NT bendrovės kaip patikimo partnerio įvaizdžio visuomenėje formavimas ir stiprinimas;
- bendradarbiavimas su mokslo ir švietimo įstaigomis sprendžiant mokymo programų, atestavimo ir licencijavimo klausimus, keliant veiklos kokybę, įgyvendinant bendros verslo etikos vertinimo sistemą;
- partnerystės ryšių plėtra, siekiant narystės tarptautinėse struktūrose, informacijos ir investicinių srautų kaitos, tarptautinių modelių įgyvendinimo Lietuvoje;
- atstovauja narių interesams Lietuvos ir užsienio valstybės ir savivaldos institucijose, tarptautinėse, nevyriausybiniuose ir kitose organizacijose, gina asociacijos narių teises, laisves ir teisėtus interesus (LNTAA 2009).

LNTAA nuo savo įkūrimo pradžios 2007 metais parengė ir patvirtino asociacijos narių etikos kodeksą, kuris privalomas visiems jos nariams, padėjo pagrindus nekilnojamojo turto agentų licencijavimui ir atestavimui Lietuvoje, kai nustatė licencijų išdavimo tvarką asociacijos nariams. Tačiau prasidėjus NT krizei Lietuvoje organizacijos reformos nutrūko, kadangi daugumai NT agentų prioritetu tapo išsilaikyti NT rinkoje, o ne kelti profesinę kvalifikaciją.

LNTAA yra tarptautinių organizacijų FIABCI ir CEREAN narė. LNTAA kartu su LNTPA (Lietuvos Nekilnojamojo turto plėtros asociacija) bendradarbiauja su FIABCI Baltijos šalių skyriumi.

Nekilnojamojo turto brokerių rūmai (NTBR)

Nekilnojamojo turto brokerių rūmus steigti numato Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projektas, kuris nebuvo priimtas. Įstatymo projektas nurodo, kad rūmus steigia visuotinis steigiamasis nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkimas, tačiau organizacija tokiu pavadinimu nepriėmus įstatymo įsteigta 2011 m. gegužės 16 d. Klaipėdos r., Gargždų mieste. Apie jos veiklą daugiau duomenų negauta, dėl to toliau bus nagrinėjami įstatymo projekto numatyti Nekilnojamojo turto brokerių rūmų veiklos principai.

Įstatymo projekte nurodyta, kad Nekilnojamojo turto brokerių rūmai yra asociacija, kuri vienija visus NT agentus, įgyvendina agentų savivaldos principus ir kuri steigiama visuotiniame steigiamajame nekilnojamojo turto brokerių rūmų narių susirinkime. Įstatyme nurodyti kvalifikaciniai reikalavimai ir organizacijos steigimas siejasi vienas su kitu, kadangi į narius priimami asmenys, išlaikę kvalifikacinius agento egzaminus.

Pagal įstatymo projektą, Nekilnojamojo turto brokerių rūmai atlieka tokias funkcijas:

1. priima sprendimus dėl įmonių įrašymo į nekilnojamojo turto įmonių sąrašą bei išbraukimo iš šio sąrašo;
2. parengia nekilnojamojo turto agentų profesinės etikos kodeksą ir teikia jį tvirtinti Ūkio ministerijai;
3. kontroliuoja, kaip laikomasi nekilnojamojo turto agentų profesinės etikos kodekso;
4. rengia ir tvirtina Nekilnojamojo turto brokerių garbės teismo nuostatus;
5. organizuoja ir vykdo nekilnojamojo turto agentų kvalifikacinius egzaminus bei atestacijas;
6. organizuoja ir vykdo nekilnojamojo turto agentų stažuotes, kvalifikacijos kėlimą;
7. sprendžia nekilnojamojo turto brokerių profesinės veiklos gerinimo klausimus;
8. nagrinėja asmenų skundus dėl nekilnojamojo turto brokerių veiklos ir profesinės etikos pažeidimų;
9. tvarko parduodamų bei nuomojamų nekilnojamojo turto objektų duomenų bazę;
10. renka duomenis apie nekilnojamojo turto sandorius bei reguliariai skelbia statistinę informaciją;
11. atlieka kitas įstatuose ir įstatymuose nurodytas funkcijas (LR nekilnojamojo... 2009).

Pagirtina, kad įstatymo projekte numatytas visuotinis nekilnojamojo turto agentų registravimas ir privalomas organizacijos etikos kodekso laikymasis visiems jos nariams, profesinės veiklos tobulinimas, kvalifikacijos kėlimas. Tačiau organizacija neturėtų spręsti agentų nusižengimų ir kontrolės klausimų, kadangi pačios organizacijos nariai ir jos valdymo organai renkami iš tų pačių nekilnojamojo turto agentų, kurie gali atstovauti tam tikroms interesų grupėms. Siekiant, kad visų organizacijos narių interesai būtų atstovaujami vienodai ir objektyviai Nekilnojamojo turto brokerių

garbės teismas turėtų būti sudaromas ne iš agentų (3 iš 5), bet iš ministerijos atstovų arba jis spręstų tik etikos nusižengimus. Kadangi nekilnojamojo turto agentų, Nekilnojamojo turto brokerių rūmų ir garbės teismo valstybinę priežiūrą atlieka Lietuvos Respublikos Ūkio ministerija, tai ši ministerija galėtų sudaryti inspekciją, kuri atliktų valstybinę priežiūrą, atestuotų nekilnojamojo turto agentus, vykdytų agentų ir agentūrų veiklos patikrinimus, teiktų agento kvalifikacinį pažymėjimą ir nurodytų įstaigas, kuriose būtų galima laikyti agento kvalifikacinius egzaminus. Tai užtikrintų griežtesnę ir skaidresnę agentų ir agentūrų veiklos priežiūrą.

NTBR nariai privalo pateikti organizacijai duomenis apie nuomojamus ir parduodamus nekilnojamojo turto objektus, tačiau kiti nariai turi teisę naudotis NTBR sukaupta informacija savo reikmėms. Tai gali sudaryti situaciją kai dėl tų pačių klientų varžosi keli agentai, kadangi įstatymai nedraudžia, turto pardavėjui atstovautų keli agentai, o registruojant parduodamą ar nuomojamą objektą nurodomas identifikacijos numeris, pagal kurį galima atsekti turto adresą, ir agento komisinių dydis, kuris suteikia svarbią informaciją konkurencijai aštrinti. Neribojant duomenų kaupimo ir jo prieinamumo, gali susidaryti monopoliniai potencialių pirkėjų informavimo dariniai, tokie kaip Norvegijos www.Finn.no interneto svetainė ar panašūs, kurie išstumtų dabartinius. Dėl to siūloma šiai organizacijai suteikti tik statistinės informacijos kaupimo apie jau atliktus sandorius teises, neleidžiant kaupti informacijos apie atskirų agentų ir agentūrų veiklos rezultatus.

Nekilnojamojo turto agentų veiklos priežiūra Lietuvoje

Šiuo metu Lietuvoje agentų veiklos nereguliuoja jokia atskira institucija ar įstatymas, NT agentai už savo veiklą atsako pagal Lietuvos Respublikos Civilinį kodeksą ir kitus įstatymus bei teisės aktus. LNTAA agentai nariai už etikos prasižengimus, kurių neišsprendžia derybų būdu, atsako asociacijos ginčų sprendimo komisijai, tačiau nėra nurodytos nuobaudos už tokius prasižengimus. Jeigu vienos iš šalių netenkina komisijos sprendimas, ji gali nuspręsti sprendimą apskųsti teismui. Didžiosios NT agentūros taip pat turi savo etikos kodeksus, Lietuvoje savu etikos kodeksu vadovaujasi REMAX NT agentai. Už etikos taisyklių nepaisymą nedrausmingiems agentams gresia pašalinimas iš organizacijos ir kitos, smulkesnės nuobaudos.

Lietuvos Respublikos NT brokerių įstatymo projekte nurodyta, kad įkurti NT brokerių rūmai atlieka tokias agentų veiklos priežiūros funkcijas:

- kontroliuoja, kaip laikomasi NT agentų profesinės etikos kodekso;
- nagrinėja skundus dėl NT agentų veikos ir profesinės etikos pažeidimų;
- organizuoja ir vykdo NT agentų kvalifikacinius egzaminus ir atestacijas;
- priima sprendimus dėl įmonių įrašymo į NT įmonių sąrašą bei išbraukimo iš šio sąrašo.

Profesinės etikos pažeidimams ir kitiems nusižengimams nagrinėti organizacija sudaro NT brokerių garbės teismą, kuris sudaromas iš 5 narių, iš kurių 3 yra NT agentai ir po vieną atstovą iš Ūkio bei Teisingumo ministerijų.

NT brokerių garbės teismas, išnagrinėjęs NT agento drausmės bylą, gali priimti šiuos sprendimus:

- nutraukti drausmės bylą;
- įpareigoti NT agentą viešai atsiprašyti nukentėjusįjį;
- pareikšti NT agentui pastabą;
- pareikšti NT agentui papeikimą;
- pareikšti NT agentui griežtą papeikimą;
- uždrausti NT agentui vykdyti profesinę veiklą iki trijų mėnesių;
- siūlyti NT brokerių rūmams inicijuoti neeilinę nekilnojamojo turto agento atestaciją;
- siūlyti NT brokerių rūmams išbraukti nekilnojamojo turto agentą iš nekilnojamojo turto agentų sąrašo.

2009 m. LR NT brokerių įstatymo projektas numato, kad NT brokerių rūmai vienija visus NT agentus, dėl to organizacijos ir jos iniciatyva įkurto garbės teismo sprendimai tampa privalomi visiems NT agentams. Organizacijos valdymo organai sudaryti vien iš NT agentų, o garbės teisme ir atestacinėje komisijoje jie sudaro daugumą – 3/5. Įstatymo projektas numato, kad NT brokerių rūmai turėtų teisę rengti agentų ir agentūrų patikrinimus, per kuriuos būtų tikrinami visi su tarpininkavimu susiję dokumentai ir nustatoma, ar tarpininkaujant buvo laikomasi įstatymų.

Kadangi patys NT agentai sprendžia savo kolegų eilinės ir neeilinės atestacijos, etikos ir profesinių nusižengimų klausimus, dėl to gali būti daromas spaudimas komisijos nariams iš jų kolegų bei neišvengiami interesų konfliktai. Dėl šių priežasčių agentų priežiūrą ir nuobaudas už prasižengimus turėtų vykdyti specialios Vyriausybės agentų priežiūros institucijos arba komitetai, kurių nariai būtų skiriami finansų ministerijos, o patys agentai galėtų spręsti tik su etikos nusižengimais susijusius klausimus arba į tokias priežiūros įstaigas agentų atstovai būtų tikrinami ir paskiriami finansų ministerijos.

Projektas taip pat numato, kad valstybinę agentų, agentūrų ir NT brokerių rūmų priežiūrą atlieka Lietuvos Respublikos ūkio ministerija ir Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, tačiau pastaroji ir taip vykdo su vartotojų skundais susijusių bylų nagrinėjimą, o ūkio ministerijos įstatymo projekte nustatytas funkcijas turėtų vykdyti finansų ministerija, kadangi ji yra įsteigusi su NT sandoriais susijusios už turto ir verslo vertintojų veiklos priežiūrą atsakingą instituciją. Keliose Europos šalyse NT turto agentų, NT vertintojų ir turto valdytojų valstybinę priežiūrą atlieka ta pati institucija, taip sutaupant pinigų, mažinant biurokratiją bei suvienodinant licencijavimo bei kvalifikacijos įgijimo procedūras. Tokią praktiką siūlome taikyti ir Lietuvoje.

2.7. Įmonių, kurioms galima verstis nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla tipai

Norvegija

Norvegijoje NT tarpininkavimo įmonių veiklos tvarką apibrėžia „Reikalavimai skirti nekilnojamojo turto tarpininkavimui“ (angl. Act Relating to Estate Agency – norv. Forskrift om eiendomsmegling). Remiantis šiuo dokumentu, Norvegijos NT agentūroms taikomi tokie reikalavimai:

Licencija, įmonių, organizacijų formos

NT tarpininkavimo veikla už atlygį gali verstis įmonės, kurios gavo licenciją iš Norvegijos Finansų inspekcijos ir teisininkai, kurie turi Norvegijos teisininko diplomą ir atitinka saugumo Teisingumo teismo nustatytus saugumo reikalavimus. Bankams, kurie užsiima finansiniais atsiskaitymais už nekilnojamąjį turtą, licencija nereikalinga.

Įmonių padaliniai, filialai

NT įmonė ar teisininkas užsiimantys NT tarpininkavimu norėdami įsteigti padalinį arba filialą Norvegijoje ar užsienyje privalo gauti Finansų inspekcijos licenciją.

Licencijos skyrimo tvarka

Norvegijos Finansų inspekcija gali suteikti licenciją verstis NT tarpininkavimo veikla įmonėms, kurios atitinka „Įmonių formos“, „Nuolatinės verslo vietos“, „Finansinių reikalavimų“, „Apsaugos sąlygų“, „Akcininkų struktūros“, „Įmonės valdymo ir atsakingojo asmens“, „Dalyvavimo apeliaciniame komitete“ reikalavimus.

Licencija filialo ar padalinio įsteigimui yra suteikiama, kai NT įmonės ar teisininko steigėjo pirminė įmonė turi nuolatinį adresą ir padalinio profesinį vadovą, kuris turi NT agento diplomą arba teisininką turintį teisę būti profesiniu vadovu. Padalinio vadovai privalo pateikti pažymą iš policijos, jog jų reputacija yra nepriekaištinga.

Įmonių formos

Licencijos gali būti suteikiamos:

- akcinėms bendrovėms arba uždarosioms akcinėms bendrovėms;
- individualioms įmonėms;
- namų bendrijoms;
- užsienio įmonėms įregistruotoms įmonių registre;
- kitoms įmonėms atitinkančioms agentūroms keliamus reikalavimus.

Švedija

Švedijoje nėra jokių reguliavimų nurodančių kokio tipo įmonę turi turėti NT agentas. NT agentas gali verstis NT agento praktika įsteigęs akcinę bendrovę, prekybos įmonę, individualią įmonę ir t.t. (Malmö University 2007).

Suomija

Suomijoje NT agentu gali būti privatus asmuo, registruota įmonė ar fondai užsiimantys NT tarpininkavimo veikla. NT tarpininku taip pat gali būti ir užsienietis ar užsienio įmonė ar fondas, kurie turi registruotą filialą Suomijoje. Tik fizinis ar juridinis asmuo, priklausantis NT brokerių registrui, gali verstis tarpininkavimo veikla.

Suomijoje NT tarpininkavimo veikla dažniausiai verčiasi tos įmonės, kurioms ši veikla yra pagrindinė, tačiau įmanoma NT tarpininkavimo veikla verstis ir kredito institucijoms, teisininkų firmoms taip pat studentų organizacijoms užsiimančioms būsto aprūpinimu (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

Danija

Nuo 2006 metų liepos 1 dienos NT agentūrą gali atsidaryti visi norintys asmenys. Tai reiškia, kad agentūrą turėto gali ne tik NT agentai, teisininkai ir bankai. Tačiau yra keliami atitinkami reikalavimai tiems, kurie nori įsteigti NT agentūrą ir verstis tarpininkavimo veikla. Asmenys kurie nori patys verstis NT tarpininkavimo veikla turi būti registruoti Danijos prekybos ir agentūrų NT agentų registre bei atestuoti teisininkai.

Jeigu NT agentūros savininkai nėra registruoti agentai ar teisininkai, tai tokią agentūrą reikia registruoti kaip akcinę bendrovę ar uždaryją akcinę bendrovę su atskiru registruotu biuru. Tokiai įmonei privaloma verstis tik NT tarpininkavimo veikla arba artimai su ja susijusia veikla (Handelsgymnasiet... 2011).

Belgija

Teisinės įmonių formos

Profesija galima verstis esant bet kokiai įmonės teisinei formai.

Įmonių tipai, kuriems leidžiama verstis tarpininkavimu

NT agentas gali laisvai užsiimti verslu su bet kuriuo kitu agentu, tačiau jam draudžiama dirbti be tinkamo leidimo. Agentas privalo persiųsti bendradarbiavimą patvirtinančius dokumentus IPI (Hogeschool... 2007).

Lenkija

Lenkijoje nėra reglamentuojama, kokį įmonės tipą turi pasirinkti NT agentas norintis verstis tarpininkavimo veikla. Skirtingiems įmonių tipams taikomos skirtingi teisiniai nuostatai.

Tarpininko verslo veikla turi būti registruojama savivaldybėje. Taip pat verslininkas apie savo vykdomą veiklą turi informuoti mokesčių inspekciją, statistikos tarnybą ir socialinės apsaugos tarnybą (Wyzsza... 2006).

Didžioji Britanija

NT įmonių teisinės formos

Didžiojoje Britanijoje yra 5 pagrindiniai įmonių tipai:

- Individuali įmonė (angl. Sole Traders);
- Bendrija (angl. Partnership);
- Akcinė bendrija (angl. Limited Partnership);
- Uždaroji akcinė bendrovė (angl. Private Limited Companies);
- Akcinė bendrovė (angl. Public Limited Companies).

Visos paminėtos įmonių rūšys yra įprastos tarp NT agentūrų, tačiau yra tam tikrų priežasčių, dėl ko renkasi viena ar kita įmonės rūšis. Individualią įmonę įkuria asmuo, kuris imasi verslo savo sąskaita, įnešdamas nuosavą kapitalą agentūrai įkurti, dirba agentūroje vienas ar samdosi darbuotojus. Šis asmuo gaus pelną už paslaugas suteiktas verslo, tačiau bus atsakingas (neribota atsakomybė) jeigu įmonė patirs bet kokius nuostolius. Tokio tipo NT agentūrai įkurti paprastai reikia minimalių finansinių išteklių, o imamos minimalaus dydžio paskolos siekiant sumažinti atsakomybę. Didžiojoje Britanijoje tokio tipo agentūros dažniausiai užsiima tik gyvenamojo NT nuoma.

Bendrijos steigiamos tada, kai siekiama įkurti didesnę įmonę. Individualios įmonės savininkas gali nuspręsti perdaryti įmonę į bendriją siekdamas padidinti kapitalą, leidžiantį verslui sparčiau plėstis. Tokia įmonė gali pritaikyti daugiau patirties ir specializuotis daugiau nei vienoje šakoje (pavyzdžiui NT pardavime ir nuomoje). Tiek atnešamas atlygis tiek ir pasekmės yra tokios pačios kaip ir individualios įmonės. Būna atvejų, kai partneris įneša didelį kapitalą į verslą, tačiau neatlieka kasdienių verslo kontrolės darbų, tokiu atveju yra kuriama akcinė bendrija, kuri garantuoja investuotojui ribotą atsakomybę. Tokio tipo dalininkas vadinamas *miegančiuoju* dalininku. Abi bendrijų rūšys yra dažnai pasirenkamos kuriant NT agentūras ir veikia įvairiuose rinkos lygmenyse nuo mažos gyvenvietės iki miesto.

Uždaroji akcinė bendrovė ir akcinė bendrovė yra labai glaudžiai susijusios bei kontroliuojamos 1985 metų įmonių įstatymo (angl. the Companies Act 1985). Siekiant įkurti vieną iš šių įmonių reikia tik dviejų asmenų, kurie taptų įmonės nariais. Jie pasirašo sąjungos memorandumą, kuris daro įtaką įmonės santykiams su aplinka. Tokių įmonių akcininkai turi ribotą atsakomybę. Didžiojoje Britanijoje tokios įmonės dažniausiai yra valstybės mastu veikiančių įmonių filialai arba finansines paslaugas teikiančių įmonių filialai. Finansinių paslaugų įmonės parduodančios paskolas ir kitus finansinius produktus susietus su paskolomis matė NT agentūras kaip puikią priemonę pritraukti naują verslą tarp pirmą kartą NT perkančių klientų ir tų, kurie siekia perkainoti savo paskolas.

Airija

Airijos NT paslaugų įstatyme nustatyti 6 turto paslaugų teikėjų tipai, susiję su NT paslaugų teikimu (Dublin institute... 2004):

- įmonės;
- bendrijos;
- individualios įmonės;
- darbuotojai;
- vadovai;
- nepriklausomi rangovai.

Kiekvienas asmuo, kuris verčiasi NT tarpininkavimu ar teikia kitas turto paslaugas privalo turėti licenciją, tačiau kiekvienoje įmonėje turi būti bent vienas vadovas turintis tokią licenciją. Tik tada įmonei bus suteikta licencija verstis turto paslaugomis (tarpininkavimu). Individualios įmonės ir nepriklausomo rangovo savininkai gali turėti po licenciją, tada jiems išduodama dar viena – įmonės licencija (Government of Ireland 2012).

Lietuva

Agentūrų veikla Lietuvoje

NT agentūrų įmonių formoms apribojimų nėra, dėl to NT tarpininkavimo paslaugas gali teikti akcinės ir uždarnosios akcinės bendrovės, individualios įmonės ir ūkinės bendrijos (VMI 2012). NT agentai gali užsiimti individualia veikla, jeigu jie NT tarpininkavimu užsiima nepriklausydami jokiai NT agentūrai, o yra išsiėmę individualios veiklos pažymėjimą.

Pagal 2009 m. Nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projektą, įmonė turi teisę verstis tarpininkavimo veikla tik būdama įtraukta į Nekilnojamojo turto brokerių rūmų tvarkomą nekilnojamojo turto agentūrų sąrašą. Į šį sąrašą gali būti įtrauktos įmonės ir kiti juridiniai asmenys bei jų filialai neribotam laikui.

Pagal projektą, agentūros privalo teikti apibendrintą statistinę, finansinę bei kitą informaciją reikalingą veiklos priežiūrai ir statistinei analizei. Teikti būtina ne tik informaciją apie sudarytus pardavimo sandorius, tačiau ir apie tarpininkavimo sutartis. Pateikiami šie duomenys apie tarpininkavimo sutartis:

- NT identifikacinis numeris;
- informacija apie sutarties galiojimo laiką;
- informacija dėl tarpininkavimo teisių išimtinumo;
- kita brokerių rūmų nustatyta informacija.

Brokerių įstatymo projekte, įmonės dalyviai, priežiūros ir valdymo organų nariai privalo būti nepriekaištingos reputacijos, kaip ir NT agentai, kurie dirba joje. Agentūros vardu tarpininkavimo

veiklą gali vykdyti tik NT agentai, užsiimantys individualia veikla ir sudarę su įmone sutartį arba dirbantys pačioje įmonėje. Jeigu nekilnojamojo turto įmonės teisinė forma yra individuali įmonė, šios įmonės vardu tarpininkavimo veiklą taip pat gali vykdyti individualios įmonės savininkas, jeigu jis yra NT agentas.

Taip pat įstatymo projekte numatyta, kad tarpininkavimo veiklą sudarant NT sandorius gali vykdyti tik NT agentūros per įmonėje dirbančius arba sutartį su įmone sudariusius agentus, arba agentas kaip individualios įmonės savininkas. Agentūra gali teikti tokias paslaugas kaip konsultacijos susijusios su NT sandoriais, NT valdymo, administravimo ir vertinimo paslaugas.

Daugelyje Europos šalių nėra ribojamos įmonių formos, kurios gali verstis NT tarpininkavimu, nes nėra pagrįstos priežasties drausti kokias nors įmonės formas verstis tarpininkavimu, jeigu veikla vykdoma skaidriai, profesionaliai ir užtikrinant kliento interesų apsaugą. Lietuvoje nereiktų uždrausti tarpininkavimo veikla verstis ir individualiems NT agentams.

2.8. Nekilnojamojo turto agento pareigos ir atsakomybė

Švedija

Pagal įstatymą dėl NT agento komisinių turi būti susitarta raštu. NT agentas negali reikalauti kliento jokių su sutartimi susijusių sąlygų dėl komisinių pildymo ar pakeitimo, kurios nebuvo paminėtos raštu tarpininkavimo sutartyje. Ši sąlyga galioja su išimtimi, jei vėliau sutartis pakeičiama, kai susitariama dėl NT kainos pakeitimo ar naujų pardavimo sąlygų.

Jei NT agentas su klientu susitaria dėl išskirtinės teisės tarpininkauti (tik jis vienas tarpininkauja parduodant kliento NT), tai toks susitarimas gali būti nustatytas daugiausiai 3 mėnesiams. Išskirtinę teisę tarpininkauti galima pratęsti ne anksčiau kaip likus mėnesiui iki jos galiojimo pabaigos.

NT agentas turi laikytis geros NT agento praktikos priesaikos ir būti sąžiningas tardamasis dėl komisinių ir juos gaudamas bei saugoti tiek pirkėjo tiek pardavėjo interesus.

Jei nebuvo kitokio susitarimo, depozitą, kurį NT agentas gauna už nuosavybę, privaloma grąžinti pardavėjui be atidėliojimų. Pinigai ar kiti vertingi daiktai, kurie sandorio šalių buvo patikėti NT prižiūrėti agentui, privalo būti laikomi atskirai nuo agento asmeninės nuosavybės (pinigai privalo būti saugomi atskiroje tik agento darbui skirtoje sąskaitoje).

NT agentas gerbdamas savo geros NT agento praktikos priesaiką privalo abiem pusėms suteikti visą būtiną ir reikalingą informaciją apie NT objektą bei sandorio procesą bei bet kokias kitas svarbias aplinkybes. Taip pat privalo sąžiningai patarti, jei patarimo reikalauja bet kuri sandorio šalis. Agentas privalo užtikrinti, kad prieš nuosavybės pardavimą, pardavėjas pirkėjui suteiks visą būtiną informaciją apie NT, neslėpdamas svarbių pirkėjui detalių bei, kad pirkėjas, prieš įsigydamas objektą, su juo susipažins.

Kai agentas tarpininkauja nuosavybės, kurią pirkėjas nori įsigyti asmeniniam naudojimui, pardavime, jis privalo pirkėjui pateikti rašytinę ataskaitą apie NT objektą. Ataskaitoje turi būti paminėtos visos pirkėjui svarbios ir aukščiau minėtos sąlygos bei informacija apie NT adresą, turto vertė bei dydis. Ataskaitoje taip pat turi būti pateiktas NT amžius bei surašyti visi nuosavybėje esantys NT objektai. Taip pat NT agentas prieš pirkėjui įsigyjant NT, turi raštu pateikti jam vidutinę objekto išlaikymo kainą.

Jei NT agentas tarpininkaudamas tyčia ar netyčia nusižengė NT įstatymui taip pakenkdamas pirkėjui ar pardavėjui, žala turi būti atlyginta ar panaikinta (Malmö University 2007).

Objekto apžiūra

Per pirmąjį susitikimą su pardavėju NT agentas turi apžiūrėti NT objektą bei įvertinti jo būklę. NT agentui nėra privaloma labai nuodugniai nagrinėti NT būklės bei atlikti ploto matavimus. Įstatymo tikslas nėra atleisti pardavėją nuo atsakomybės pateikti teisingą informaciją apie objektą, tačiau įpareigoja tarpininką patikrinti pardavėjo suteiktą informaciją, jei kyla įtarimas, kad ji gali būti neteisinga. NT agentas privalo pateikti visą informaciją apie objekto defektus, kurių egzistavimą jis numano, užfiksavo ar buvo įspėtas, net jei jų buvimas nėra žinomas jokiems kitiems asmenims (Malmö University 2007).

Suomija

NT agento pareigos

NT agentas tarpininkaudamas NT sandorio metu turi profesionaliai ir kruopščiai vykdyti savo pareigas remdamasis *gera NT agento praktika*. NT agentas privalo paisyti abiejų sandorio šalių interesų. Remiantis įstatymu, NT agentas turi imtis tarpininkavimo veiklos iš karto po tarpininkavimo sutarties pasirašymo, nebent buvo susitarta kitaip.

NT tarpininkas turi pateikti klientui bei kitai jo šaliai visą su sandoriu ir NT objektu susijusią informaciją, kuri gali būti svarbi priimant sprendimus. Klientas turi būti informuotas apie bet kokią NT agento ar NT agentūros asmeninį susidomėjimą sutarties objektu.

NT agentas privalo apžiūrėti NT objektą. Jei NT agentui kyla įtarimas, kad jam pateikta informacija apie NT yra neteisinga, jis turi imtis visų priemonių išsiaiškinti tos informacijos teisingumą bei pataisyti visus netikslumus ar papildyti trūkstamus duomenis. Jei informacijos teisingumo patikrinti neįmanoma, NT agentas privalo apie tai informuoti kitą kliento šalį.

Remiantis įstatymu NT agentas turi tarpininkauti ir patarti abiem sutarties šalims. Tarp pagrindinių NT agento pareigų yra pirkimo – pardavimo sutarties sudarymas (sudarydamas pirkimo pardavimo sutartį NT agentas turi paisyti abiejų šalių interesų) (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

NT agento atsakomybė

NT agentas gali būti laikomas atsakingu už savo padarytas klaidas, kurios turėjo pasekmių tiek klientui tiek kitai jo šaliai. NT agento veikla laikoma aplaidžia tada, kai ji prieštarauja įstatymams ar

tarpininkavimo sutarties sąlygoms. Dažniausiai NT agento aplaidumas pasireiškia tada, kai jis suteikia nepakankamą ar melagingą informaciją kuriai nors sutarties šaliai.

Jei NT tarpininkas veikia aplaidžiai, klientas turi teisę bet kada nutraukti tarpininkavimo sutartį. Ši teisė negalioja, kai klientas yra patvirtinęs pasiūlymą dėl tarpininkavimo objekto (pvz.: kai atsiranda pirkėjas objektui, kuriam klientas yra sutikęs jį parduoti). Klientas taip pat negali nutraukti tarpininkavimo sutarties, kai agento aplaidumo padaryta žala yra pripažinta kaip labai menka.

Jei dėl aplaidaus NT agento darbo klientui kyla daug nepatogumų, jis gali pareikalauti sumažinti NT agento komisinius ar kitus sutartus mokesčius. Nepatogumais galima įvardinti prarastą laiką bei nereikalingai sukeltus rūpesčius. Jei NT agento aplaidžios veiklos sukelti nepatogumai yra materialinio pobūdžio, klientas turi teisę nemokėti agentui komisinių. Klientas gali reikalauti NT agento ar agentūros kompensacijos už patirtą materialinę žalą dėl aplaidžios veiklos, jei žalos dydis yra didesnis už sutartus komisinius. Jei kliento patirta žala įvardinama tik kaip prarastas laikas ar kita panaši nematerialinė žala, tada klientas gali reikalauti tik komisinių sumažinimo. Kliento patirta žala turi būti visiškai kompensuojama, tačiau negali būti kompensuojama taip, kad klientas galėtų iš to pasipelnyti.

Kita kliento šalis taip pat gali reikalauti kompensacijos iš NT agento ar agentūros, jeigu nukentėjo dėl aplaidžios jų veiklos (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

NT vertinimas

Suomijoje NT agentai turi teisę nustatyti NT vertę. Egzistuoja ir atestuotų NT vertintojų sistema, tačiau nėra būtina gauti NT vertintojo įgaliojimą (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

Danija

Pagal NT pardavimo įstatymą NT agentas privalo pardavėją supažindinti su visais potencialių pirkėjų pasiūlymais įsigyti objektą ir tik pardavėjas gali nuspręsti, kurį pasiūlymą priimti.

NT agentas turi parengti-pirkimo pardavimo sutartį. NT agentūra gali nustatyti sąlygas NT tarpininkų naudojamoms standartinėms pirkimo – pardavimo sutarčių formoms bei leidžiamus daryti pakeitimus standartinėse sutartyse.

Minimalūs pirkimo-pardavimo sutarčių reikalavimai (Handelsgymnasiet... 2011):

- NT agentas turi sudaryti pirkimo-pardavimo sutarties šabloną, kuris turi būti parengtas pagal standartinę pirkimo-pardavimo sutartį;
- tai turėtų būti dokumentas, kurį iš dalies ar visiškai sudaro iš anksto suformuluotos standartinės sąlygos ir terminai, tinkami visiems atvejams;
- turi būti akivaizdu, ar pirkėjas gavo jam skirtą ataskaitą ir pasiūlymą apsidrausti nuosavybės pirkimo draudimu, kas yra reikalaujama vartotojų apsaugos įstatyme, kai yra įsigyjamas turtas. Pirkėjui turi būti pateikiamos galimos pasekmės negavus tokios ataskaitos negauna;

- turi būti akivaizdu, kad pirkėjas turi teisę nutraukti sutartį remdamasis NT įsigijimo nuostatais, kurie turi būti atskirai pridedami pirkėjui;
- turi būti akivaizdu, kad pirkėjas prisiima finansinę riziką iš karto po pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo;
- turi būti akivaizdu, kad pirkėjas turi teisę atsisakyti sutarties, jei per nustatytą laiko tarpą negauna finansavimo NT įsigijimui;
- turi būti akivaizdu, kad pardavėjas neperleis nuosavybės teisių, tol kol nebus patvirtinta, kad jis gaus pinigus už NT tačiau ir nebus galima naudotis pinigais, kol nuosavybės teisės nebus perleistos pirkėjui galutine NT registracija;
- turi būti akivaizdu nuo kada pirkėjui yra perleidžiama rizika ir įgaliojimai;
- sutartyje turi būti pateikiama visa informacija apie galimus NT agento interesus (asmeninius ir ekonominius).

Olandija

Darbe NT agentui kylančios užduotys nėra apribotos teorijoje, tačiau dažniausiai praktikoje tarpininkai apriboja savo užduotis iki šių (Hanzehogeschool... 2004):

- tarpininkavimas pardavimo ar nuomos sandorio metu. Tarpininkas padeda ir konsultuoja klientą visais su objektu ir NT sandoriu susijusiais klausimais (konsultavimas dėl NT kainos, konstrukcinių ypatumų, būklės, vietos ir aplinkos, mokesčių ir teisiniais klausimais ir kt.);
- nuosavybės įvertinimas;
- nuosavybės valdymas ir administravimas;
- nuosavybės valdymas ir administravimas savininkų bendrijų vardu;
- veiklos išlaidų apskaičiavimas;
- konsultavimas ir tarpininkavimas projekto vystymo, modernizacijos, statybų, turto konfiskavimo klausimais;
- konsultavimas ir pagalba hipotekinių paskolų ar draudimo klausimais;
- specifinių nuosavybės problemų sprendimas.

Pareiga atskleisti informaciją

Pirkėjui turi būti suteikta visa informacija, kuri gali būti svarbi jam priimant sprendimą. Informacija gali būti suteikiama skirtingais būdais (Hanzehogeschool... 2004):

- žodžiu;
- telefonu;
- paštu;
- faksu;

- pardavimo sutarties nuostatose;
- apžiūros ataskaitoje;
- kt.

Olandijos NT agento teisinė atsakomybė

Dvi pagrindinės NT agento atsakomybės yra (Hanzehogeschool... 2004):

- NT agento – kliento santykiai. CK numato NT agento atsakomybę dėl įsipareigojimų nevykdymo ar neteisėtų veiksmų. Ši atsakomybė gali būti įtraukta į sutartį;
- NT agento – kitos sutarties šalies – kliento santykiai. Nors agento ir trečiosios šalies nesaisto jokie sutarties santykiai, NT agentas turi atsakingai ir sąžiningai elgtis su abejomis sutarties šalimis.

Vokietija

NT agentų įsipareigojimai Vokietijoje

NT turto profesionalų prievolės kyla iš viešosios teisės taisyklių, ypač iš agento-vystytojo nuostatų (Makler-Bauträger-Verordnung). Be privalomos pateikti informacijos, NT agentai turi saugoti visus sandorio dokumentus, pradedant tarpininkavimo sutartimi. Šios prievolės taip pat galima laikyti kaupiant čekius ir dokumentus, liudijančius reikiamos dokumentų saugojimo tvarkos laikymąsi.

Kitos prievolės kyla iš kainos pateikimo nuostatų (prievolė deklaruoti galutinę kainą, kai prekės ar paslaugos yra teikiamos galutiniams vartotojams). Jei NT agentas tarpininkauja ir NT finansavimo procese, tai jam nepakanka informuoti pirkėją apie nominalią palūkanų normą; agentas turi informuoti apie faktinę palūkanų normą, kurioje atsispindi visi kredito įstaigos imami papildomi mokesčiai.

Agentas turi nustatyti pirkėjo tapatybę, kuris patiki jam pinigus, komercinius vekselius ar tauriuosius metalus kaip mokestį už pirkinį ar kaip dalį mokesčio, patikrindamas ir nukopijuodamas jo asmens tapatybės kortelę. Jei agentas įtaria pirkėją pinigų plovimu, jis apie tai turi pranešti prokuratūrai ir valstybiniam kriminalinių nusikaltimų tyrimo departamentui (Weber 2006).

Informacijos apie NT formalumai Vokietijoje

Egzistuoja skirtumas tarp NT agento civilinės teisės įpareigojimo paskelbti informaciją ir viešosios teisės įpareigojimo informuoti. Nesvarbu, ar agento klientas nori parduoti ar įsigyti nuosavybę, remiantis civiline teise NT agentas turi supažindinti klientą su visomis aplinkybėmis, kurios gali būti svarbios sprendimo dėl sutarties pasirašymo priėmimui.

NT agentui nėra privaloma pačiam atlikti kokius nors NT objekto tyrimus. Ištirti NT ar informaciją reikia tada, kai agentas, kaip ekspertas, aiškiai mato, kad kliento pateikiama informacija yra neteisinga.

Remiantis viešąja teise NT agentas turi pateikti NT įsigijimu ar nuoma suinteresuotoms šalims informaciją apie tam tikrus faktus. Jie susiję su sutartiniais santykiais tarp agento ir sandorio šalių, o ypač su NT objekto savybėmis ir jo pardavimo sąlygomis, kaip numatyta agento-vystytojo reglamente

(vok. Makler-Bausträger-Verordnung). Šios savybės ir sąlygos, kuriomis siūlomas objektas, yra ataskaitų, kurias agentas turi parengti ir pateikti suinteresuotajai šaliai prieš derybas su pardavėju/nuomotoju, dalis. Kai yra perkamas NT objektas, agentas turi pateikti informaciją apie objekto savybes, sutarties sąlygas, žemės sklypo plotą bei gyvenamąjį ir naudingąjį plotus, kambarių skaičių, panaudojimą, aplinką, pastato amžių ir būklę, pirkimo sąlygas (pirkimo kainą ir numatomus mokesčius). Dažnai šios agento pateiktos objekto charakteristikos patenkiną tik dalį informacijos apie NT poreikio, todėl agentas suinteresuotas pateikti kuo daugiau informacijos, kad susidomėjusiai šaliai būtų lengviau priimti sprendimą. Pateikiama informacija turi būti pilna ir teisinga, nes bet kokie pažeidimai susiję su agento prievole informuoti gali būti paskirtos baudos priežastimi. Dabar Vokietijos NT agentai publikuoja savo NT pasiūlymus, kartu su detaliomis ataskaitomis internete, todėl didelė informacijos dalis yra lengvai pasiekiamą vartotojams ir asmuo ieškantis NT internete gali lengvai susisiekti su tarpininku. Viešojo teisė neįpareigoja pardavėjų ar nuomotojų suteikti informaciją (Weber 2006).

Austrija

Agentas užsiimantis konkrečiu verslo sandoriu privalo paruošti visą informaciją, reikalaujamą kliento, siekiančio priimti sprendimą dėl sandorio užbaigimo (Fachhochschul-Studiengänge... 2007).

Prancūzija

NT agentas yra atsakingas už visas jo tarpininkavimo metu iškilusias problemas. Prancūzijoje NT agentai yra baudžiami už netinkamą informacijos suteikimą bei prastus patarimus. NT agentas gali būti baudžiamas, jei (Pasteur 2004):

- ne iki galo atliko savo darbą;
- nepatikrino pirkėjo mokumo;
- neinformavo pirkėjo apie jam žinomus NT defektus;
- kita.

Ši atsakomybė yra pagrįsta sutarčių teise.

Prancūzijos NT agento finansiniai įsipareigojimai

Priimdamas pinigus, nesvarbu ar tai būtų kompensacija, depozitas ar dalinis mokėjimas, agentas turi laikytis šių nuostatų (Pasteur 2004):

- NT agentas negali priimti grynųjų pinigų. Priimami tik čekiai, pinigų pervedimai į banko sąskaitą ar tiesioginis debetas;
- visi pinigai turi būti pervedami į paskirtą sąskaitą per 5 dienas;
- visi mokėjimai turi būti laikomi tam specialiai skirtoje sąskaitoje;
- kvitai turi būti numeruojami bei saugomi kvitų knygutėje;

- reikalingos 3 kiekvieno kvito kopijos (pirkėjui, pardavėjui bei trečiajai sutarties šaliai, kontroliuojančiai sandorį);
- buhalterinės knygos turi būti specialiai registruojamos. Turi būti žinoma knygos išdavimo data.

Civilinė atsakomybė

NT agentas yra atsakingas už savo veiksmus. NT agentas laikomas nusižengusiu, kai yra įrodymas, kad žala trečiajai šaliai įvyko dėl agento kaltės. Šią atsakomybę reglamentuoja CK (Pasteur 2004).

Pinigų priėmimas

Nusikaltimu laikomas bet koks kliento pinigų priėmimas neturint licencijos ar nesilaikant sąskaitų registravimo taisyklių, taip pat mokėjimų, kurie nebuvo numatyti tarpininkavimo sutartyje, gavimas ir pan. (Pasteur 2004).

Kompensacija

NT agentas turi sumokėti kompensaciją jo klaidų ar nepakankamos kompetencijos aukoms (Pasteur 2004).

Belgija

Agentas privalo laikytis asmeninės atsakomybės taisyklių bei prisiimti atsakomybę už partnerius ir pavaldinius. Jeigu jie laiko pinigus už sandorį, jie turi užtikrinti, kad pinigai laikomi saugiai atitinkamoje finansinėje institucijoje. Sutartys privalo būti aiškios ir nedviprasmiškos. Kiekviena tarpininkavimo užduotis, kurią gauna agentas, privalo būti detaliai įforminama pagal nustatytas sąlygas sudarytoje sutartyje. Mokesčiai, dėl kurių sutarė abi šalys privalo būti nurodyti sutartyje ir jie privalo būti pagrįsti bei atspindėti profesijos nepriklausomumą ir sąžiningumą.

Santykiai su kitais rinkos dalyviais

NT agentai privalo bendradarbiauti su kitais instituto agentais, tačiau jiems yra draudžiama bendradarbiauti su nekvalifikuotais agentais be instituto leidimo. Tokiu atveju IPI registruoti agentai privalo saugoti visus su tuo susijusius dokumentus (Hogeschool... 2007).

Lenkija

NT agento įsipareigojimai apibrėžiami tarpininkavimo sutartyje, teisės aktuose bei profesiniuose standartuose. Pagrindiniai NT agentų veiklą reglamentuojantys teisės aktai Lenkijoje yra NT valdymo įstatymas bei civilinis kodeksas. NT agentui privaloma (Wyzsza... 2006):

- turėti NT agento licenciją ir jos numerį pateikti sutartyse;
- turėti civilinės atsakomybės draudimą ir jos numerį pateikti sutartyse;
- atsakingai parengti visus reikalingus dokumentus;
- parengti visas reikalingas sutartis raštu;

- nuolat kelti savo kvalifikaciją.

NT tarpininko pareigos pateikiamos profesionalių NT agentų standartuose (Wyzsza... 2006):

- NT agentas privalo laikytis profesinės etikos taisyklių;
- NT agentas privalo sąžiningai elgtis bei saugoti ne tik savo kliento, bet ir kitos sandorio šalies interesus;
- NT agentas privalo būti lojalus savo klientams;
- NT agentas privalo dirbti laikydamasis teisės aktų reikalavimų;
- NT agentas turi atsakingai ir kruopščiai vykdyti savo pareigas;
- NT agentas privalo atsisakyti veiklos prieštaraujančios jo profesijos taisyklėms;
- NT agentas privalo saugoti paslapyje informaciją gautą tarpininkavimo metu;
- bendraudamas su kitais agentais, tarpininkas turi laikytis sąžiningos konkurencijos taisyklių, pagarbos ir lojalumo;
- NT agentas negali pažeisti savo darbdavių interesų;
- NT agentas turi remti profesinių organizacijų veiklą bei prisidėti užtikrinant, kad jo profesiją atitiktų aukščiausios kokybės reikalavimus;
- NT agentas turi siekti panaikinti bet kokią praktiką, prieštaraujančią teisės aktams, profesiniams standartams ar NT agento profesijos aplinkai ir garbingumui;
- tarpininkaudamas NT agentas visada turi atskleisti savo profesiją;
- prieš pasirašant bet kokią išimtinių teisių sutartį, NT agentas turi informuoti klientą apie visas galimas tokios sutarties pasekmes;
- prieš pasirašydamas tarpininkavimo sutartį, NT agentas turi išsiaiškinti ar dėl nuosavybės nėra pasirašytos kokios nors išimtinių teisių sutartys;
- jei keli NT agentai bendradarbiauja, tai susitarimas dėl atlygio už darbą bei jo pasidalinimo turi būti rašytinės formos ir sudarytas prieš bendradarbiavimo pradžią;
- NT agentas, gavęs informaciją apie NT objektą iš kito agento, turi apie tai pranešti pardavėjui bei saugoti informaciją atskleidusio agento interesus;
- NT agentas turi užtikrinti, kad asmenys padedantis įvykdyti NT sandorį, laikysis teisinių reikalavimų bei profesionalių NT agentų standartų nustatytų veiklos taisyklių;
- visi NT agentai turi atkreipti kitų NT agentų dėmesį, jei pastebi profesionalių NT agentų standartų pažeidimus.

Didžioji Britanija

Agento pareigos ir atsakomybė

NT agentas privalo laikytis visų su gyvenamuoju NT susijusių įstatymų ir visų kitų aktualių įstatymų. Agentas privalo pasiūlyti vienodas profesines paslaugas bet kuriam asmeniui,

nepriklausomai nuo rasės, pažiūrų, lyties ar tautybės. Jis negali įsitraukti į bet kokią planą ar susitarimą diskriminuoti žmogų ar jų grupę dėl jų rasės, pažiūrų, lyties, negalios ar tautybės.

Kai agentas teikia konsultaciją tikėdamasis parduoti to žmogaus nuosavybę, bet kuri suma, kuri buvo patarta kaip rekomenduojama prašoma kaina ar galima pardavimo kaina, turi būti pateikta sąžiningai ir atspindėti esamas rinkos sąlygas. Agentui negalima sąmoningai iškreipti turto vertę siekiant gauti užsakymą. Klientas privalo būti nedelsiant informuotas raštu apie aplinkybes, kurios gali sukelti interesų konfliktą, tačiau ši pareiga neatleidžia nuo teisingo visų asmenų susijusių su pardavimu įvertinimo. Agentas negali be savo kliento leidimo perduoti ar netinkamai panaudoti asmenišką tarpininkavimo metu kliento suteiktą informaciją.

Buhalterijos vedimas

Kiekvienas asmuo, kuris gauna kliento pinigus už tarpininkavimą NT privalo nedelsdamas įmokėti pinigus į klientams skirtą banko sąskaitą, kurią prižiūri pats agentas arba asmuo, kuriam jis dirba. Tiems, kurie neįvykdo šios sąlygos gresia baudžiamoji byla ir bauda. Šios nuostatos tikslas yra atskirti klientų pinigus nuo visų kitų pinigų. Įstatymuose aprašoma detalesnė informaciją apie tai, kaip sąskaitos turi būti tvarkomos ir kokie įrašai turi būti saugomi. Visi įrašai turi būti laikomi tinkamai ir tvarkingai, kad iškilus neaiškumams agentai galėtų parodyti ir paaiškinti visus veiksmus atliktus su klientų pinigais įrodant, kad agentas atsakingai prižiūri jam patikėtus pinigus. Įstatymais yra nustatyta, kokia informacija turi būti prieinama priežiūros institucijoms:

- kvito data, suma ir mokėjimo paskirtis;
- interesai į žemę, su kuria siejamas mokėjimas;
- asmuo, kuriam ir suma, kuri kartkartėmis yra laikoma;
- pinigų saugotojo duomenys – pavadinimas, adresas ir kita.

Įprastai kai pinigai yra laikomi kito asmens vardu jam yra mokamos palūkanos. NT tarpininkavimo veikloje ši nuostata galioja, tačiau tam, kad ji būtų įvykdoma ši taisyklė galioja tik sumoms viršijančioms £500 ir kai palūkanų suma viršija £10.

Jeigu NT agentas veikia kaip paskolos brokeris, tada jis yra įpareigotas protingai konsultuoti ir NT agentui suteikiant paskolą, ji privalo būti licencijuota pagal vartotojų kredito įstatymą, nes yra gaunamos pajamos iš paskolų verslo.

Finansiniai klausimai

Kliento pinigai, kai kalbama apie NT agento darbą, reiškia bet kokius pinigus, kuriuos agentas gavo savo darbo metu kaip sutarties ar preliminarios sutarties depozitą:

- kai siekiama įrodyti ketinimus įsigyti žemę Didžiojoje Britanijoje;
- kai sudaromos preliminarios sutartys, o pinigus agentas gavo ar saugo, kaip atstovas, tarpininkas ar kitu būdu.

Pagrindinė problema, dėl to, kas patiria nuostolius dėl depozitą saugančio agento įsipareigojimų nevykdymo, yra sprendžiama NT agentų įstatymo 13 skyriuje, kuriame nustatyta, kad bet kokie kurio nors asmens tarpininkavimo metu gauti pinigai yra:

- a) saugomi juos gavusio asmens, žmogui, kuris turi teisę pareikalauti tuos pinigus jam išmokėti tam tikru būdu;
- b) jei asmeniui patikimi pinigai kaip tarpininkui, kuriuos jis saugo žmogui, galinčiam įgyti teisę į juos įvykus numatytam veiksmui, dėl kurio pinigai buvo patikėti saugotojui.

Ši nuostata įteisinta tam, kad agentui tapus nemokiam, pinigai esantys jo klientams skirtoje banko sąskaitoje negali būti panaudoti kreditoriams sumokėti. Tai yra kito asmens nuosavybė laikoma bankrutavusiojo ir dėl šios priežasties mokėtina tik tam asmeniui, kuris įnešė tą pinigų sumą. Finansinės garantijos nėra didelė problema Didžiojoje Britanijoje, kadangi vienintelė užstato rūšis, kurią naudoja šalies NT agentai yra užstatas pasirašant pirminę sutartį, kuris dažniausiai yra pareikalaujamas, tačiau notarai saugo pirkimo-pardavimo sutarties užstatą.

Pinigų plovimas

Didžiosios Britanijos įstatymai nusikaltėliams sudarė rimtas kliūtis *plauti pinigus* per bankus ir finansines paslaugas teikiančias įmones. Dėl šios priežasties nusikaltėlius gali pritraukti NT rinka, kurioje jie galėtų plauti neteisėtai gautas pajamas. NT rinka yra ypatingai patraukli tiems, kurie siekia *išplauti* neteisėtai gautus pinigus, kadangi dideli jų kiekiai gali būti *išplauti* vieno sandorio metu ir dažniausiai nėra domimasi lėšų, kuriomis naudojamosi prigimtis. Vėlesni perpardavimai ar įkeitimai gali išlaisvinti *švarias pajamas*.

NT agentas, vadovaudamasis įstatymais privalo parengti:

- procedūras skirtas nustatyti klientų sudarančių vienkartinį sandorį tapatybę, pirkėjų ir pardavėjų tapatybės privalo būti nustatytos;
- buhalterijos procedūras;
- vidinės ataskaitų rengimo procedūras (įskaitant vieno iš personalo narių paskyrimą atsakingu už pinigų plovimo ataskaitas).

Atsakingas agentas turi imtis tinkamų priemonių siekdamas įspėti darbuotojus apie įstatymų keliamus reikalavimus ir mokyti juos kaip atpažinti ir elgtis su sandoriais, kurie gali būti susiję su *pinigų plovimu*. Jei agentas turi tvirtą pagrindą įtarti apie galimai *plaunamus pinigus*, jis apie tai turi pranešti atitinkamoms institucijoms.

Bendri pardavimo sutarties reikalavimai

1677 metais Parlamentas iniciavo statuto turėjusio sumažinti sukčiavimo atvejų skaičių šalyje ir įvesti stabilumo komerciniuose mainuose priėmimą, kuriame buvo teigiama, jog kai kurie sandoriai (taip pat ir sandoriai parduodant žemę) negali būti laikomi galiojančiais, jeigu jie nėra įtvirtinti raštu ir pasirašyti susijusio asmens. Ši nuostata sukėlė daug problemų, kadangi to meto teismai rašytiniu

įrodymu laikė laiškų apsikeitimą. Tokiu atveju NT agentai, kurie yra įpareigoti parduoti NT pagal įstatymus, galėjo suformuoti teisiškai galiojančias sutartis siųsdami korespondenciją. Taip tarp NT agentų atsirado praktika savo korespondencijoje rašyti žodžius *priklausomai nuo sutarties* (angl. subject to contract), kad būtų išvengiama nepageidaujamų išankstinių sutarčių sudarymo.

Kai kurie su NT susiję darbai nėra apibrėžti NT agentų veiklos įstatymu, tarp kurių yra:

- su notarine veikla susiję darbai atliekami notarų ar notarų biurų darbuotojų;
- NT apžiūros ir vertinimai atliekami nepriklausomai nuo NT tarpininkavimo;
- darbai susiję su planavimu ar veiklos, kurios yra reglamentuojamos miesto ar šalies planavimo įstatymais;
- Nuomos paslaugos ir NT valdymas;
- verslus, kai tik reklamuojamas NT, tačiau tarpininkavimo paslaugos neteikiamos (laikraščiai, reklamos tinklalapiai);
- užsienio NT sandoriai;
- darbai atliekami derinant paskolas ir draudimą (South Bank... 2005).

2.9. Tarpininkavimo sutartis. Jos turinys

Norvegija

Norvegijoje NT parduodant per agentą tarpininkavimo sutartis yra privaloma. Remiantis Norvegijos Karalystės nekilnojamojo turto agentų įstatymu, sutartis tarp agento ir užsakovo turi būti specialios rašytinės formos, kur susitariama dėl šalių teisių ir pareigų bei įvairių apribojimų. Norvegijoje tarpininkavimo sutartis pasirašoma ne ilgesniam kaip šešių mėnesių laikotarpiui, jei per šį laiką agentui nepavyksta parduoti nekilnojamojo turto, užsakovui pageidaujant sutartis gali būti pratęsta. Sutarties pratęsimas būtinai turi būti rašytinės formos. Jeigu bet kuri šalis nori nutraukti sutartį tai ji gali atlikti be išankstinio įspėjimo, tačiau agentas turi teisę į piniginį atlygį atitinkantį jo atliktą darbą, jeigu sutartį nutraukia klientas. Užsakovui draudžiama pasirašyti tarpininkavimo sutartį dėl to paties objekto pardavimo su keliais agentais.

Norvegijos NT agentų įstatymas nurodo minimalią informaciją, kuri privalo būti pateikta NT agento tarpininkavimo sutartyje:

- 1) NT agento vardas, pavardė, asmens kodas.;
- 2) NT agentūros adresas, kodas;
- 3) užsakovo vardas, pavardė, asmens kodas arba įmonės kodas;
- 4) sandorio pobūdis (ar sandoris sudaromas nekilnojamajam turtui parduoti, išnuomoti, pirkti, išsinuomoti ar kt.);
- 5) įvardijamas NT, dėl kurio pasirašoma tarpininkavimo sutartis;

6) susitarimas dėl užmokesčio už darbą ir užmokesčio formos bei dydžio. Taip pat nurodoma ar agentas gali reikalauti užmokesčio, jei sandoris neįvykdomas bei kokio dydžio užmokesčio jis gali reikalauti tokiu atveju;

7) susitarimas dėl to, ar užsakovas padengs NT agento išlaidas patirtas dirbant su objektu bei dėl agento išlaidų apskaičiavimo;

8) detalizuota numanomų bendrųjų išlaidų ir darbo užmokesčio vertė;

9) tarpininkavimo sutarties galiojimo trukmė bei jos nutraukimo sąlygos;

10) NT agento teisė į užmokestį, jei pasirašius tarpininkavimo sutartį, objektas būtų parduotas be jo pagalbos ir detalizuojami abiejų šalių veiksmai, jei taip įvyktų;

11) informacija ar per paskutinius tris mėnesius dėl to paties nekilnojamojo turto sandorio buvo pasirašytos kitos tarpininkavimo sutartys su kitais nekilnojamojo turto agentais;

12) teisė kreiptis į apeliacinį komitetą ir reikalauti skundų svarstymo;

13) informaciją apie atsakingą už sandorį nekilnojamojo turto agentą ir kokie kolegos, jeigu tokie yra, dirbs su tarpininkavimo užduotimi;

14) jeigu naudojamosi užsakymo asistento paslaugomis, nurodomas asmens vardas ir pavardė, adresas ir įmonės kodas;

15) klientas pasikeitus atsakingajam nekilnojamojo turto agentui turi būti informuotas raštu (Lov om eiendomsMegling 2007).

D. Britanija ir Airija

Tarpininkavimo sutarčių rūšys

- Išimtinių tarpininkavimo teisių sutartis (angl. sole agency), kurioje dažniausiai nurodomas 1,5-3 % komisinių dydis nuo pardavimo sumos;
- Jungtinio tarpininkavimo sutartis (angl. joint agency), pagal kurią pardavimu gali rūpintis 2 agentai arba agentūros (komisiniai apie 3 %);
- Tarpininkų skaičiaus neribojanti sutartis (angl. multiple agency), pagal kurią NT objektą gali pardavinėti daug agentų vienu metu (komisiniai 3-8 %).

Suomija

Įstatyme pateiktos nuostatos dėl tarpininkavimo sutarčių sudarytų tarp kliento ir NT agentūros ir būdai, kaip ši sutartis turi būti tvarkoma. Sutartis turi būti sudaryta rašytine arba elektronine forma, tam kad sąlygos negalėtų būti vienašališkai pakeistos ir visada būtų pasiekiamos klientui. NT tarpininkavimo agentūra negali remtis nei viena sąlyga, kuri nebuvo nustatyta raštu. Tačiau įmanoma pakeisti susitarimą dėl NT objekto kainos bei kitų su NT objektu susijusių sąlygų, kol nepasibaigęs sutarties galiojimo laikas.

Tarpininkavimo sutartyje turi būti pateikta bent ši informacija (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006):

- kliento vardas, pavardė bei adresas;
- NT tarpininkavimo agentūros pavadinimas, jos adresas, atsakingojo asmens vardas;
- pavedimo turinys ir atlygis įvykdžius sutartį;
- NT tarpininkavimo sutarties sudarymo ir galiojimo data.

Maksimalus tarpininkavimo sutarties galiojimo terminas yra 4 mėnesiai. Po šio termino, sutarties šalys gali susitarti raštu dėl galimo sutarties pratęsimo. Šalys negali susitarti dėl sutarties pratęsimo anksčiau kaip likus vienam mėnesiui iki jos galiojimo pabaigos.

Teisinės nuostatos yra visada kliento pusėje. Bet kokie susitarimai ar ketinimų pareiškimas, kurie nukrypsta nuo būtinųjų teisinių nuostatų ar gresia žala klientui yra negaliojantys.

Tarpininkavimo sutartis susieja sutarties šalis tokiu pačiu principu kaip ir kitos sutartys. NT agentūrai tarpininkavimo sutartis reiškia, kad ji turi parduoti NT objektą laikydamasi sutarties sąlygų, o klientui sutartis reiškia, kad jis turi leisti NT agentūrai parduoti objektą sutartomis sąlygomis. Jei kuri nors sutartis šalis pažeidžia sutartį, turi kompensuoti kitai šaliai patirtus nuostolius. Sutarties šalys turi susitarti dėl atlygio už sutarties įvykdymą dydžio. NT agentūra turi teisę gauti užmokestį (komisinius) tik už įvykdytas sutarties sąlygas (parduotą, išnuomotą NT ar kt.), nebent tarpininkavimo sutartyje buvo susitarta kitaip. NT tarpininkas gali reikalauti komisinių tik iš kliento. Jei abi sutarties šalys (pvz. Pirkėjas ir pardavėjas) yra tos pačios NT agentūros klientai, tada komisinius galima imti tik vieną kartą (negalima imti dvigubų komisinių iš abiejų šalių).

NT agentūra turi pradėti vykdyti sutarties sąlygas iškart po jos sudarymo. Galima atidėti sutarties sąlygų vykdymą, jei to pageidauja klientas.

Negalima į tarpininkavimo sutartį įtraukti sąlygos pagal kurią NT agentūra kaip atlygį gauna tą sumos dalį, kuri viršijo nustatytą NT objekto pardavimo kainą (komisiniai už pelną) (Vänskä ir Anttila-Kangas 2006).

Švedija

Išskirtinė teisė tarpininkauti (ekskliuzyvinė sutartis)

Švedijoje tarpininkavimo susitarimas gali būti arba paprastas arba išskirtinės teisės. Jei pasirašoma išskirtinės teisės tarpininkavimo sutartis, tai jos galiojimo metu klientas gali naudotis tik vieno (pasirašiusiu išskirtinę tarpininkavimo sutartį) agento paslaugomis.

Maksimalus išskirtinio tarpininkavimo sutarties galiojimo laikas yra 3 mėnesiai bei, kol klientas yra komisinių mokėtojas ir, jei klientas yra fizinis asmuo. Išskirtinio tarpininkavimo sutartis gali būti pratęsta ne anksčiau nei likus vienam mėnesiui iki jos galiojimo pabaigos. Pasibaigus išskirtinio tarpininkavimo sutarčiai, pati tarpininkavimo sutartis nepasibaigia, tiesiog jos statusas pakinta į paprasto tarpininkavimo sutartį bei keičiasi atlygio už darbą dydis (Malmö University 2007).

Danija

Tarpininkavimo sutartis Danijoje

Danijos įstatymais nustatyta, kad tarpininkavimo sutartis turi būti sudaryta rašytine forma bei pasirašyta abiejų sutarties šalių (tarpininko ir kliento). Sutartyje turi būti nurodyti visų jos šalių vardai, pavardės bei adresai, jos galiojimo trukmė bei su sutartimi susiję mokesčiai, visi su sutartimi susiję apribojimai bei specialiosios sąlygos.

Danijos NT agentų asociacija taip pat yra nustačiusi tarpininkavimo sutarties kokybės normas, kurios turi užtikrinti tarpininkavimo sutarčių atitikimą teisiniams reikalavimams bei būti derinamos su kitais teisės aktais reguliuojančiais tarpininkavimo sutarties turinį.

Remiantis Danijos NT agentų asociacijos tarpininkavimo sutarties kokybės normomis, tarpininkavimo sutartyje turi būti pateikta (Handelsgymnasiet... 2011):

- informacija apie agento nekilnojamojo turto vertinimą ir bet koki nukrypimą nuo jo pardavimo laikotarpio ar viso pardavimo metu;
- informacija apie NT agento laiduotojo tapatybę, kuris garantuoja įstatymų reikalaujamus 2,5 mln. Danijos kronų ir apdraudžia NT agentą už 2 mln. Danijos kronų;
- informacija apie NT agento partnerius;
- informacija apie bet kokius jau įvykdytus sandorius tarp pardavėjo ir NT agento, apie pardavėjo pageidavimus dėl sandorio datos, terminų pakeitimų, informaciją apie su NT objektu parduodamus bei neparduodamus namų ūkio daiktus ir kt.;
- informacija apie trečiųjų šalių mokesčius, įskaitant reklamos išlaidas, apskaičiuotos sumos sudedamąsias dalis ir maksimalią šių išlaidų sumą;
- informacija apie numatomas dokumentacijos išlaidas;
- turi būti užtikrinta, kad tarpininkavimo sutarties sąlygų pataisymai ar papildymai bus daromi laikantis įstatymo nustatytų reikalavimų.

Prancūzija

Prancūzijoje nėra būtina samdyti tarpininką NT pirkimo/pardavimo sandoriams. Pirkėjas ir pardavėjas gali sudaryti sutartį be tarpininko pagalbos. Jei sandorio šalys naudojasi NT tarpininko paslaugomis, tarpininkavimo sutartis yra būtina. Tarpininkavimo sutartis priskiriama privačiosioms sutartims bei yra privaloma, kad ji būtų sudaryta raštu. Jeigu nebuvo sudaryta rašytinė tarpininkavimo sutartis, NT agentas netenka teisės gauti atlygio už darbą (Pasteur 2004).

Prancūzijoje yra 2 pagrindiniai tarpininkavimo sutarčių tipai:

- įprastoji – kai pardavėjas gali sudaryti tarpininkavimo sutartį su keliais agentais;
- išskirtinių teisių – kai tik vienas NT agentas parduoda nuosavybę.

Egzistuoja ir kiti, praktikoje rečiau taikomi sutarčių tipai:

- mišrioji sutartis – kai NT agentas turi išskirtines NT pardavimo teises, tačiau teisę parduoti nuosavybę be agento pagalbos turi ir pats savininkas. Dažniausiai tokia sutartis vadinama *pasitikėjimo sutartimi*;

- *pirkėjo ieškojimo sutartis* – ši sutartis įpareigoja agentą tik surasti NT pirkėją pardavėjui.

Pavedimas tarpininkauti turi būti rašytinės formos ir yra privalomas. Rašytinės pavedimo (tarpininkavimo) sutarties nesudarymas yra laikomas kriminaliniu nusižengimu, o tarpininkavimo mokesčio nemokėjimas yra laikomas civiliniu nusižengimu (Pasteur 2004).

Lietuva

Lietuvoje tarpininkavimo sutartis nėra būtina. Kadangi tarpininkavimo sutartis nėra įteisinta ir gali būti laisvos formos ar net žodinė, nemaža dalis užsakovų atsisako ją pasirašyti sutikdami mokėti komisinius agentui ir pavesdami atlikti darbą žodžiu. Taip yra dėl to, kad Lietuvoje dar nėra susiformavęs pasitikėjimas NT agentais. Dalis agentų sutinka dirbti be tarpininkavimo sutarties, pasitikėdami užsakovu, tačiau taip rizikuodami negauti atlygio už darbą. Tačiau kai kurios agentūros ir agentai atsisako dirbti su užsakovais nesutinkančiais pasirašyti tarpininkavimo sutarties.

Tarpininkavimo sutartyje paprastai nurodoma:

- informacija apie sutarties šalis;
- informacija apie sutarties objektą;
- šalių įsipareigojimai ir atsakomybė;
- agento atlyginimas ir atsiskaitymo tvarka;
- sutarties galiojimas ir atsakomybė;
- kitos sąlygos.

Tarpininkavimo sutartis apsaugo tiek NT agento, tiek užsakovo interesus. Kadangi Lietuvoje tarpininkavimo sutartis yra laisvos formos ir nebūtina yra labai svarbu sudarant sutartį atkreipti dėmesį į tai, kaip apsaugoti nekilnojamojo turto agento interesus. Įmanoma ir praktikoje pasitaiko, kad klientai vengia atsiskaityti už suteiktas paslaugas ir ima šalintis NT agentų, kai jie yra atlikę visas pareigas. Lietuvoje NT agentai dažnai nusileidžia klientams sutikdami dirbti be sutarties, o kai sandoris užbaigiamas, klientui gali atrodyti, kad agentas mažai prie jo prisidėjo ir dėl to nėra vertas atlygio arba klientas gali nesumokėti agentui dėl kitų priežasčių. Todėl norėdamas užsitikrinti uždarbį agentas turi pasirašyti tarpininkavimo sutartį su klientu.

Lietuvos NT brokerių įstatymo projektas numato, kad tarpininkavimo sutartis privalo būti ir būtinai rašytinės formos, kurią patvirtina NT brokerių rūmai ir Valstybinė vartotojų teisių tarnyba. Įstatymo projektas taip pat numato, kad sutartyje privalo būti nurodyta:

- NT agento vardas, pavardė ir identifikacinis numeris, kuris suteikiamas agentams atlikusiems visus įstatymo projekte nustatytus kvalifikacinius reikalavimus;

- NT agentūros pavadinimas, juridinio asmens kodas ir adresas;
- objekto identifikacijos numeris;
- komisinio atlygio dydis ir jo mokėjimo tvarka;
- sutarties galiojimo terminas;
- sutarties šalių teisės ir pareigos;
- šalių atsakomybė už sutarties nevykdymą ar netinkamą vykdymą.

Sudarant sutartis su fiziniais asmenimis - vartotojais, kurie NT perka savo poreikiams nesusijusiems su verslu ar profesija, papildomai reikalaujama nurodyti:

- vartotojo teises nutraukti sutartį prieš terminą ir šios teisės įgyvendinimo tvarką;
- informacijos apie sutarties vykdymo pateikimo tvarką;
- institucijas, nagrinėjančias ginčus tarp vartotojų ir nekilnojamojo turto agentų.

Įstatymo projektas labai nedetalizuoja tarpininkavimo sutarties punktų, o palieka teisę brokerių rūmams nustatyti tikslią tarpininkavimo sutarties formą. Nėra nurodyta pateikti informaciją apie NT priklausinius, teisinius turto suvaržymus ir apribojimus, kas yra nuosavybės savininkai ar bendrasavininkiai, NT charakteristikas, NT paskirtį ir kaip ji siejasi su teritorijų planavimo dokumentais, koncesijų ir alodine teisėmis. Prasidėjus daugiabučių gyvenamųjų namų renovacijai taps svarbu agentams žinoti bendrosios paskolos, kurią ima namų bendrijos, išsimokėjimo terminus, mėnesinių įmokų dydžius, kitas mokesťines išlaidas.

Tarpininkavimo sutartis svarbi ne vien NT pardavėjui, bet ir agentui prisiimančiam atsakomybę tą turtą parduoti, nes jis turi iš anksto įvertinti ar sugebės tinkamai sudaryti ir atlikti pardavimo užduotį bei ar jam finansiškai apsimoka tarpininkauti parduodant tam tikrą objektą. Įstatymo projektui trūksta detalumo apibrėžiant tarpininkavimo sutarties turinį. Sutarčių tipų, jų galiojimo terminų apibrėžimas, agento teisės reikalauti išlaidų kompensacijos vartotojui nutraukus sutartį ir kliento atsakomybės pateikus neteisingą informaciją nustatymas įneštų aiškumo, užtikrintumo agento veikloje bei reiktų įtraukti agento komisinių skaičiavimo tvarką, abiejų tarpininkavimo sutarties šalių teises nutraukti sutartį.

2.10. Užmokestis už darbą

Norvegija

Pagal Norvegijos NT agentų įstatymą agentas ar tarpininkaujantis teisininkas gali pasiūlyti savo klientui tris atsiskaitymo už paslaugas būdus:

1. fiksuotą procentinį mokestį nuo objekto pardavimo sumos;

2. atsiskaitymą pagrįstą valandiniu darbo apmokėjimu. Pasiūlyti šį atsiskaitymo būdą yra privaloma;

3. fiksuotą pinigų sumą už atliktą darbą.

Norvegijoje pasirašant tarpininkavimo sutartį agentas privalo aiškiai pateikti klientui informaciją apie kainas už NT agento paslaugas. NT agentas privalo pateikti raštišką pasiūlymą potencialiam klientui dėl valandinio darbo apmokėjimo, pagrįstą valandų skaičiumi reikalingu atlikti tarpininkavimo užduotį. Jeigu klientas pasirenka tokį atsiskaitymo būdą už paslaugas, tada agento atsakomybe tampa informuoti klientą jeigu laikas reikalingas tarpininkavimo užduočiai atlikti viršija sutartyje nustatytą valandų skaičių.

Nepriklausomai nuo pasirinkto atlygio už darbą būdo, agentas privalo vesti darbų ir išlaidų suvestinę, kurią pateikia klientui. Tai suteikia galimybę klientui pamatyti kokio tipo ir apimties darbus atliko agentas. Agentas negali gauti iš kitų asmenų darbo užmokesčio ir išlaidų atlyginimo už tarpininkavimą, atsiskaityti privalo tiesioginis jo klientas.

Valandiniu darbo apmokėjimu pagrįsto atsiskaitymo pasiūlyme privalo būti ši informacija:

1. vienos darbo valandos kaina įskaitant PVM;
2. apskaičiuotos darbo valandos, numatomos praleisti:
 - a) apžiūrai, informacijos kaupimui, paruošiamiesiems pardavimo darbams, pardavimo užduoties sudarymui ir skelbimų užsakymui, kūrimui, projektavimui;
 - b) atvirų namų apžiūroms;
 - c) bendravimui su potencialiais pirkėjais (varžytinių dalyviais), varžytinių organizavimui ir vedimui;
 - d) pardavimo sutarties rengimui, jos pasirašymo susitikimo organizavimui ir vedimui;
 - e) pardavimo užbaigimui – pardavimo sutarties registravimui, kitų dokumentų, susijusių su pardavimo procesu rengimui ir registravimui, paraiškų, deklaracijų išdavimui, finansinių atsiskaitymų užbaigimui.
3. apskaičiuota visa darbo trukmė;
4. visa atlygio suma, pagrįsta valandinio darbo įkainio ir laiko, praleisto dirbant sandauga;
5. individualių darbų kainų apskaičiavimai ir bendros jų vertės.

Įstatymai taip pat įpareigoja agentą vykdyti atliktų darbų registravimą (suvestinę) ir jų trukmės skaičiavimą, nepriklausomai nuo pasirinkto atlygio už darbus būdo. Registras vedamas visiems b) 1-5 išvardintiems darbams, naudojantis NT agento darbo organizavimo programomis, dažniausiai EmProf.

NT agentui priklauso atlygis už darbą, jeigu NT pardavimo sandoris įvyko per tarpininkavimo sutarties galiojimo laikotarpį. Ši sąlyga galioja ir tuo atveju, jeigu sandoris buvo sudarytas ir be NT agento pastangų arba sandorį atlikus per 3 mėn. nuo tarpininkavimo sutarties galiojimo termino pabaigos kai objektą nusipirko asmuo:

1. su kuriuo agentas derėjosi dėl pardavimo tarpininkavimo sutarties galiojimo metu;
2. kuris paliudijo gavęs informaciją apie parduodamą objektą iš agento tarpininkavimo sutarties galiojimo metu.

Šios sąlygos galioja tuo atveju jeigu jos yra nurodytos tarpininkavimo sutartyje, tačiau šios nuostatos gali būti keičiamos. Agentas įgyja teisę į atlygį kai sandoris yra užbaigtas. Atvejais kai agentas nevykdo savo pareigų klientas gali reikalauti sumažinti agento atlygį arba išvis jo nemokėti.

Komisinių išmokėjimo agentui būdą pasirenka klientas, tačiau dažniausiai pasirenkamas fiksuotas procentinis mokestis, kuris yra patogesnis ir priimtinesnis pačiam agentui, reikalaujantis mažiau darbo sąnaudų, skatinantis siekti aukščiausios objekto pardavimo kainos (Løv om eiendomsMegling 2007).

Nekilnojamojo turto agentas Norvegijoje pajamas gali gauti šiais būdais:

- fiksuotas atlyginimas, nustatomas darbo sutartyje tarp nekilnojamojo turto agento ir nekilnojamojo turto įmonės;
- kintamas atlygis – komisinis mokestis (1,5-3 %), nuo kiekvieno sudaryto sandorio sumos arba valandinis darbo užmokestis, priklausomai nuo sandoriui atlikti skirtų valandų skaičiaus;
- NT agentui mokamas 50 % komisinis mokestis už bankui atvestą klientą, kuriam suteikiamas būsto kreditas (bendradarbiavimo su banku atveju);
- komisiniai iki 8 % už klientams parduotus draudimo polisus;
- galima premija visiems agentūros darbuotojams už viršytą įmonės planuotą metinį biudžetą (kai kurių įmonių skatinamieji mokėjimai).

Didžioji Britanija

Komisinių rūšys

NT agentų įstatyme nurodyta, kad agentas pardavėjui privalo iš anksto pranešti apie darbą, už kurį bus skaičiuojamas atlygis ir reikalaujamo atlygio dydis. Turi būti paaiškinta jeigu agentas ar kitas kolega turi asmeninių santykių susijusių su sandoriu. Didžiojoje Britanijoje pardavėjas moka visą komisinių mokestį agentui. Pardavėjas gali įpareigoti daugiau nei vieną agentą parduoti jo NT, dėl to pardavėjui pasirašyti pateikiama viena iš 3 pagrindinių tarpininkavimo sutarties rūšių:

- išimtinių tarpininkavimo teisių sutartis (angl. sole agency), kurioje dažniausiai nurodomas 1,5-3 % komisinių dydis nuo pardavimo sumos;
- jungtinio tarpininkavimo sutartis (angl. joint agency), pagal kurią pardavimu gali rūpintis 2 agentai arba agentūros (komisiniai apie 3 %);
- tarpininkų skaičiaus neribojanti sutartis (angl. multiple agency), pagal kurią NT objektą gali pardavinėti daug agentų vienu metu (komisiniai 3-8 %).

Naudojant išimtinės tarpininkavimo teises suteikiančią sutartį, reikia atkreipti dėmesį į formulavimą, kad agentas nesitikėtų gauti mokestį, net jeigu jis ir nepristatė pirkėjo. Pavyzdžiui, kai suteikiamos *išimtinės pardavimo teisės* (angl. sole selling rights) reiškia, kad NT turi teisę parduoti tik agentas ir niekas kitas, dėl to net jeigu turtas parduodamas paties savininko, agentas turi teisę į komisinius. Tai negalioja, kai parduodamas turtas pasirašius išimtinių tarpininkavimo teisių sutartį, tačiau agentas turi teisę į atlygį, kai turtas yra parduotas asmeniui, su kuriuo supažindino agentas sutarties galiojimo metu, ar per šį laikotarpį buvo su juo deramasi arba per šį laikotarpį pirkėją atvedė kitas agentas.

Nėra įprasta samdyti NT agentus siekiant nusipirkti gyvenamosios paskirties NT. Išimtimi gali būti laikomos specializuotos įmonės, kurios ieško namų pirkėjams, kurie yra per daug užsiėmę ar gyvena už Didžiosios Britanijos ribų. Tokios įmonės ypatingai populiarija Londone ir didžiuosiuose šalies miestuose, o jų agentai yra iš kitų šalių atvažiavę specialistai, kurie gerai supranta tiek vietinės tiek ir savo gimtosios šalies tarpininkavimo įstatymus bei tvarką.

Švedija

Pagrindinė sąlygą NT agentui gauti užmokestį už darbą (komisinius) yra užtikrinti sėkmingą sutarties su klientu įvykdymą. Agentas apie susitarimą su klientu gauti komisinį mokestį už tarpininkavimą gali įrodyti, jei toks susitarimas buvo sudarytas raštu.

Komisinių sutartis priskiriama rizikingoms sutartims, nes jei agentas neįvykdo susitarimo su klientu (neparduoda NT), tai negauna atlygio už darbą. Dažniausias NT agento darbo atlygis Švedijoje yra komisiniai (tam tikras procentas nuo objekto pardavimo sumos), tačiau galimi ir kiti darbo apmokėjimo būdai, dėl kurių agentas susitaria su klientu (pvz.: apmokėjimas už darbo valandas).

Tais atvejais, kai objektas parduodamas pasibaigus sutarties dėl komisinių galiojimo laikui, NT agentas negali reikalauti atlygio už darbą ar patirtų išlaidų padengimo, jei nebuvo susitarta kitaip.

Agentas privalo informuoti klientą apie visas su komisiniais susijusias sąlygas (pvz.: kada agentas gauna komisinius; kaip jie skaičiuojami; kada komisiniai turi būti mokami; kad 25 % komisinių sudaro PVM mokestis). NT agentas gauna komisinius iš karto po pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo (Malmö University 2007).

Danija

Danijoje egzistuoja 2 tarpininkavimo sutarčių tipai: priklausanti nuo rezultatų tarpininkavimo sutartis ir tarpininkavimo sutartis kai NT tarpininkui mokamas fiksuotas atlygis už suteiktas paslaugas.

Sutartis, kai mokamas fiksuotas atlygis už suteiktas paslaugas pasižymi šiomis savybėmis:

NT pardavimo įstatyme (dan. Lov om omsætning af fast ejendom) teigiama, kad NT agentas gali reikalauti atlygio už atliktus darbus, suteiktas paslaugas (NT fotografavimas, reklama ir kt.) bei patirtas išlaidas reklamuojant objektą, net jei NT objektas nebuvo parduotas per sutarties galiojimo laiką. Visi paslaugų įkainiai turi būti nurodyti tarpininkavimo sutartyje. Jei tarpininkavimo sutartyje buvo

nustatyta maksimali agento paslaugų įkainių ir išlaidų suma, jos turi būti tolygiai paskirstomos per sutarties galiojimo laiką. Jei NT pardavimas įvyksta sutarties galiojimo pabaigoje, agentas gali reikalauti tik pusės maksimalios nustatytos sumos.

Tarpininkavimo sutartis, kai atlygis mokamas priklausomai nuo rezultatų (sėkmės atveju):

NT pardavimo įstatyme (dan. Lov om omsætning af fast ejendom) teigiama, kad NT agentas gali reikalauti atlygio, kai (Handelsgymnasiet... 2011):

1. kai pirkimo - pardavimo sutartis sudaroma prieš tarpininkavimo sutarties galiojimo pabaigą, net jei NT agentas nedalyvavo pardavime;
2. pirkimo - pardavimo sutarties pagrindas yra NT agento darbas, neprisidėjus kitiems NT agentams, net jei ji sudaroma po tarpininkavimo sutarties galiojimo pabaigos.

Priklausomai nuo susiklosčiusių aplinkybių, jei neįvyksta pirkimo-pardavimo sandoris agentas gali gauti arba negauti užmokesčio už savo darbą. Toliau išskiriamos pagrindinės aplinkybės, kurioms esant kyla klausimų, dėl atlygio už NT agento darbą (Handelsgymnasiet... 2011):

- jei NT agentas suranda pirkėją, norintį pirkti NT pardavėjo iškeltomis sąlygomis, tačiau pardavėjas vis tiek atsisako parduoti nuosavybę, tai sandoris laikomas nutrauktu dėl pardavėjo kaltės. Jei tarpininkavimo sutartis nutrūksta dėl pardavėjo kaltės, NT agentas turi teisę reikalauti kompensacijos už įdėtą darbą, tačiau tokiu atveju jis gali gauti tik ketvirtadalį sumos, kurią gautų įvykus pardavimui;
- jei pirkimo- pardavimo sutartyje iškyla nesusipratimai, dėl kurių neįvyksta sandoris, NT agentas dėl netinkamo tarpininkavimo pareigų vykdymo negauna mokesčio už darbą;
- jei jau pasirašyta pirkimo – pardavimo sutartis nutrūksta dėl to, kad pirkėjas negali sumokėti sutartos sumos, NT agentas negali reikalauti užmokesčio už darbą. NT agentas gali reikalauti užmokesčio iš pardavėjo, jei pasirašyta pirkimo – pardavimo sutartis dėl kažkokių su agentu nesusijusių priežasčių negali būti įvykdoma, tačiau pirkėjas jau yra sumokėjęs reikiamą pinigų sumą;
- NT agentas gali reikalauti atlygio už savo darbą, jei pirkimo – pardavimo sutartis buvo pasirašyta tarpininkaujant kitam NT agentui iš karto pasibaigus senai tarpininkavimo sutarčiai, jeigu jis gali įrodyti, kad pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymas buvo tyčia uždelstas, kol baigsis jo ir kliento tarpininkavimo sutarties galiojimas;
- NT agentas gali reikalauti, kad būtų padengtos rinkodaros išlaidos net neįvykus nuosavybės pardavimui, jei taip buvo sutarta tarpininkavimo sutartyje.

Atlygis už darbą, kai NT agentas naudoja „parduota arba nemokama“ (sold or free) taktiką

Esant didelei konkurencijai tarp NT agentų, kai kurie jų norėdami pritraukti klientus reklamoje naudoja *parduota arba nemokama* taktiką. Danijoje buvo nuspręsta, kad tokia frazė naudojama reklamoje, gali turėti neigiamų pasekmių NT agentams, nes ją naudojantis agentas negali reikalauti

užmokesčio už darbą, reklamos išlaidų padengimo, dokumentų tvarkymo mokesčio ar kitų su sutartimi susijusių išlaidų ar mokesčių padengimo, jei neparduodamas NT. Net jei tarpininkavimo sutartis nutraukiama dėl pardavėjo kaltės, agentas savo reklamoje naudojantis šią frazę negali reikalauti patirtų išlaidų susijusių su tarpininkavimo sutarties vykdymu padengimo (Handelsgymnasiet... 2011).

Austrija

NT agentai tarpininkauja NT sandoriams. Tai gali būti pirkimo, nuomos ar kita sutartis susijusi su NT. Tipinė tarpininkavimo sutartis numato, kad atstovaujamasis privalo sumokėti komisinius, kai agento organizuotas sandoris bus užbaigtas. Agento komisiniai priklauso nuo sėkmingos sandorio baigties. Austrijoje NT agentas neprivalo aktyviai atstovauti savo klientui, išskyrus tuos atvejus kai jis dirba *išskirtinio agento* sąlygomis t.y. pasirašoma išskirtinių pardavimo teisių tarpininkavimo sutartis, be kurios agentas negali atlikti įgaliotinio funkcijų. Be išskirtinių pardavimo teisių tarpininkavimo sutarties jam įstatymais draudžiama užbaigti sudarytus sandorius kliento vardu ir priimti mokėjimus iš trečiųjų asmenų (Fachhochschul-Studiengänge... 2007).

Lietuva

Lietuvoje NT agentai tarpininkavimo sutartimi su NT pardavėju komisinių dydį ir formą gali nustatyti laisvai, tačiau dažniausiai pasirenkamas procentinis mokestis nuo pardavimo sumos, kurio reikšmė tarp 1,5-3 %.

Informacijos apie NT agentų darbo užmokestį Lietuvoje nekaupia jokia valstybinė institucija, jos nepateikia ir statistikos departamentas dėl to yra sudėtinga įvertinti vidutinį Lietuvos NT agentų darbo užmokestį.

Nustatant apmokėjimo už NT tarpininkavimą tvarką reiktų įtraukti šias taisykles:

- NT agento komisinių apskaičiavimo būdas ar komisinių mokesčio procentinis dydis neturėtų būti keičiamas kintant NT objekto kainai, nes priešingu atveju agentas galėtų manipuliuoti savo komisiniais keičiantis rinkos situacijai arba klientas nepagrįstai reikalauti agento komisinių sumažinimo;
- Reiktų uždrausti sutarti dėl užmokesčio, kai komisinių procentas, kurį tarpininkavimo paslaugų užsakovas privalo sumokėti, kyla kartu su objekto pardavimo kaina, nes agentas gali nepagrįstai kelti NT kainą siekdamas didesnių komisinių;
- Uždrausti į tarpininkavimo sutartį įtraukti sąlygas, pagal kurias NT agentas ar agentūra kaip atlygį gautų tą sumos dalį, kuri pardavus NT objektą viršijo tarpininkavimo sutartyje nustatytą NT objekto pradinę kainą, nes tarpininkai manipuliuotų objekto kainą siekdami pasipelnyti;
- NT agentui suradus kitą sandorio šalį, norinčią sudaryti NT sandorį kliento iškeltomis sąlygomis, tačiau klientui vis tiek atsisakius sudaryti sandorį be pateisinamos priežasties,

sandorį laikyti nutrauktu dėl kliento kaltės. Jei tarpininkavimo sutartis nutraukiama dėl kliento kaltės, NT agentas turėtų turėti teisę reikalauti kompensacijos už atliktą darbą, kadangi savo įsipareigojimus NT agentas atliko;

- NT sandoriui neįvykus dėl agento kaltės, nekokybiškai atliktų paslaugų ar neįvykdytų tarpininkavimo sutarties įsipareigojimų, agentas turėtų netekti teisės į visą ar dalį užmokesčio už tarpininkavimo paslaugas. Tokia sąlyga skatintų profesionaliai ir sąžiningai atlikti visus agento prisiimtus įsipareigojimus;
- Jeigu NT agentas gali įrodyti, jog sandorio sudarymas buvo tyčia uždelstas, kol baigsis jo ir kliento tarpininkavimo sutarties galiojimas, agentas turėtų turėti teisę reikalauti užmokesčio už savo darbą, net jeigu pasibaigus tarpininkavimo sutarčiai paslaugų užsakovas sudarė NT sandorį tarpininkaujant kitam tarpininkui ar be tarpininkų pagalbos;
- NT agentui nereikėtų uždrausti reikalauti, kad būtų padengtos rinkodaros išlaidos net neįvykus sandoriui, jei taip buvo sutarta tarpininkavimo sutartyje, nes kartais tenka investuoti didelius pinigus į išskirtinių objektų, kuriuos sunku parduoti, reklamą.

2.11. Reikalavimai keliami nekilnojamojo turto agentams

Nekilnojamojo turto agentų tarpininkavimas nekilnojamojo turto sandoriuose yra Europoje paplitusi paslauga, tačiau dėl labai skirtingos kitų Europos šalių ir Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos raidos susiformavo labai skirtingi reikalavimai taikomi agentams. Daugelyje Europos šalių, kvalifikaciniai reikalavimai taikomi asmenims, norintiems verstis nekilnojamojo turto praktika, yra įteisinti ir būtinai laikytis, o Lietuvoje, priešingai nei daugumoje Europos šalių, iki šiol nėra įteisinto nekilnojamojo turto agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo, taip pat ir reikalingų kvalifikacinių reikalavimų, kuriuos turėtų atitikti profesionalus nekilnojamojo turto agentas. Kvalifikaciniai reikalavimai yra viena svarbiausių nekilnojamojo turto agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo dalių, kuri užtikrina, kad tarpininko darbas yra atliekamas profesionaliai ir tinkamai, laikantis teisės normų.

Šalyse, kuriose yra neįteisintas agentų veiklą reglamentuojantis įstatymas ir nenustatyti kvalifikaciniai reikalavimai tarpininkams, pasitikėjimo lygis specialistais neretai gali būti mažesnis nei šalyse, kuriose agentų veikla yra reglamentuojama. Šalyse, nereglementavusiose tarpininkų veiklos, asmenims, norintiems verstis nekilnojamojo turto agento praktika, dažnai nebūtina licencija bei aukštasis išsilavinimas, o tose šalyse, kur ši veikla reglamentuojama, reikalingas specialaus universitetinis ar aukštesnysis išsilavinimas bei nekilnojamojo turto agento licencijos ar registracija agentų asociacijose, kuri suteikiama tik geros reputacijos asmenims, išlaikiusiems reikiamus egzaminus ir/arba sukaupusiems reikiamą patirtį nekilnojamojo turto srityje. Lietuvoje įstatymai

reguliuoja tik santykius tarp pirkėjo ir pardavėjo, atskiro įstatymo, reglamentuojančio nekilnojamojo turto agentų profesinį rengimą, veiklą ir licencijavimą, nėra.

Siekiant nustatyti galimus Lietuvos nekilnojamojo turto agentų veiklos kvalifikacinius reikalavimus, apžvelgiami 12 Europos šalių kvalifikaciniai reikalavimai taikomi tarpininkams ir palyginimui pateikiama Lietuvos padėtis šiuo atžvilgiu. Pateikiama medžiaga gali būti pritaikyta sudarant Lietuvos nekilnojamojo turto agentų veiklos įstatymo projektą.

2.11.1. Tarptautiniai kvalifikaciniai standartai

Europos nekilnojamojo turto profesijų taryba (CEPI), vienijanti 42 valstybines Europos Sąjungos ir EFTA šalių nekilnojamojo turto profesionalų bei turto vadybininkų asociacijas, yra parengusi Eureduc – minimalius nekilnojamojo turto agentų ir turto vadybininkų išsilavinimo reikalavimus atitinkančią mokymosi programą. Šie reikalavimai yra skirtingi nekilnojamojo turto agentams ir turto vadybininkams. Nekilnojamojo turto agentų minimalius išsilavinimo reikalavimus sudaro 6 semestrų (180 ECTS) trukmės mokymosi programa universitete, verslo mokykloje ar kitoje aukštojo mokslo institucijoje, sudaryta iš specialių modulių apimančių:

1. Teisę – mažiausiai 30 ECTS. Pateikiamos žinios apie nacionalinę teisės sistemą, sutartis, mokesčius, komercinio turto planavimą, žemės įstatymus, kitus teisinius su nekilnojamoju turtu susijusius dalykus bei Europos įstatymus susijusius su nekilnojamoju turtu ir ES institucijų veiklą.

2. Ekonomiką – mažiausiai 7,5 ECTS. Pateikiamos žinios apie šalies ekonomiką, pagrindinius Europos ekonomikos aspektus, ekonomikos veikimą ir funkcionavimą, vietinius ir valstybinius mokesčius, formuojamas supratimas apie investavimo ir finansavimo kriterijus, apskaitos procedūras.

3. Praktines žinias – mažiausiai 30 ECTS. Pateikiamos žinios apie biuro procedūras, informacines technologijas, kokybės užtikrinimą, rinkodarą, nekilnojamojo turto rinkos struktūrą ir veiklą, nekilnojamojo turto sandorius, bendravimo kanalus, verslo etiką, elgesio kodeksą, vartotojų apsaugą.

4. Technines žinias – mažiausiai 7,5 ECTS. Pateikiamos žinios apie pastatų statybos metodus, statybos reglamentus ir miestų planavimą, darbų saugą, architektūros stilius ir apdailą, mokoma skaityti brėžinius, įvertinti aptarnavimo paslaugas, aplinkosaugos veiksmus.

5. Vertinimą – mažiausiai 7,5 ECTS. Pateikiamos žinios apie vertinimo metodų teoriją ir sistemą, investicijų įvertinimo ir vertės nustatymo principus, patvirtintus Europos vertinimo standartus.

6. Verslo vadybą – mažiausiai 7,5 ECTS. Išmokstama verslo vadybos veiklos principų, verslo apskaitos, rinkodaros, informacijos apdorojimo ir duomenų bazių kūrimo.

Šie moduliai padengia pusę reikalavimuose nustatytą (180 ECTS) kreditų skaičiaus. Į programą taip pat įeina ir baigiamojo darbo disertacija, apimanti 15 ECTS.

Nors daugiau nei 50 Europos mokslo institucijų pasirašė pareiškimą integruoti Eureduc programą į savo programas, tačiau programoje nurodyti reikalavimai netapo pagrindu išsilavinimo reikalavimams daugelio Europos valstybių nekilnojamojo turto agentų veiklą reglamentuojančiuose įstatymuose, o daugelis aukštojo mokslo institucijų nesiremia šiais reikalavimais.

CEPI organizacijai nepriklauso Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija (LNTAA), kurios darbo trūksta siekiant suvienodinti Lietuvos ir kitų CEPI valstybių narių nekilnojamojo turto agentų išsilavinimo lygį bei profesionalumą. Šiuo metu Lietuvoje nėra nė vienos aukštojo mokslo institucijos, kuri yra sertifikuota teikti minimalius CEPI reikalavimus atitinkantį išsilavinimą, rengiant nekilnojamojo turto agentus ir kuriai suteiktas CEPI Eur ženklelis (CEPI 2011).

2.11.2. Reikalavimai taikomi Lietuvos nekilnojamojo turto agentams

Šiuo metu dirbti nekilnojamojo turto agentu Lietuvoje gali asmuo, neturintis atitinkamą kvalifikaciją patvirtinančio išsilavinimo, o siekiant tapti nekilnojamojo turto agentu pakanka pagrindinio išsilavinimo, todėl šios veiklos gali imtis bet kuris pilietis. „Lietuvoje įstatymai reguliuoja tik santykius tarp pirkėjo ir pardavėjo, dėl to galima teigti, kad agentų veiklos metodai formavosi stichiškai“ (Raslanas 2005: 210).

Svarbu paminėti, kad nustatytą nekilnojamojo turto agentų kvalifikacinių reikalavimų nebuvimas gali neigiamai atsiliiepti šios profesijos keliamam patikimumui. Kai vertinamas nekilnojamojo turto agentūros profesionalumas, svarbu, kad jos darbuotojai turėtų reikiamą išsilavinimą ir būtų gerai susipažinę su nekilnojamojo turto sfera (Nelson S. L., Nelson T. R. 1995). Lietuvoje pagrindinės problemos, kylančios nekilnojamojo turto agentų veikloje, yra šios:

- Valstybinės priežiūros nebuvimas (licencijavimo ir agentų atestavimo problema);
- Agentai dažnai neturi reikiamos patirties ir kvalifikacijos, o daugeliu atvejų ir tinkamo išsilavinimo;
- Ši situacija lemia nekokybiškus ir neprofesionalių sandorių ir pardavimų nekilnojamojo turto rinkoje;
- Nukenčia ir agentai, negalintys pareikšti savo teisių į teisingą užmokestį už paslaugas (Raslanas 2005).

Tokią padėtį galėtų pataisyti nekilnojamojo turto agentų darbo teisinis reglamentavimas ir licencijavimas.

Lietuvos nekilnojamojo turto agentų asociacija (LNTAA) 2008 metais pradėjo išdavinėti nekilnojamojo turto agentų pažymėjimus, kurie gaunami sutikus laikytis asociacijos taisyklių ir etikos kodekso. Asociacija pažymėjimus išduoda pagal agento darbo stažą – specialistai dirbantys agentais

daugiau nei 2 metus gauna agento pažymėjimą, o dirbantys daugiau nei 10 metų agento eksperto pažymėjimus (LNTAA 2008). Išduodant šį pažymėjimą išliko nemažai problemų: nėra sukurtas atestavimo mechanizmas, neparengtas agento kvalifikacinis egzaminas, neįtraukti reikalavimai agento išsilavinimui, pažymėjimas nėra privalomas vykdant tarpininkavimo veiklą ir jį gali gauti tik asociacijos nariai. LNTAA planavo tobulinti kvalifikacinius reikalavimus nekilnojamojo turto agentams, tačiau nekilnojamojo turto krizė sutrukdė šių planų įgyvendinimui.

Lietuva neturi nekilnojamojo turto agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo, nors yra sukurtas, bet neįteisintas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projektas, tačiau jame nebuvo aiškiai apibrėžti kvalifikaciniai reikalavimai, taikytini agentams. Nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projekte yra nurodyti pagrindiniai agento kvalifikaciniai reikalavimai. Jame nurodyta, kad agentu gali tapti asmenys:

1. Esantys nepriekaištingos reputacijos;
2. Ne jaunesni nei 18 metų amžiaus;
3. Išlaikę nekilnojamojo turto agento kvalifikacinį egzaminą.

Įstatymo projekte akcentuojamas agento veiklos saugumas – agentas turi būti nepriekaištingos reputacijos ir būti apsidraudęs profesinės civilinės atsakomybės draudimu, tačiau nėra įtraukti reikalavimai nekilnojamojo turto agento išsilavinimui ir praktinei darbo patirčiai, nors tai yra pagrindas siekiant, kad agentai turėtų tinkamas teorines ir praktines žinias.

2.11.3. Europos šalių nekilnojamojo turto agentams keliamų reikalavimų palyginimas

Lietuvos bei kitų Europos šalių gyventojams, o ypač kvalifikuotiems specialistams tapo labai svarbi profesinės kvalifikacijos pripažinimo sistema. Europos Sąjungos Direktyva 2005/36/EC apibrėžia taisykles, kuriomis vadovaujantis asmens įgyta kvalifikacija, pripažįstama kitose šalyse narėse. Direktyva galioja tik tuomet, jeigu kvalifikuotas profesionalas keliauja į šalį, kurioje įstatymais reguliuojami tos profesijos kvalifikaciniai reikalavimai. Dėl šios priežasties kvalifikuoti nekilnojamojo turto specialistai gali sėkmingai dirbti ir kitose šalyse, tačiau jiems tenka pereiti papildomus patikrinimus.

Atsirado poreikis suvienodinti tam tikrų profesijų kvalifikacinius reikalavimus regioniniu mastu. Kai kuriose šalyse jau dabar nekilnojamojo turto agentams keliami panašūs reikalavimai, o kaimyninių šalių specialistams išduodami leidimai verstis tarpininkavimo veikla. Iki šiol tokios šalių grupės yra Švedija, Norvegija ir Danija, kuriose yra aukščiausios kvalifikacijos reikalavimai nekilnojamojo turto tarpininkams, šalių kalbos panašios, o tarpininkavimo profesija labai pelninga.

Kaip teigia B.Powellis ir E.Vorotnikas (2012), nuolatinio mokymosi nubrėžtas tikslas yra pagerinti teikiamų paslaugų klientams kokybę, tačiau tai gali sukelti konkurencijos ribojimą ir atlyginimų augimą sumažinus aktyvių nekilnojamojo turto agentų skaičių rinkoje. Minėtoms šalims

aukšti ir griežti nekilnojamojo turto agentams keliami reikalavimai padeda apsaugoti rinką nuo aukštu darbo užmokesčiu susidomėjusių atvykėlių. Kita šalių grupė turinti mažai apribojimų kvalifikacijai tai Airija, Anglija ir Velsas, kuriose kalbama ta pačia kalba, o vieninteliai keliami kvalifikacijai reikalavimai iki 2012 metų buvo licencijos įsigijimas ir civilinės atsakomybės draudimas, tačiau Airijoje 2012 metais įsigaliojo naujas tarpininkavimo veiklos įstatymas, apibrėžiantis agentams keliamus išsilavinimo ir patirties reikalavimus.

Daugumoje nagrinėjamų Europos šalių yra privaloma tarpininkavimo profesijos licencija ir agento civilinės atsakomybės draudimas, tačiau nemažai šalių, kuriose nenumatyti darbo patirties, tęstinio profesinio mokymosi reikalavimai, o išsilavinimo reikalavimai nėra konkretūs ir orientuoti tiesiogiai į veiklą nekilnojamojo turto srityje.

Lietuvai, neturinčiai suformuotų nekilnojamojo turto agentų kvalifikacinių reikalavimų, būtų naudinga perimti kitų šalių patirtį ir suformuoti pagrindinius kvalifikacijos principus, kuriais remiantis būtų išduodamos veiklos licencijos. Remiantis kitų šalių pavyzdžiu reikėtų įvesti privalomas agento licencijas, reikalauti civilinės atsakomybės draudimo, išsilavinimo pagrindu pritaikyti Euredic reikalavimus, kurie palaipsniui būtų integruojami universitetuose kartu su praktinio mokymo ir darbo patirties programomis, per kurias kandidatas pereitų ir tarpininko padėjėjo pareigas.

Dažnai diskutuojama, ar profesinis licencijavimas apsaugo reguliuojamos verslo šakos narius ribodamas paslaugų pasiūlą ir keldamas pajamas (Johnson, Loucks 2003), tačiau Lietuvoje nesant jokios tarpininkų veiklos kontrolės licencijavimas ir efektyvi kvalifikacinė sistema padėtų apsivalyti nuo nesąžiningų ir neprofesionalių agentų, padėtų pakelti profesijos prestižą, žmonių pasitikėjimą ir paslaugų paklausą. 5-oje lentelėje pateikiami Europos šalių tarpininkų kvalifikaciniai reikalavimai pagal nekilnojamojo turto agentūrų asociacijų duomenis.

5 lentelė. Europos šalių tarpininkų kvalifikaciniai reikalavimai pagal nekilnojamojo turto agentūrų asociacijų duomenis

Kriterijus Šalis	Licencija		Išsilavinimo reikalavimai	Darbo patirtis	Kvalifikaciniai Egzaminai	Tęstinis mokymasis	Reputacijos reikalavimai	Civilinės atsakomybės draudimas	Papildoma informacija
	Yra/ne	Ar būtina?							
Lenkija	Yra	Taip	• Aukštasis ar aukštesnysis išsilavinimas; • Antrosios pakopos studijos susijusios su NT	Atlikta ne mažiau nei 6 mėn. praktika susijusi su tarpininkavimo veikla	• Nacionalinis egzaminas iš 3 dalių: • Praktinis žinių patikrinimas; • Testas; • Diskusija	Licencija suteikiama visam gyvenimui arba iki tol, kol tenkinami kvalifikaciniai reikalavimai	Negali būti teistas už nusikaltimus susijusius su nuosavybe už verslo, finansų, vertybinių popierių, oficialių dokumentų klastojimo, mokesčių nusikaltimus ir kitus susijusius su agento veikla	Privalomas	Ne Lenkijos pilietis gali gauti agento licenciją tik tuo atveju jeigu puikiai kalba lenkiškai
Švedija	Yra 2 tipų. Bendroji ir nuomos. Nuolatinė ir metinė	Taip	• Norint tapti bendruoju agentu reikalingas universitetinis išsilavinimas; • Bent 120 ECTS kreditų • Nuomos agentui nebūtinai	Būtina 10 savaičių praktiniai mokymai prižiūrimi licencijuoto tarpininko	Egzaminai iš: • NT agentų veikla; • Civilinė teisė kartu su NT teise; • mokesčių teisė; • ekonomika/verslo administravimas; • Statybos technologija; • Vertinimo metodai; • Pasirenkamieji dalykai	Neapibrėžta	Nebūti bankrutavusiu; Sąžiningumas atliekant finansines operacijas. Tiesioginiai finansiniai nusikaltimai bei skolų negrąžinimas laiku ar bet koks kitas aplaidumas susijęs su ekonominiais reikalais, gali būti laikomas pagrindu abejoti agento patikimumu	Privalomas	• Nuomos licencija suteikia teisę verstis tik tarpininkavimu nuomojant. • Būtina registracija Švedijos NT agentų priežiūros taryboje
Norvegija	Yra*	Taip	Universitetinis arba pripažintos verslo mokyklos išsilavinimas	2 metai po kvalifikacinio egzamino išlaikymo. Iš jų bent 3 mėn. dirbant finansų padėjėju	Raštu ir žodžiu išlaikyti egzaminai: • NT agentų teisė II, III; • Praktinė NT agentų veikla – padėjėjo pareigos; • Agentūrų finansinė apskaita ir operacijos – finansų padėjėjo pareigos; • Papildomi egzaminai. Išlaikytas nacionalinis agentų kvalifikacijos egzaminas	Kas 2 m. praeiti privalomus 15 val. mokymus, per kuriuos atnaujinamos agentų žinios	• Nepriekaištinga reputacija; • Pateikiama policijos pažyma dėl teistumo	Privalomas	Leidimai yra Agento, agento padėjėjo, finansų padėjėjo. Teisininkai gali tapti atsakingaisiais agentais arba profesiniais vadovais

5 lentelės tęsinys

Suomija	Yra	Taip	Neapibrėžta	Neapibrėžta	Specialus kvalifikacinis egzaminas atsakingajam agentui	Neapibrėžta	• Nepriekaištingos reputacijos; • Nebūti bankrutavusiam	Privalomas	
Danija	Yra. Ją atitinka Agentų registras	Taip	Universitetinis išsilavinimas nekilnojamojo turto srityje; Magistro diplomas kitoje srityje ir persikvalifikavimo mokymai	2 m. NT agentūroje	Bakalauro studentams: • NT vadyba I; • NT vadyba II; • Ekonomika; • Verslo teisė; • Tarpininkavimas; • Galutinis egzaminas. Magistras – NT vadybos egzaminas	Registracija tęsiasi kol tenkinami kvalifikaciniai reikalavimai	• Būti nepriekaištingos reputacijos; • Neturėti atidėtų skolų; • Nebūti bankrutavusiam; • Savo elgesiu nesudaryti dvejonų, kad ateityje sugebės tinkamai vystyti verslą; • Nebūti įsiskolinusiam valstybei daugiau nei 50000 kronų	Privalomas	
Anglija ir Velsas	Yra	Ne	Neapibrėžta. Kompetencijos trūkumas nustatomas pagal ministro nustatytus statutinius instrumentus, kurie dar tik ruošiami	Neapibrėžta	Neapibrėžta	Neapibrėžta	• Nebūti bankrutavusiam; • Nebūti nuteistam dėl sukčiavimo ar kito nesąžiningo elgesio, ar smurto, diskriminacinių veiksmų	Privalomas	Asmuo gali dirbti agentu kol neįrodomas jo netinkamumas šiam darbui. JK agentai nestokoja akademinio išsilavinimo, kadangi didelė jų dalis priklauso RICS
Airija	Yra. Fizinių asmenų ir juridinių asmenų.	Taip	Išsilavinimas atitinkantis bent 120 (ECTS) įgytų aukštojo mokslo institucijoje ir praktinis mokymas, atitinkantis įvertinimus tarp 6-10. 120 kreditų suma privalo būti surinkta iš 7 mokymosi disciplinų*	3 iš 5 paskutiniųjų metų dirbti NT srityje.	Nėra	Nereikalaujama.	Negali verstis su tarpininkavimu nesusuderinama veikla.	Privaloma.	* Vertinimas 7,5, Rinkodara/Praktinė s žinios 30, Ekonomika 7,5, Teisė 30, Turto valdymas 20, Pastatų statyba / Konstrukcijos 7,5 Verslo vadyba / Profesinis ugdymas 7,5 ECTS kreditų.

5 lentelės tęsinys

Austrija	Yra	Taip	Aukštojo mokslo diplomai NT srityje - 1m. praktinio darbo patirtis; • Ekonomikos arba teisės mokslų diplomai ir ≥ 1 m. patirtis; arba • Profesinės arba specializuotos mokyklos diplomai ir ≥ 1 m. praktinė patirtis; arba • Pažymėjimas apie bendrojo lavinimo mokyklos baigimą ir ≥ 2 m. patirtis; arba • ≥ 3 m. trukmės profesinės mokyklos, kuri atitinka valstybės reikalavimus specialybei baigimas; arba • sėkmingai išlaikytas NT ar biuro tarnautojo profesinių mokymų mokslų baigimo egzaminas ir mažiausiai dvejų metų praktinė patirtis; • pažymėjimas apie sėkmingai išlaikytą atitinkamą kvalifikacinį egzaminą		Kvalifikacinis egzaminas iš 4 modulių	Kiekvieno agento pareiga, tačiau savanoriška	Neapibrėžti	Nebūtina. (Planuojama ateityje)	
Olandija	Yra*	Ne	Nenustatyti	Nenustatyti	Teorinis ir praktinis egzaminai	Privalomas kasmetinis žinių atnaujinimas	Nenurodyta	Privaloma	Licencijos yra 3 rūšių: Gyvenamosios, komercinės ir žemės ūkio paskirties agento
Vokietija	Yra	Taip	Privalo turėti tik IVD nariai. Turintys specialų NT srities diplomą neprivalo laikyti kvalifikacinio egzamino	Neapibrėžta	Privalomas kvalifikacinis egzaminas stojant į IVD	IVD nariams būtinas	• Nepriekaištingos reputacijos; • Nebūti bankrutavusiu; • Būti mokiū	Privaloma	IVD – nekilnojamojo turto asociacija
Belgija	Yra - agentų registras	Taip	Aukštasis išsilavinimas technologinių, teisės, verslo, NT, žemės ūkio srityse	Bent 200 dienų praktinio darbo mokymai	Kvalifikacinis egzaminas mokymų pabaigoje	Bent 10 val. per metus	• Nepriekaištinga reputacija; • Privaloma pateikti pažymą apie teistumą iš policijos	Privaloma	Agentu galima tapti turint atitinkamą išsilavinimą arba darbo patirtį (jei iki įstatymo įsigaliojimo dirbo agentu)

5 lentelės pabaiga

Prancūzija	Yra	Taip	Universitetinis, jeigu profesijos siekiama per mokslą ir kvalifikaciją. NT agentu gali tapti asmuo per 2 m. nuo bakalauro studijų, kurių metu įgyjamas teisės, ekonomikos ar prekybos diplomas	• Vadovaujanči os pareigas NT agentūroje, asociacijoje, teisininko kontoroje ≥ 4 m.; • Teisininko kontoroje tarnautojo, raštininko patirtis ≥ 10 m	Laikomas jeigu agento licencijos siekiama ne per ilgalaikę patirtį	Neapibrėžta	• Negali būti kalėjė; • Negali būti bankrutavę; • Negali būti atleisti iš valstybės tarnybos dėl prasižengimų	Privaloma	Agentu galima tapti vienu iš 3 būdų kai tikrinamas profesinis tinkamumas per: • Išsilavinimą ir kvalifikaciją; • Kvalifikaciją ir patirtį; • Patirtį
Lietuva	Yra	Ne	Neapibrėžti	Neapibrėžti	Nėra	Nebūtina	Neapibrėžti	Nebūtina	Savanorišką licencijavimą vykdo Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija

3. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŲ NUOMONĖS TYRIMAS

3.1. Tyrimo procesas

Tam, kad būtų galima sukurti Lietuvos NT tarpininkavimo įstatymo projektą, svarbu atsižvelgti į pačių NT agentų nuomonę ir patirtį. Šiam tikslui pasiekti buvo atliktas tyrimas apie NT tarpininkavimo veiklos teisinį reglamentavimą Lietuvoje. NT agentų nuomonei dėl tarpininkavimo veiklos teisinio reguliavimo poreikio ištirti buvo pasirinktas apklausos tyrimo metodas, kuris paprastai taikomas, kai tyrimo dalykas yra visuomenės arba individualios sąmonės elementai: poreikiai, interesai, motyvacija, nuotaikos, vertybės, įsitikinimai ir t.t., bet taip pat gali būti ir pagalbinis tyrimo metodas, leidžiantis gauti papildomos informacijos, kurios neįmanoma atskleisti kitais būdais (Butkevičienė 2011).

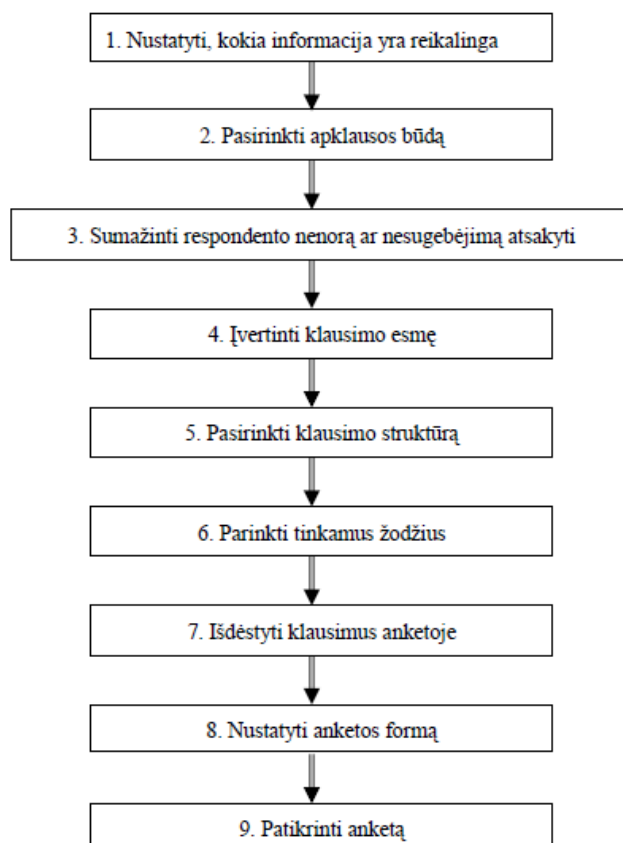
Apklausiant tarpininkus siekta išsiaiškinti, ar reikalingas jų atstovaujamos profesijos valstybinis reguliavimas. Siekta išsiaiškinti, kokių priemonių reikia imtis norint užtikrinti tinkamą tarpininkavimo veiklos funkcionavimą, teikiamų paslaugų kokybiškumą, profesionalumą, didesnę pagarbą agento profesijai, tarpininkų ir jų klientų interesų apsaugą bei sąžiningą konkurenciją. Taip pat siekta išsiaiškinti tokio reguliavimo numanomas teigiamas ir neigiamas pasekmes bei patikrinti tarpininkų išsilavinimo ir parengimo lygį bei šią informaciją pritaikyti kuriant NT agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo projektą.

Apklausos atlikimo procesas apima kelis etapus (Giddens 2005):

- Tyrimo plano parengimą;
- Tyrimo atlikimą;
- Tyrimo rezultatų analizę.

Per tyrimo plano parengimo etapą sudaroma strategija, kuria vadovaujantis surenkami duomenys, nustatoma tyrimo konstrukcija, kas bus respondentai bei kaip bus renkami ir analizuojami duomenys. Tyrimo atlikimo etapas yra esminis apklausos organizavimo etapas, nes šiame etape vykdomi lauko darbai. Apklausos rezultatų analizė leidžia patikrinti teorinius teiginius, išryškinti socialinių procesų bei reiškinių dėsningumus, tendencijas bei parengti moksliškai pagrįstas rekomendacijas (Butkevičienė 2011).

Sudarant apklausą buvo laikomasi 11 pav. pavaizduota anketos sudarymo nuoseklumo schema. Tyrimui pasirinktas internetinės apklausos metodas. Tai toks duomenų rinkimo metodas, kuris yra pagrįstas tiriamosios grupės asmenų atsakymais į internetu išplatintą apklausą. Internetinės apklausos turi daug privalumų lyginant su kitais apklausų tipais.



11 pav. Anketos sudarymo nuoseklumas (Dikčius 2011)

Kiekybinio tyrimo metodų privalumų ir trūkumų analizė rodo, kad daugiausiai santykinų privalumų turi internetinė apklausa. Internetinė apklausa socialinių mokslų empiriniuose tyrimuose yra pakankamai naujas, tačiau sparčiai populiarėjantis tyrimo metodas. Šis metodas nereikalauja didelių finansinių ir laiko sąnaudų, o anketų grįžtamumo lygis yra santykinai aukštas (Butkevičienė 2011). 6 lentelėje pateiktas kiekybinių apklausos tipų palyginimas.

6 lentelė. Kiekybinių apklausos tipų palyginimas (Butkevičienė 2011:9)

Nr.	Apklausos metodas	Finansinės sąnaudos	Laiko sąnaudos	Respondentų pasiekiamumas	Gražinimo lygis
1	Anketinė apklausa, dalyvaujant anketuotojui	Santykinai aukštos	Santykinai aukštos	Santykinai aukštas	Santykinai aukštas
2	Telefoninė apklausa	Santykinai aukštos	Santykinai aukštos	Vidutinis	Santykinai aukštas
3	Apklausa paštu	Santykinai aukštos	Santykinai žemos	Santykinai aukštas	Santykinai žemas
4	Internetinė apklausa	Santykinai žemos	Santykinai žemos	Santykinai žemas/aukštas	Santykinai aukštas

Kadangi atliekant tyrimą buvo nuspręsta apklausti vienos konkrečios srities specialistus (NT tarpininkus), dėl to reikėjo užtikrinti, kad apklausą pildytų tik tie asmenys, kuriems ji skirta bei būtų užtikrintas pakankamas respondentų skaičius, leidžiantis tinkamai įvertinti jų nuomonę. Šiems uždaviniams įgyvendinti buvo pasitelktos tokios priemonės:

- internetinė apklausa nebuvo viešai publikuojama. Tai leido sudaryti sąlygas respondentų atrankai;
- internetinė apklausa buvo derinama su elektroninio pašto teikiamais privalumais. Buvo išsiunčiami laiškai su aprašu ir nuorodomis į anketą NT agentūroms ir jų darbuotojams;
- buvo siekiama apklausą išsiųsti kiek įmanoma daugiau NT agentų;
- bandoma užmegzti grįžtamąjį ryšį su respondentais ir juos motyvuoti atsakyti į anketos klausimus;

Tyrimo metu siekta apklausti kuo daugiau Lietuvos NT tarpininkų, todėl tyrimo imtis – visų portale edomus.lt užsiregistravusių NT agentūrų tarpininkai bei įmonių, turinčių interneto svetaines tarpininkai. Elektroniniai laiškai su apklausa buvo išsiųsti 283 NT agentūroms bei 64 privatiems NT tarpininkams. Tikslus tyrimo imties dydis nėra žinomas, nes nėra duomenų, kiek iš viso NT agentų dirba Lietuvos NT agentūrose. B priede pateiktos visos NT agentūros, kurioms buvo išsiųstos tyrimo anketos. Atsakymus pateikė 164 tarpininkai. Tyrimas atliktas 2012 m. lapkričio ir gruodžio mėnesiais. Pasirinkta anoniminė apklausa siekiant gauti kuo atviresnius atsakymus į pateiktus klausimus. Apklauskos anketa pateikta C priede, apklauskos rezultatai pateikti D priede.

Apklausa elektroniniu paštu iš esmės yra analogiška apklausai paštu, tačiau dėl didelio nereikalingo elektroninių žinių skaičiaus (elektroninių šiukšlių) apklausa gali pasiklysti tarp kitų laiškų. Dar blogesnė situacija, kai vartotojai turi *filtrus* žinutėms. Kaip ir apklauskos paštu atveju, būdingas žemas anketų grąžinimo laipsnis, sunku kontroliuoti, kad informaciją pateiktą tikrai pasirinktas žmogus. Todėl atsiranda imties kontrolės problema. Lygiai taip pat egzistuoja duomenų rinkimo aplinkos kontrolės problema. Skirtingai nuo apklauskos paštu, atliekant apklausą elektroniniu paštu galima greičiau gauti atsakymus. Apklauskiant gyventojus elektroniniu paštu dažnai kyla nesklandumų, nes dalis respondentų juo nesinaudoja. Organizacijų atveju tai nėra problema. Elektroninis paštas yra naudingesnė priemonė nei apklausa paštu, kai atliekami tęstiniai tyrimai (Dikčius 2011).

3.2. Apklauskos rezultatų analizė

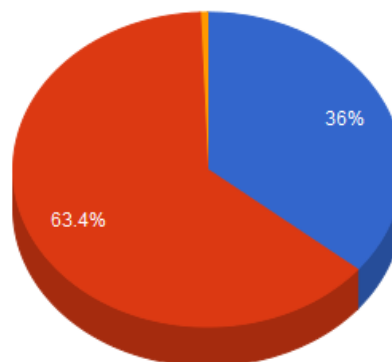
Apklauskos anketa sudaryta iš 35 klausimų. Iš apklausą užpildžiusių 164 respondentų 54,9 % buvo vyrai, 43,9 % – moterys ir 1,2 % neatsakė į klausimą apie lytį. Daugiausia tarpininkaujančių asmenų yra 18-25 metų amžiaus (36,6 %), šiek tiek mažiau 26-35 metų (33,5 %) ir nemažą dalį sudaro 36-45 metų amžiaus tarpininkai (22 %). Tuo tarpu vyresnių nei 45 metų amžiaus tarpininkų yra mažiau nei 8 %. Iš šių duomenų galime daryti išvadą, kad tarpininko profesiją renkasi jaunesni asmenys arba jie yra labiau suinteresuoti tarpininkavimo veiklos reglamentavimu, dėl to anketą pildė aktyviau. Dauguma agentų tarpininkauja daugiau nei 3 metus (3-5 metus dirba 23,2 %

respondentų, o daugiau nei 5 m. – 34,8 %), 1-2 metus dirba 23,2 % respondentų, o dar tik pradėjo tarpininkavimu verstis 18,3 % respondentų.

Išnagrinėjus apklausos duomenis dėl respondentų išsilavinimo paaiškėjo, kad dauguma NT agentų turi aukštąjį išsilavinimą (54,3 % respondentų turi bakalauro ir 22 % - magistro laipsnį), o 7,3 % turi aukštesnįjį išsilavinimą. Tai rodo, kad dauguma NT agentų yra išsilavinę, tačiau didžioji dalis agentų (63,4 %) yra įgiję išsilavinimą, nesusijusį su nekilnojamuoju turtu (12 pav.), o didelė dalis jų pradėjo dirbti tarpininkavimo srityje, neįgiję aukštojo išsilavinimo (29,3 % pradėjo dirbti NT agentais dar nebaigę aukštojo mokslo, 7,3 % pradėjo dirbti įgiję aukštesnįjį išsilavinimą, 6,7 % – vidurinį išsilavinimą ir 1,8 % – profesinį) (13 pav.).

Ar Jūsų išsilavinimas susijęs su NT?

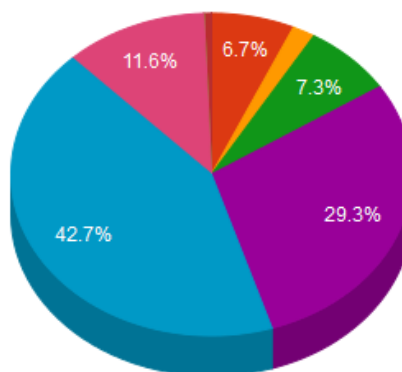
■ Taip
■ Ne
■ Neatsakė į klausimą



12 pav. Agentų išsilavinimo sritis

Koks buvo Jūsų išsilavinimas pradėjus dirbti NT tarpininku/e?

■ Pagrindinis
■ Vidurinis
■ Profesinis
■ Aukštesnysis
■ Nebaigtas aukštasis
■ Bakalauro
■ Magistro
■ Doktoras
■ Neatsakė į klausimą



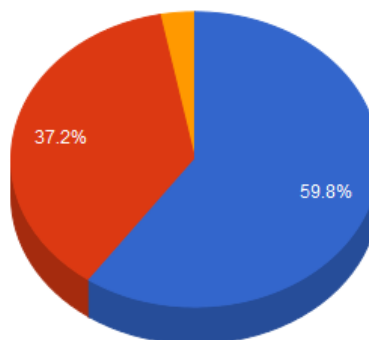
13 pav. Agentų išsilavinimas pradėjus dirbti tarpininkavimo srityje

Dauguma NT agentų nėra turėję jų profesinei veiklai pritaiktų kursų ar mokymų (net 59,8 %), kurie padėtų kelti tarpininkų teikiamų paslaugų kokybę ir agentų profesionalumą (14 pav.). Šie apklausos rezultatai leidžia daryti išvadą, kad dalis NT agentų negali užtikrinti tinkamų paslaugų klientams, kadangi dauguma tarpininkų neturi išsilavinimo NT srityje (63,4 %) ir nėra gavę specialių tarpininkams parengtų mokymų (59,8 %). Agentai, kurie yra gavę mokymus, dažniausiai nurodo, kad tokius mokymus parengė įmonė, kurioje jie dirba. Dalis agentų savarankiškai tobulina

savo kvalifikaciją lankydami įvairius profesinei veiklai aktualius mokymų kursus. Siekiant užtikrinti teikiamų tarpininkavimo paslaugų kokybę, reikėtų tarpininkavimo veiklą reglamentuojančiame įstatyme užtikrinti, kad asmenys neturintys su NT susijusio išsilavinimo ar tinkamos patirties šioje srityje būtų mokomi specialiuose tarpininkavimo kursuose, kuriuos organizuotų agentūra arba tai būtų įpareigota atlikti atsakingų valstybės institucijų paskirta organizacija.

Ar lankėte specialius NT tarpininkavimo kursus ar mokymus?

■ Ne
■ Jei taip, kokius?
■ Neatsakė į klausimą



14 pav. Tarpininkavimo mokymai

Išanalizavus apklausos rezultatus dėl tarpininkų specializacijos paaiškėjo, kad dauguma NT agentų dirba gyvenamojo NT pardavimo (137 respondentai) ir nuomos (94 respondentai) srityje, komercinio NT nuomos srityje dirba 90, komercinio NT pardavimo srityje – 87, o žemės sklypų – 90 respondentų (7 lentelė). Galima daryti išvadą, kad tarp agentų nėra labai aiškos ir griežtos specializacijos, t. y. NT agentai tarpininkauja tiek pardavimo, tiek ir nuomos sandoriams bei nekoncentruoja savo dėmesio į vieną NT rūšį. Toks veiklos diversifikavimas reikalauja, kad agentas turėtų daug specifinių žinių ir gebėjimų susijusių su kiekviena NT rūšimi. Dėl šios priežasties būtina užtikrinti, kad NT agentai būtų įvairiapusiškai parengti ir galėtų suteikti aukšto lygio paslaugas savo klientams.

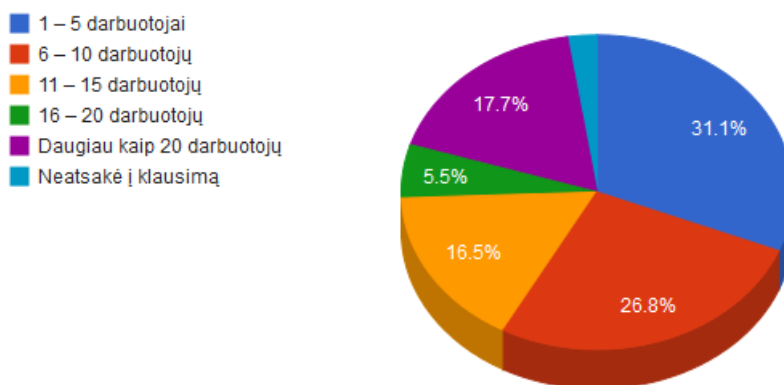
7 lentelė. NT agentų specializacijos sritys

Atsakymo variantai	Kiekis
Gyvenamojo NT nuoma	94
Gyvenamojo NT pardavimai	137
Komercinio NT nuoma	90
Komercinio NT pardavimai	87
Žemės sklypai	90
Investicinis NT	54
Kitas variantas	6

Tarpininkų skaičiai įmonėse (15 pav.) rodo, kad rinkoje daugiausia yra mažose ir labai mažose įmonėse dirbančių agentų (1-5 darbuotojai – 31,1 %, 6-10 darbuotojų – 26,8 %). Į šį faktą

reiktų atkreipti dėmesį rengiant NT tarpininkavimo įstatymą, kadangi nauji reikalavimai, kuriuos įgyvendinant patiriamos didelės papildomos išlaidos, gali išstumti iš rinkos smulkiąsias agentūras arba priversti jas jungtis. Taip pat, vykdant pakeitimus reikia nustatyti pakankamą pereinamąjį laikotarpį, per kurį mažosios agentūros galėtų pasiruošti pokyčiams ir susiplanuoti išaugsiančias išlaidas ar parengti savo darbuotojus.

Kiek žmonių, kurių darbas susijęs su tarpininkavimu, dirba Jūsų įmonėje?



15 pav. Tarpininkų skaičius respondentų įmonėse

Tyrimas atskleidė, kad dauguma (65,9 %) agentų nepriklauso jokiai jų interesams atstovaujančiai organizacijai (16 pav.). Tokio neaktyvumo šiose organizacijose priežastimis galima įvardinti privalomus narystės mokesčius, organizacijų neveiksmumą inicijuojant NT tarpininkavimo įstatymo priėmimą, LNTAA savanoriško licencijavimo, MLS sistemos ir organizacijų etikos kodeksų laikymosi naudos neįžvelgimą. Dėl mažo agentų aktyvumo jiems atstovaujančiose organizacijose, savanoriškas LNTAA ar kitų organizacijų narių licencijavimas neatneš ryškaus licencijuotų agentų skaičiaus prieaugio, visuomenės požiūrio į tarpininkavimo veiklą pagerėjimo ir tarpininkavimo paslaugų paklausos bei agentų teikiamų paslaugų kokybės ir profesionalumo padidėjimo.

Ar priklausote kokiai nors NT organizacijai? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.



16 pav. Tarpininkų narystė juos atstovaujančiose organizacijose

Dauguma apklaustų NT agentų yra susipažinę su NT mokesčio (68 %), kadastro (57 %) ir registro (54 %) įstatymais, civilinio kodekso daiktine teise (54 %) ir žemės įstatymu (51 %). Su šiais teisės aktais privalėtų susipažinti visi tarpininkavimo veikla besiverčiantys asmenys, kadangi jie tiesiogiai siejasi su NT sandoriais ir sutartiniais santykiais. Mažiau nei pusė apklaustųjų yra susipažinę su žemės mokesčio (43 %) bei turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (41 %), o 16 % visų apklaustųjų nėra susipažinę nei su vienu iš išvardintų teisės aktų (8 lentelė). Tai rodo, kad nemaža dalis NT tarpininkų neturi pagrindinių teisinių žinių susijusių su NT pirkimu, pardavimu, mokesčiais ir kt. Tokią padėtį būtų galima pataisyti įteisinant privalomus kvalifikacinius reikalavimus tarpininkams ir kvalifikacijos egzaminus ir/arba vykdant privalomus mokymus kvalifikacijai ir reikiamoms žinioms įgyti.

Lietuvos NT agentai ne tik nepakankamai domisi galiojančiais su NT susijusiais įstatymais, tačiau jie nesidomi ir tarpininkavimo veiklą siekiančių reglamentuoti Vaidoto Bacevičiaus ir Pauliaus Saudargo 2009 m. parengtu NT brokerių įstatymo projektu. Net 78 % agentų nėra susipažinę su šiuo įstatymo projektu, nors jis yra prieinamas viešai, o dauguma apklaustųjų pasisako už agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo priėmimą ir licencijavimą.

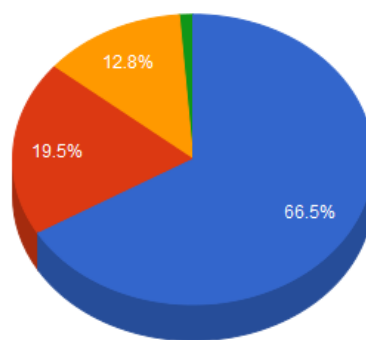
8 lentelė. Agentų susipažinimas su jų veiklai aktualiais teisės aktais

Teisės aktas	Susipažinusių agentų skaičius	Procentinė dalis nuo visų atsakiusiųjų
Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas	111	68 %
Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas	94	57 %
Nekilnojamojo turto registro įstatymas	89	54 %
Civilinio Kodekso „Daiktinė teisė“	88	54 %
Žemės įstatymas	83	51 %
Žemės mokesčio įstatymas	71	43 %
Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas	67	41 %
Teritorijų planavimo įstatymas	51	31 %
Viešųjų pirkimų įstatymas	37	22,5 %
Koncesijų įstatymas	6	4 %
Nėra susipažinę su nei vienu iš šių	26	16 %

Siekiant išsiaiškinti, ar NT agentai užtikrina savo teises reikalauti komisinių už suteiktas tarpininkavimo paslaugas sėkmingo sandorio atveju, buvo paklausta, ar agentai tarpininkauja nepasirašę tarpininkavimo sutarties. Remiantis rezultatais, galima teigti, kad didžioji dalis agentų rizikuodami ir pasikliaudami klientų žodžiu yra sutikę suteikti tarpininkavimo paslaugas nepasirašę tarpininkavimo sutarties (66,5 %), o 12,8 % agentų tokią praktiką vykdo nuolat (17 pav.). Tokia praktika didina neužtikrintumą tarpininkavimo rinkoje ir mažina pasitikėjimą agento profesija, kadangi potencialūs pirkėjai (nuomininkai) negali būti užtikrinti, kad agentas teisėtai atstovauja pardavėjui (nuomotojui), nes nėra raštiško tai įrodančio dokumento.

Ar Jums teko tarpininkauti nepasirašius tarpininkavimo sutarties su klientu?

■ Taip
■ Ne
■ Tenka nuolat
■ Neatsakė į klausimą



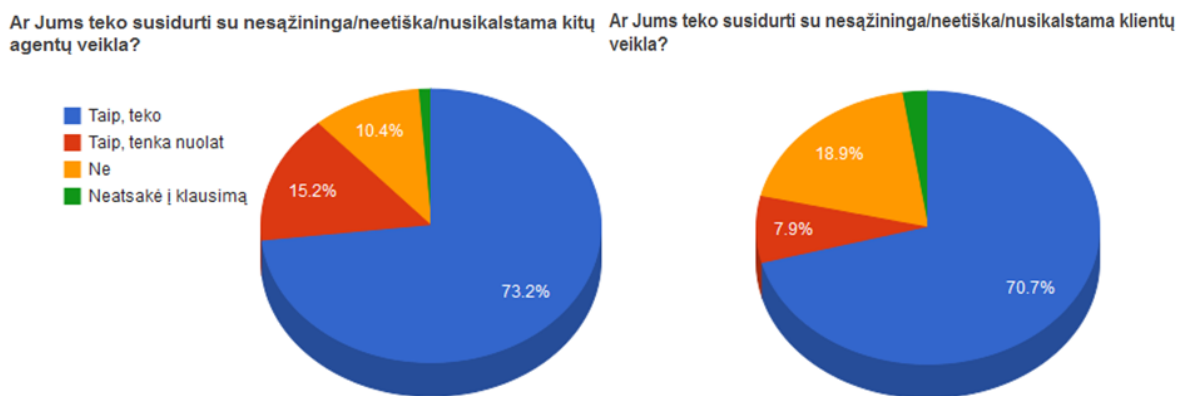
17 pav. Apklausoos dėl tarpininkavimo nepasirašius tarpininkavimo sutarties su klientu rezultatai

Pasitaiko atvejų, kai nesąžiningas NT agentas be savininko žinios reklamuoja ir ieško pirkėjų ar nuomininkų jo turtui, o radęs reikalauja iš vienos ar iš abiejų sandorio šalių komisinių. Minėtasis tarpininkavimo modelis mažina pasitikėjimą agento profesija, o daugelyje Europos šalių laikomas neetiška profesine veikla.

Be tarpininkavimo sutarties sąžiningi NT agentai gali būti apgauti nesąžiningų klientų, kurie agentams įvykdžius sutartus įsipareigojimus gali atsisakyti sumokėti sutartus komisinius ar kitokių užmokestį už darbą. Be raštiškos tarpininkavimo sutarties sunku įrodyti, kad NT agentas iš tikrųjų buvo įpareigotas tarpininkauti sandoriui bei sunku priversti paslaugos užsakovą vykdyti bet kokius tarpininkavimo sutartyje nurodomus įsipareigojimus. Tarpininkavimo sutartis veikia kaip garantas, užtikrinantis, kad abi sutarties šalys atliks savo įsipareigojimus ir sumažės galimų konfliktinių situacijų grėsmė, o agentas galės skirti maksimalias pastangas tarpininkavimo užduočiai įgyvendinti suteikdamas kokybiškas paslaugas.

NT tarpininkavimo veiklos teisinio reglamentavimo poreikį patvirtina apklausoos rezultatai, kurie rodo, kad dauguma (73,2 %) NT agentų yra susidūrę su nesąžininga, neetiška ar net nusikalstama kitų agentų veikla, o 15,2 % visų atsakiusiųjų su tokia veikla susiduria nuolat (18 pav.). Tarpininkavimo rinkoje susiklosčiusi situacija rodo, kad ne tik dalis klientų nepasitiki tarpininkais, tačiau didelė dalis pačių tarpininkų turi pakankamą pagrindą nepasitikėti savo kolegomis. Remiantis dabartine būkle, galima teigti, kad griežtesnis tarpininkų veiklos reglamentavimas yra neišvengiamas siekiant sumažinti netinkamos profesinės veiklos apraiškos atvejų skaičių. Pirmiausiai reiktų nustatyti visiems agentams privalomas profesinės etikos taisykles, kurių laikymąsi prižiūrėtų pačius tarpininkus vienijančios organizacijos ar licencijuojanti organizacija. Įstatyme reiktų įtvirtinti nuostatas užkertančias kelią galimybei užsiimti nesąžininga ir interesų konfliktus sukeliančia veikla, skatinti sąžiningą konkurenciją, pavyzdingos profesinės praktikos laikymąsi tarp agentų, nepriekaištingos agento ir visos tarpininkavimo sistemos reputacijos išlaikymą.

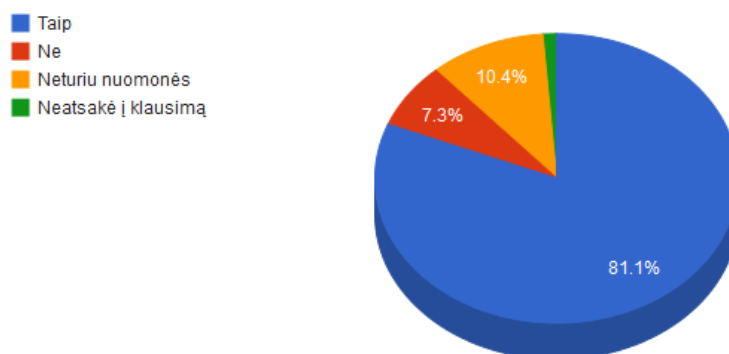
Agentų apklausos rezultatai parodo, kad tarpininkams ne tik dažnai tenka susidurti su netinkama savo kolegų veikla, tačiau dažnai tokia veikla užsiima ir klientai. Net 70,7 % agentų yra tekę susidurti su netinkama kliento veikla, o 7,9 % agentų su tokia veikla tenka susidurti nuolat. Tai rodo, kad būtina ne tik griežtinti tarpininkavimo veiklą, tačiau ir stiprinti tinkamą tarpininkų atstovavimą, jų interesų gynimą, tobulinti nekilnojamųjų daiktų pardavimo procesą, griežtinti klientų atsakomybę.



18 pav. Apklausos dėl nesąžiningos/neetiškos/nusikalstamos kitų agentų ir klientų veiklos rezultatai

Pagrindinis tyrimo tikslas buvo išsiaiškinti, ar NT agentai pritaria jų veiklos teisiniam reglamentavimui ir, jeigu pritaria, tai kokius dalykus jie siūlo reglamentuoti tarpininkavimo įstatyme. Apklausos rezultatai rodo aiškų tarpininkų pritarimą tokiam įstatymui ir atestacijai. Net 81,1 % visų respondentų pritaria NT agentų veiklą reglamentuojančiam įstatymui ir su juo susijusiai atestacijai (licencijavimui) (19 pav.) ir tik 7,3 % tam nepritaria. Tai rodo, kad agentai mato tokio įstatymo teikiamą naudą jų veiklai ir pačios profesijos įvaizdžiui.

Ar reikalingas NT agentų veiklą reglamentuojantis įstatymas ir atestacija?



19 pav. Tyrimo dėl agentų pritarimo jų veiklą reglamentuojančiam įstatymui ir atestacijai rezultatai

Į klausimą dėl teigiamų įstatymo priėmimo pasekmių dauguma tarpininkų atsakė, jog jų nuomone, didžiausias teigiamas įstatymo poveikis būtų padidėjęs pasitikėjimas NT agentais (9 lentelė). Taip pat respondentai mano, kad būtų užkirstas kelias rinkoje dirbti „juodiesiems agentams“ (76 %), kurie ir formuoja neigiamą visuomenės požiūrį į tarpininkavimo veiklą. Agentai

mano, kad veiklos reguliavimas padidintų agentų profesionalumą ir kvalifikaciją (73 %), būtų užtikrinama agento interesų ir teisingo užmokesčio už tarpininkavimą apsauga (68 %), pasikeistų situacija tarpininkavimo rinkoje, kadangi agentai pradėtų konkuruoti paslaugų kokybe, o ne kainomis. Šiek tiek daugiau nei pusė respondentų mano (57 %), kad priimtame įstatyme reikėtų kontroliuoti licencijos suteikimo ir panaikinimo klausimus, kvalifikacijos reikalavimų atitikimą, o tarpininkavimo sandorių kokybę išaugtų nustačius reikiamo išsilavinimo reikalavimus (po 57 %). Mažiausiai respondentų mano, kad įstatymas sugriežtintų informacijos apsaugą (41 %). Patys agentai paminėjo, kad įstatymas galbūt „padėtų NT tarpininkui kaip profesijai pakilti į šiek tiek aukštesnį lygį“ ir „galėtų būti pradėta spręsti *juodųjų ir netikrų sandorių* problema“.

9 lentelė. Tyrimo dėl teigiamų tarpininkavimo įstatymo priėmimo pasekmių rezultatai

Teigiamos pasekmės	Pažymėjusių agentų skaičius	Procentinė dalis nuo visų atsakiusiųjų
Padidėtų pasitikėjimas NT agentais	141	86 %
Būtų užkirstas kelias rinkoje dirbti „juodiesiems agentams“	124	76 %
Išaugtų agentų profesionalumas ir kvalifikacija	120	73 %
Būtų užtikrinama agento interesų/ teisingo užmokesčio už tarpininkavimą apsauga	111	68 %
Agentai konkuruotų ne paslaugų kainomis, o paslaugų kokybe	108	66 %
Būtų kontroliuojami licencijavimo suteikimo ir panaikinimo klausimai, kvalifikacijos reikalavimų atitikimas	94	57 %
Reikiamo išsilavinimo būtinumas padėtų kelti tarpininkavimo sandorių kokybę	93	57 %
Sugriežtėtų informacijos apsauga	67	41 %
Kita [įrašykite]	8	5 %
Nežinau	4	2 %

Kaip labiausiai tikėtinas neigiamas įstatymo priėmimo pasekmės agentai nurodo kaštų ir paslaugų kainų padidėjimą dėl atsiradusios atestacijos (47 %), atsiradusius papildomus barjerus naujiems tarpininkams patekti į rinką (43 %) (10 lentelė). Būtent šios pasekmės, anot agentų, yra labiausiai tikėtinos ir turėsiančios jiems didžiausią poveikį. 29 % respondentų mano, kad papildoma kontrolė padidintų korupcijos ir piktnaudžiavimo atvejų tikimybę, įstatymas apribotų rinkos lankstumą (22 %), atestacija iškraipytų rinką (12 %), neigiamai paveiktų konkurenciją (11 %). Atsakymų rezultatai rodo, kad nemažai agentų neįžvelgia daug įstatymo neigiamų pasekmių, 26 respondentai atsakė, kad nežino, kokios galėtų būti neigiamos pasekmės, keletas parašė, kad neįžvelgia neigiamų arba mato tik teigiamas dalykus. Dalis agentų paminėjo, kad padidės biurokratija, dėl kurios agentai nepajus didesnės naudos, tačiau atestacijai pritartų, jeigu būtų

išvengta didžiųjų NT agentūrų interesų protegavimo, monopolinių sąlygų kūrimo, o įstatymų nuostatomis įsigaliooti būtų priimti protingi pereinamieji terminai.

10 lentelė. Tyrimo dėl agentų nuomonės apie neigiamas įstatymo priėmimo pasekmes rezultatai

Atestavimas padidintų kaštus ir paslaugų kainas	77
Atsirastų papildomi barjerai naujiems dalyviams patekti į rinką	70
Papildoma kontrolė padidintų galimų korupcijos, piktnaudžiavimo atvejų tikimybę	47
Įstatymas apribotų rinkos lankstumą	36
Tarpininkavimo rinkoje ir taip egzistuoja savireguliacija	26
Nežinau	26
Atestavimas iškraipytų rinką	19
Atestavimas neigiamai paveiktų konkurenciją	18
Kita [įrašykite]	9

Daugumos apklaustų NT agentų nuomone tarpininkavimo įstatyme turėtų būti reglamentuojama darbo etika (85 %), agentų kvalifikacijos reikalavimai (76 %), apibrėžiama atsakomybė (73 %), licencijavimas (59 %), teisingos informacijos susijusios su sandoriu pateikimą (55 %) ir reputacijos reikalavimus (49 %) (11 lentelė). Mažesnioji dalis apklaustųjų siūlytų reglamentuoti apmokėjimo už paslaugas sąlygas (45 %), konkurenciją (36 %) ir nuobaudas (34 %). Iš rezultatų galima spręsti, kad agentams svarbiausia, jog būtų užtikrinta etiška veikla su klientais ir tarp kolegų bei, kad tarpininkavimu užsiimtų tinkamai pasiruošę specialistai, kurie teiktų profesionalias paslaugas.

11 lentelė. Tyrimo dėl to, kokie dalykai turėtų būti reglamentuojami įstatyme

Atsakymo variantai	Kiekis ▼
Darbo etiką	139
Agentų kvalifikaciją	124
Atsakomybę	119
Licencijavimą	97
Teisingos informacijos susijusios su sandoriu pateikimą	90
Reputaciją	80
Apmokėjimo už paslaugas sąlygas	74
Konkurenciją	59
Nuobaudas	55
Kita [įrašykite]	6

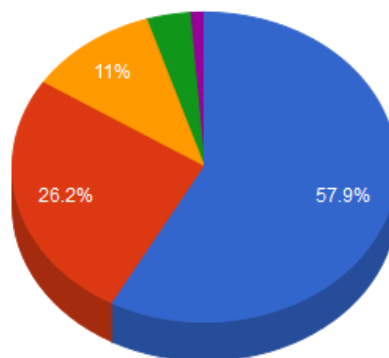
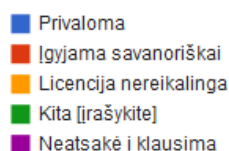
Jeigu įstatyme būtų įtvirtinta, kad licencija NT agentams yra privaloma, tokiai nuostatai pritartų 57,9 % agentų, dar 26,2 % agentų pritartų savanoriškam licencijavimui, kurį šiuo metu savo

nariams siūlo LNTAA (20 pav.). Tik 11 % apklaustųjų mano, kad licencija agentams yra nereikalinga. Agentai pasirinkę galimybę įvesti kitą atsakymo variantą siūlė:

- iš pradžių taikyti savanorišką licencijavimą ir tik vėliau pereiti prie privalomo;
- agentams dirbantiems daugiau nei 5 metus suteikti licenciją be papildomų egzaminų;
- licenciją skirti pagal darbo patirtį;
- taikyti privalomą licenciją, tačiau su tam tikro termino suteikimu licencijai gauti pradedantiems;
- suteikiant licenciją remtis agento profesinėmis žiniomis.

Atsižvelgiant į agentų nuomonę, reiktų palaipsniui keisti tiek licencijavimo reikalavimus, tiek ir licencijos įgijimo metodą. Iš pradžių tam tikrą laiką licencija turėtų būti įgyjama savanoriškai ir šiems agentams turėtų būti taikomos licencijos mokesčio lengvatos ar kitokios nuolaidos skatinančios įgyti licenciją, įgyvendinti keliamus kvalifikacijos ir kitus reikalavimus. Terminui pasibaigus licencija taptų privaloma ir ją privalėtų įgyti visi tarpininkai per protingą ir priimtina laikotarpį. Licencija neturėtų būti skiriama neįvertinus visų licencijos skyrimo reikalavimų atitikimo, pavyzdžiui, licencija neturėtų būti skiriama visiems agentams dirbantiems daugiau nei 5 metus šiose srityje, kadangi tai neparodo agento reputacijos, jo finansinių garantijų, visiškai nepagrindžia kvalifikacijos atitikimo bei tinkamos etiškos profesinės veiklos metodų.

Kokia turėtų būti NT tarpininkų licencija?



20 pav. Tyrimo dėl licencijos poreikio ir jos įgijimo būdo rezultatai

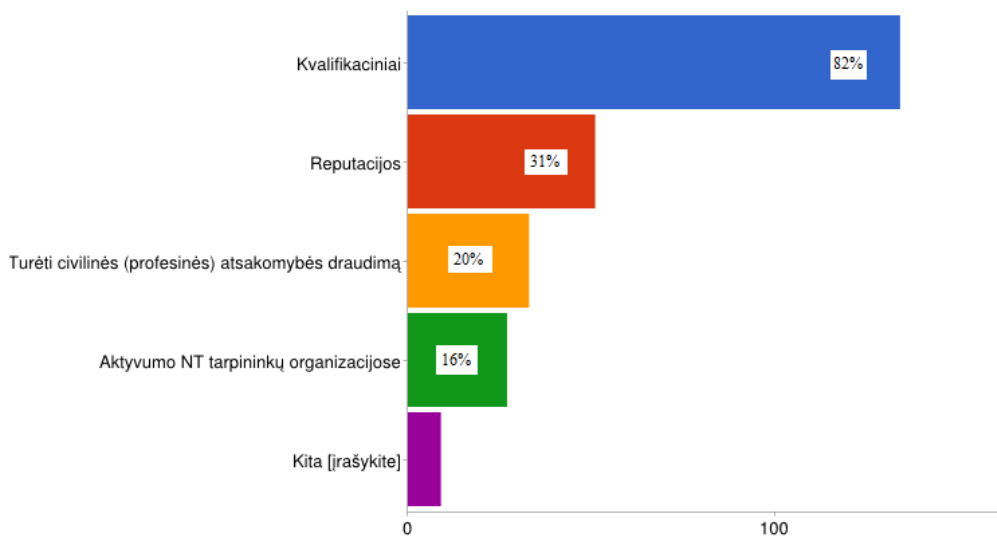
Klausiami apie licencijų rūšį, kuria turėtų būti paremta licencijavimo sistema, didžioji dalis NT agentų (63 %) pasirinko kvalifikacija paremtą licencijavimo metodą (12 lentelė). Pagal šį licencijavimo būdą licencija būtų skiriama atsižvelgiant į pretendento atitikimą kvalifikaciniais reikalavimams, o pati licencija būtų 3 lygių – asistento, agento ir agento eksperto. Rengiant įstatymo projektą reiktų atsižvelgti į agentų nuomonę ir pasirinkti šį licencijavimo modelį, kadangi jam pritaria dauguma respondentų, o pats modelis yra taikomas ir pasitvirtino keliose kitose Europos šalyse.

12 lentelė. Tyrimo rezultatai dėl licencijavimo modelio pritaikymo agentams

Pageidaujama licencijos rūšis	Pasirinkimų skaičius	Agentų pasirinkusių atsakymo variantą procentinis dydis
Kvalifikacija: asistento, agento, agento eksperto	103	63 %
Tokia pati visiems agentams	43	26 %
NT rūšimi: gyvenamosios, komercinės, žemės ir miškų ūkio paskirties NT	32	20 %
Sandorio tipu: nuomos, pardavimo, investicijų į NT	23	14 %
Kita	4	2 %

Didžioji dauguma agentų (82 %), kaip pagrindinį kriterijų NT agento licencijai gauti, įvardino kvalifikacinių reikalavimų atitikimo taikymą (21 pav.). Reputacijos (31 %), civilinės atsakomybės draudimo įsigijimo (20 %) ir aktyvumo NT tarpininkų organizacijose (16 %) reikalavimai nesusilaukė didelio agentų palaikymo. Civilinės atsakomybės draudimas yra svarbesnis tarpininkų klientams nei patiems agentams, kadangi jis garantuoja klientams padarytos žalos padengimą, o agentams toks draudimas reiškia papildomas išlaidas.

Kokie reikalavimai turėtų būti keliami NT tarpininko licencijai gauti?
Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

**21 pav.** Tyrimo rezultatai dėl reikalavimų taikymo licencijai gauti

Nustatant kvalifikacinius reikalavimus, didžiausia dalis tarpininkų pritartų kvalifikacinių egzaminų laikymui (73 %), lietuvių kalbos mokėjimui (57 %), patirties profesinėje srityje reikalavimams (53 %), tačiau tik nedidelė dalis pritartų privalomo tęstinio mokymo ir specialaus išsilavinimo reikalavimams (13 lentelė). Tokia situacija yra susiklosčiusi, nes didžioji dalis šiuo metu dirbančių NT agentų yra įgiję išsilavinimą ne su NT susijusioje srityje ir jiems tektų mokytis papildomai. Tai atneštų papildomų laiko ir finansinių sąnaudų, kurios galbūt ir nepasiteisintų.

Privalomą tęstinį mokymąsi būtų galima pateisinti tais atvejais, jeigu agentams įstatymais būtų suteiktos papildomos teisės ir pareigos tarpininkaujant sandoriams arba siekiant agentus supažindinti su įstatymų pasikeitimais.

13 lentelė. Tyrimo rezultatai dėl kvalifikacinių reikalavimų agentams taikymo

Atsakymo variantai	Kiekis
Specialaus išsilavinimo (NT srityje)	29
Patirties profesinėje srityje	87
Išlaikytas NT tarpininko kvalifikacinis egzaminas	120
Lietuvių kalbos mokėjimas	93
Privalomas tęstinis mokymasis/ kvalifikacijos kėlimas	64
Kitas [įrašykite]	8

Iš agentų pasiūlytų kvalifikacijos reikalavimų galima išskirti:

- Aukštojo mokslo baigimą;
- Anglų kalbos mokėjimą;
- Sandorių kiekį per metus;
- Profesionalumą.

Paklausti, kokie reikalavimai turėtų būti keliami agento reputacijai, respondentai daugiausiai parėmė nuostatas, kad agentais negali tapti asmenys nuteisti už finansinius nusikaltimus, sukčiavimą, pinigų plovimą (68 %) bei už baudžiamosios atsakomybės nusikaltimus (49 %) (14 lentelė). Už kitų kriterijų taikymą pasisakė tik nedidelė agentų dalis, kadangi jie yra labiau susiję su agento sugebėjimais tvarkyti asmeninius ir įmonės finansus bei su siekiu apriboti agento galimybę pelnytis iš veiklos, dėl kurios kyla interesų konfliktai, iškraipomos konkurencijos sąlygos, gali būti neigiamai paveikta paslaugų kokybė.

14 lentelė. Tyrimo dėl agentams taikytinų reputacijos reikalavimų rezultatai

Atsakymo variantai	Kiekis ▼
Nebūti nuteistu už finansinius nusikaltimus, sukčiavimą, pinigų plovimą	111
Nebūti nuteistu baudžiamosios atsakomybės byloje	81
Nebūti finansiškai aplaidžiu	39
Nesiversti su tarpininkavimu nesuderinama veikla	38
Nebūti įsiskolinusiu valstybei (iki tam tikros sumos)	33
Būti mokiū	25
Jokie	21
Nebūti bankrutavusiu	19
Kita [įrašykite]	10

Keletas agentų pasisakė dėl papildomų reputacijos reikalavimų, į kuriuos siūlo įtraukti:

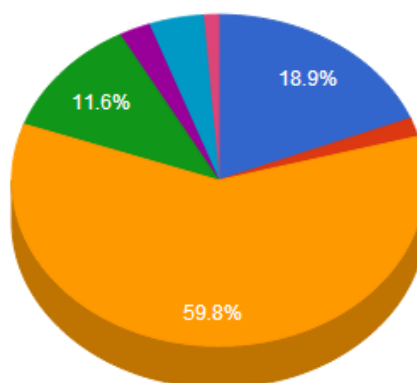
- Estetinius reikalavimus;
- Rekomendacijų pateikimą;
- Nepriekaištingą NT veiklos reputaciją;
- Aukštą moralę ir etiką, profesionalumą bei smulkesnius reputacijos aspektus.

Kai kurios Europos šalys siekdamos užtikrinti, kad rinkai būtų pateikiama reklama su tikslia NT objektų informacija, neklaidinančia potencialių pirkėjų ar nuomininkų, yra išleidusios papildomus įstatymus, reglamentuojančius minimalų informacijos kiekį pateikiamą rinkai apie NT objektą ir/arba reikalavimus objektų aprašymams, vaizdinei medžiagai, reklamai, kuri neklaidintų rinkos dalyvių. Siekiant išsiaiškinti, ar reikalingi papildomi teisės aktai įtvirtinantys reikalavimus susijusius su pakankamos, teisingos ir tikslios informacijos apie NT objektus pateikimu rinkai, buvo užduotas klausimas: *Ar būtina įteisinti agento ir kliento atsakomybę už neteisingos, netikslios, klaidinančios informacijos apie NT objektus pateikimą?*

Tarpininkai pritarė agento ir kliento atsakomybės už neteisingos informacijos apie NT objektus pateikimo įteisinimą bei dauguma nurodė, kad atsakomybę už reikalavimų neatitinkančios informacijos pateikimą turėtų pasidalinti tarpininkas ir paslaugos užsakovas (59,8 %) (22 pav.). Dalis agentų pageidautų, kad atsakomybę prisiimtų paslaugos užsakovai (18,9 %), tačiau tokia nuostata teisės aktuose sudarytų galimybę tarpininkams likti nebaudžiamiems už faktinių aplinkybių nutylėjimą NT objektų aprašymuose, informacijos iškraipymą ar rinkos dalyvių klaidinimą. Šiuo atveju tiksliausia būtų paskirstyti abiejų šalių atsakomybę – užsakovas būtų atsakingas už teisingos informacijos pateikimą nustatyta forma agentui, o agentas būtų atsakingas už informacijos panaudojimą pateikiant objektą rinkai, jį pristatant ir reklamuojant bei įtartinos informacijos patikrinimą.

Ar būtina įteisinti agento ir kliento atsakomybę už neteisingos, netikslios, klaidinančios informacijos apie NT objektus pateikimą?

- Taip, savininkas turėtų būti atsakingas
- Taip, tarpininkas turėtų būti atsakingas
- Taip, abu turi būti atsakingi
- Ne
- Neturiu nuomonės
- Kita [rašykite]
- Neatsakė į klausimą

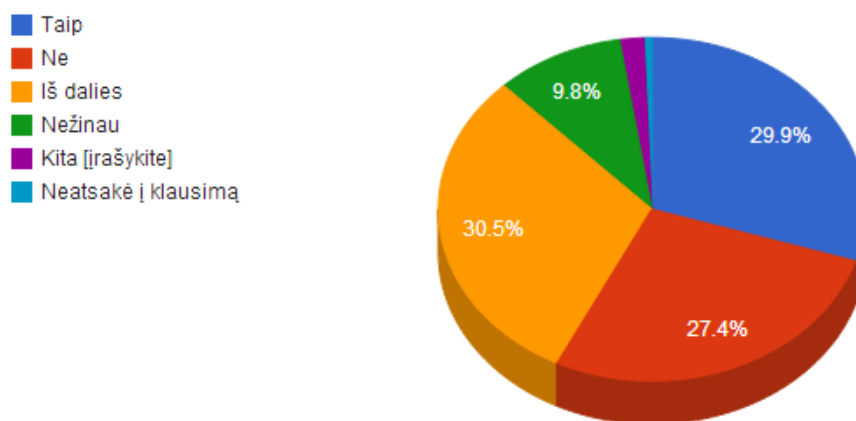


22 pav. Tyrimo rezultatai dėl agento ir kliento atsakomybės įteisinimo už neteisingos, netikslios, klaidinančios informacijos apie NT objektus pateikimą būtinumo

Kai kuriose Europos šalyse tarp NT agentų yra paplitusi praktika neatskleisti didelės dalies informacijos susijusios su NT objektu, kuri galėtų lemti potencialių pirkėjų ar nuomininkų apsisprendimą dėl to, ar objektas atitinka jų keliamus reikalavimus ieškomam NT. Tokios taktikos NT agentai imasi tikėdamiesi, kad interesantai susisieks su agentu dėl detalesnės informacijos apie objektą ir agentas galės šį žmogų įtraukti į savo duomenų bazę arba agentas bus nusamdytas atstovauti interesantą ieškant kito NT, jeigu objektas, dėl kurio buvo kreiptasi, netenkina reikalavimų. Pasitaiko atvejų, kai agentai reklamuoja jų neatstovaujamų asmenų nekilnojamąjį turtą siekdami reklamuoti save ar savo įmonę to objekto vietovėje, tačiau atsiradus interesantams pareiškama, kad objektas jau parduotas arba jau nebeparduodamas.

Siekiant išvengti tokių manipuliacijų ir užtikrinti, kad agentas parengtų tinkamą objekto ekspozė, Vokietijoje, Norvegijoje ir kitose Europos valstybėse yra nustatyti minimalios rinkai pateikiamos informacijos apie NT objektus reikalavimai. Tyrimas dėl minimalios informacijos kiekio ir reikalavimų nustatymo parodė, kad vieningos nuomonės šia tema nėra. 29,9 % agentų pasisakė už, 27,4 % - prieš, o 30,5 % mano, kad reiktų nustatyti tokius reikalavimus tik iš dalies (23 pav.). Tokie apklausos rezultatai galėtų reikšti, kad dalis NT agentų informacijos pateikimo formatą laiko individualiu dalyku ir nuo jos pateikimo kiekio ir būdo priklauso agento išskirtinumas, veiklos metodai ir sėkmė. Šiuo atveju buvo klausta, ar reiktų reglamentuoti *minimalų* pateikiamos informacijos kiekį, kurį dauguma agentų pateikia savo skelbimuose ir mato kaip savaime suprantamą dalyką, tačiau *juodaisiais brokeriais* vadinami tarpininkai neretai pateikia tik dalį informacijos ar nuslepia svarbius dalykus, taip ieškodami nenuovokių klientų, kurie susigundo jų manymu geru pasiūlymu papildomai nepasidomėję apie objektą.

Ar reikia nustatyti minimalų rinkai pateikiamos informacijos apie objektą kiekį bei reikalavimus?

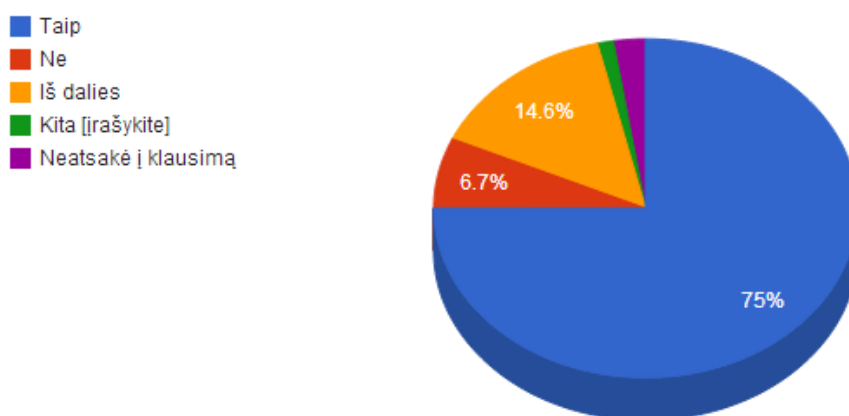


23 pav. Tyrimo rezultatai dėl minimalaus rinkai pateikiamos informacijos apie objektą kiekio bei reikalavimų nustatymo reikalingumo

Šiuo metu klientų duomenų apsaugą užtikrina LR Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas, o jo laikymąsi prižiūri valstybinė duomenų apsaugos inspekcija, tačiau NT agentai

neretai pažeidžia klientų duomenų apsaugos taisykles ir tarpusavyje dalinasi jų duomenų bazėje esančių klientų duomenimis, neinformavę ir negavę klientų leidimo. Dėl šios priežasties gali atsirasti poreikis griežtesniam klientų duomenų saugojimui ir valdymui, duomenų bazių administravimui. Tai užkirstų kelią ne tik neatsakingam klientų duomenų tvarkymui, tačiau ir jų perdavimui ar pardavimui trečiosioms šalims. Apklausti agentai pritaria, jog įstatyme būtų reglamentuojama, kaip turėtų būti saugomi ir tvarkomi su klientais ir sandoriais susiję duomenys (75 %), tik 6,7 % tam nepitaria ir 14,6 % mano, kad reiktų reglamentuoti iš dalies (24 pav.).

Ar įstatyme turėtų būti reglamentuojamas klientų ir sandorių duomenų apsaugos užtikrinimas?



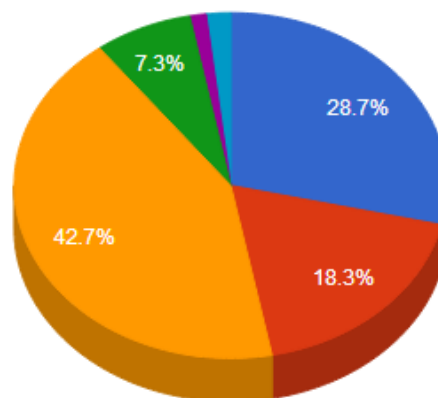
24 pav. Tyrimo rezultatai dėl klientų ir sandorių duomenų apsaugos užtikrinimo reglamentavimo poreikio

Daugelyje Europos šalių įstatymais yra apibrėžtos galimų pasirašyti tarpininkavimo sutarčių rūšys ir dažnai nustatomas privalomos sutarčių dalys. Lietuvoje NT agentai taip pat naudojami kelių rūšių tarpininkavimo sutartimis, tačiau jos nėra apibrėžtos įstatymų. Neaiškumų ir nesusipratimų kyla pasirašant *ekskliuzyvines* sutartis, kuriomis savininkai įsipareigoja NT parduoti tik per vieną tarpininką, kartais su įsipareigojimu sumokėti agentui už jo darbą net ir neįvykus sandėriui. Tokios sutartys naudojamos ir kitose šalyse, tačiau jų turiniui ir sąlygoms keliama aiškūs reikalavimai, o tokios sutarties pasirašymo pasekmės privalo būti aiškiai išdėstomos klientams. Dalis NT agentų nėra užtikrinti ar tokios sutarties taikymas tarpininkavimo veikloje yra teisėtas, dėl to tyrimo metu pasidalino savo abejonėmis.

Sutarties turinio apibrėžimui įstatyme pritaria 28,7 % respondentų, net 42,7 % mano, kad turinys turėtų būti reglamentuojamas tik iš dalies, paliekant laisvės nenumatytiems atvejams apibrėžti ir individualiems susitarimams sudaryti (25 pav.). Tarpininkavimo sutarties turinio reglamentavimui nepitaria 18,3 % agentų.

Ar įstatyme turėtų būti reglamentuojamas tarpininkavimo sutarties turinys?

■ Taip
 ■ Ne
 ■ Iš dalies
 ■ Nežinau
 ■ Kita [[rašykite]
 ■ Neatsakė į klausimą



25 pav. Tyrimo rezultatai dėl to ar reikalingas tarpininkavimo sutarties turinio reglamentavimas

Europoje egzistuoja labai įvairūs apmokėjimo už tarpininkavimo paslaugas būdai. Net valandinis darbo atlygis už paslaugas, kuris yra sunkiai praktiškai pritaikomas atsiskaitant už agento darbą, Norvegijoje yra privalomai įtraukiamas į tarpininkavimo sutartį, kad klientas turėtų pasirinkimo laisvę. Kai kuriose šalyse apmokėjimo už tarpininkavimo paslaugas modeliai nėra reglamentuojami, tačiau dažnai yra pateikiami nurodymai, kokie paaiškinimai, sumos ar su apmokėjimu susijusios sąlygos privalo būti nurodytos sutartyje. Lietuvos NT tarpininkavimo įstatyme nereikėtų riboti kliento ir agento galimybės individualiai susitarti dėl užmokesčio modelio. Tai komentaruose pabrėžė ir keletas agentų, tačiau reikėtų nustatyti taisykles, kuriomis remiantis būtų sudaromos sutarčių sąlygos dėl komisinių.

Didžiausia dalis atsakiusiųjų mano, kad klientams reiktų užtikrinti galimybę pasirinkti komisinių mokėjimą kaip procentinę dalį nuo objekto galutinės kainos (84 %) ir 40 % agentų mano, kad yra tikslinga naudoti ir fiksuoto užmokesčio dydį sėkmingo sandorio atveju. Net 63 % respondentų siektų, kad būtų įteisintas agento išlaidų padengimas, sandoriui neįvykus (15 lentelė). Išlaidų padengimas turėtų būti taikomas tik tuo atveju, jeigu tai buvo aiškiai nurodyta sutartyje arba sandoris neįvyko dėl paslaugos užsakovo (savininko) kaltės, o NT agentas įvykdė sutartyje nurodytus įsipareigojimus, nes priešingu atveju būtų eliminuojamas sėkmės principas.

15 lentelė. Tyrimo rezultatai dėl apmokestinimo modelių parduodant NT įteisinimo

Atsakymo variantai	Kiekis
Procentinė dalis nuo parduodamo NT objekto galutinės kainos	138
Valandinis darbo atlygis už suteiktas paslaugas	22
Fiksuotas užmokesčio dydis sėkmingo sandorio atveju	65
Darbo užmokestis paskaičiuotas pagal nustatytus atskirų paslaugų įkainius	33
Agento išlaidų padengimas, sandoriui neįvykus	104
Kita [įrašykite]	13

Tiriant agentų nuomonę apie apmokestinimo modelius, taikytinus tarpininkaujant nuomos sandoriams, tarpininkai dažniausiai naudotų ir siektų užtikrinti galimybę klientams atsiskaityti už paslaugas vieno mėnesio nuomos (71 %) ar fiksuotu mokesčio dydžiu (45 %), kurie šiuo metu dažniausiai taikomi rinkoje (16 lentelė). 78 NT agentai norėtų įtvirtinti agento išlaidų padengimą, neįvykus sandoriui dėl užsakovo kaltės. Galima daryti prielaidą, kad agentai turi neigiamos patirties su klientais, kai jie nesumoka komisinių, agentui atlikus visą jam pavestą darbą.

16 lentelė. Apmokestinimo modelių nuomojant NT įteisinimo pasiūlymai

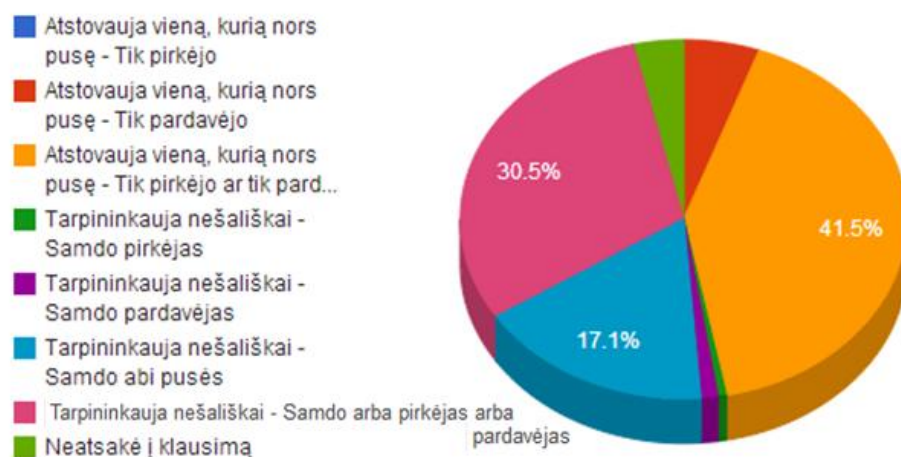
Atsakymo variantai	Kiekis
Procentinė dalis nuo per metus surenkamo nuomos mokesčio	44
Vieno mėnesio nuomos dydis	116
Fiksuotas užmokesčio dydis sėkmingo sandorio atveju	74
Valandinis darbo atlygis už suteiktas paslaugas	12
Darbo užmokestis paskaičiuotas pagal nustatytus atskirų paslaugų įkainius	26
Agento išlaidų padengimas, sandoriui neįvykus	78
Kita [įrašykite]	11

Vienas svarbiausių dalykų, kurių turėtų reglamentuoti tarpininkavimo įstatymas yra tarpininkavimo formos įtvirtinimą. Lietuvoje tarpininkavimo paslaugos vystėsi chaotiškai ir rinkoje nėra aiškiai susiformavusios tarpininkavimo formos. Pirmiausia reikėtų nustatyti tarpininko santykį su sandorio šalimis t. y., ar agentas privalėtų laikytis nešališkos pozicijos sandorio metu, ar jis privalėtų atstovauti ir ginti vienos, jį samdžiusios pusės interesus. Tada turėtų būti sprendžiamas klausimas, kas turėtų mokėti už tarpininko paslaugas t. y., ar už tarpininkavimo paslaugas moka tik kažkuri sandorio šalis, kuri samdo agentą, ar moka abi sandorio pusės.

Dauguma respondentų (41,5 %) pasisakė už tipinį, rinkoje naudojamą modelį, kai agentas atstovauja vieną, kurią nors pusę – tik pirkėjo, ar tik pardavėjo (26 pav.). Tokiu atveju agentas

gautų atlygį tik iš vienos sandorio pusės ir atstovauti galėtų tik vieną, jį samdžiusią pusę (pirkėjo ar pardavėjo). Agentui toks tarpininkavimo modelis yra parankesnis, kadangi jis gali koncentruotis į vienos sandorio šalies interesų gynimą, o tai skatina pirkėjus samdyti savo atstovus derantis dėl geresnių sandorio sąlygų. Kita didelė respondentų dalis pasirinko nešališką tarpininkavimo metodą (30,5 %), kai agentą samdo viena iš sandorio šalių. Tokia tarpininkavimo forma gali sukelti didesnių nepatogumų tiek agentui tiek ir pačiam samdančiajam, kadangi nepriklausomai nuo to, kas yra tarpininkavimo paslaugų užsakovas, agentas privalo nešališkai ir teisingai konsultuoti kiekvieną pusę, nesistengdamas užtikrinti geresnių sandorio sąlygų jį nusamdžiusiam asmeniui, nesiderėdamas dėl palankesnės objekto kainos. Norvegijoje ši problema sprendžiama visus nekilnojamojo turto objektus parduodant aukciono būdu, tačiau Norvegijos NT rinka yra žymiai aktyvesnė ir jos tarpininkavimo sistemos istorija siekia daugiau nei šimtmetį, dėl to būtų sudėtinga tokią sistemą pritaikyti Lietuvai.

Kokios NT agento tarpininkavimo formos turėtų būti įteisintos?



26 pav. Tarpininkavimo formos

MLS (angl. Multiple Listing Service) tai daugiafunkcinė kompiuterizuota informacinė paieškos sistema, duomenų bazė, apimanti konkrečios vietovės (miesto, apylinkės ar valstybės) rinkoje esantį parduodamą ar nuomojamą nekilnojamąjį turtą, informaciją apie motyvuotus ir galinčius nupirkti turtą pirkėjus. Lietuvoje yra LNTAA sukurta sistema, kuri yra prieinama organizacijos nariams. Visuotinės nacionalinės MLS sistemos Lietuvoje nėra ir nemažai agentų nemato didesnės šios sistemos nešamos naudos. Nepaisant to 27,4 % agentų pasisakė už nacionalinės MLS sistemos įdiegimą, kuris būtų privalomas visoms agentūroms, 36 % norėtų, kad išliktų dabartinė situacija, kai prisijungiama savanoriškai tampant LNTAA nariu, 15,2 % siūlytų pačioms agentūroms steigti MLS sistemas bendradarbiavimo principu ir tik 8,5 % nepritaria jokios MLS sistemos diegimui (27 pav.).

Ar reikėtų sukurti ir įteisinti nacionalinę MLS (Multiple Listing Service)* sistemą? *Uždara duomenų bazė, kurioje NT agentūros skelbia turimus objektus, keičiasi informacija apie motyvuotus ir galinčius nupirkti turtą pirkėjus.



27 pav. NT agentų nuomonė, dėl MLS sistemos įteisinimo

Vienas sudėtingiausių klausimų rengiant tarpininkavimo įstatymo projektą yra nuobaudų už įstatymo pažeidimus nustatymas. Bandant įvertinti, kokias maksimalias nuobaudas patys agentai siūlytų savo profesijos atstovams už įstatymo nuostatų pažeidimus, didelė dalis agentų siūlė teisės verstis tarpininkavimu sustabdymą (58 %), įspėjimą (55 %), pakartotinį agento licencijavimą (45 %) (17 lentelė). Kitos griežtesnės atsakomybės formos buvo pasirenkamos rečiau, kadangi nei vienas tarpininkas negali būti užtikrintas ar šios bausmės niekad nebus pritaikytos jam. Šis klausimas užduodamas agentams siekiant susidaryti nuomonę apie jų toleranciją kolegų nusižengimams. Žalos pašalinimo klausimą galėtų išspręsti privalomas civilinės atsakomybės draudimas ir finansinės garantijos agentūroms. Nuobaudos griežtumas turėtų priklausyti nuo agento padarytų nusižengimų dažnumo ir rimtumo, bei nuo to ar tarpininkas bando pasitaisyti, ar geranoriškai bendradarbiauja su priežiūros institucija.

17 lentelė. Siūlomos maksimalios nuobaudos už įstatymo pažeidimus

Atsakymo variantai	Kiekis
Įspėjimas	90
Teisės verstis agento veikla (licencijos) sustabdymas	95
Teisės verstis agento veikla (licencijos) atėmimas	53
Draudimas verstis NT tarpininkavimu visam gyvenimui	12
Piniginė bauda	56
Žalos pašalinimas/ padengimas	55
Pakartotinis agento licencijavimas (egzaminai, mokymai)	73
Kita [įrašykite]	10

Tarpininkų veiklą reglamentuojančiame įstatyme būtina nurodyti instituciją ar organizaciją, kuri būtų atsakinga už tarpininkų veiklos priežiūrą, licencijų ir nuobaudų skyrimą. Šioms funkcijoms atlikti gali būti paskirta viena arba kelios atskiros institucijos. Agentai pageidautų, kad jų veiklos priežiūra rūpintųsi juos vienijančios organizacijos (56 %) (pavyzdžiui LNTAA, Smulkiųjų ir vidutinių agentūrų asociacija), taip pat į procesą galėtų būti įtraukta vartotojų teisių apsauga (31 %) (18 lentelė). Sąlyginai nedidelė dalis apklaustųjų paremtų mišrios komisijos sudarymą iš skirtingų sričių specialistų prižiūrėti tarpininkų veiklą (24 %). Kitų institucijų įtraukimo į tarpininkavimo priežiūros darbą agentai nelaiko prasmingu.

18 lentelė. Institucijos, kurios galėtų dalyvauti NT tarpininkų veiklos priežiūroje

Atsakymo variantai	Kiekis
NT tarpininkų asociacija/sajunga ar kitos tarpininkų organizacijos	92
Tarpininkų Taryba	22
Teisingumo ministerija	30
Ūkio ministerija	13
Vartotojų teisių apsauga	51
Mišri komisija	39
Neturiu nuomonės	22
Kita [įrašykite]	7

Remiantis tyrimo rezultatais, galima teigti, kad Lietuvos NT agentams NT tarpininkavimo veiklos reglamentavimas yra aktualus ir svarbus. Rengiant Lietuvos NT tarpininkų veiklos įstatymo projektą svarbu atsižvelgti į NT agentų nuomonę. Didžioji dalis respondentų pritaria NT agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo sukūrimui ir NT agentų atestacijai. Kadangi daugiau kaip 70 % respondentų nurodė, jog jiems teko susidurti su nesąžininga, neetiška ar nusikalstama kitų agentų ar klientų veikla, svarbu griežtinti tiek tarpininkų, tiek jų klientų apsaugą, neleidžiant vykdyti tarpininkavimo paslaugų be tarpininkavimo sutarties ir skiriant nuobaudas už nusižengimus. NT agentai dirba su brangiais objektais, todėl būtina užtikrinti paslaugų teikimo profesionalumą bei visapusišką kliento interesų apsaugą. Remiantis apklausos duomenimis, siekiant, kad būtų išspręsta visuomenės nepasitikėjimo NT agentais problema bei užtikrintas sąžiningas ir profesionalus NT tarpininkavimo paslaugų teikimas. NT tarpininkavimo veiklos įstatymo projekte reikalinga numatyti NT agentams keliamus reikalavimus licencijai įgyti, privalomą atestaciją, NT agentų kvalifikaciją, teises bei pareigas, interesų konfliktų sprendimų tvarką, NT agentų veiklos priežiūros institucijas, nuobaudas už netinkamai vykdomas pareigas bei kitus NT agento veiklai svarbius aspektus.

4. PRIELAIIDOS LR NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKŲ VEIKLOS ĮSTATYMO PROJEKTO RENGIMUI

4.1. 2009 m. LR Nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projekto trūkumai

Lietuvos laisvosios rinkos institutas (toliau – LLRI) išnagrinėjo NT brokerių įstatymo projektą ir pateikė pasiūlymus bei pastabas. LLRI teigia, kad valstybiniam NT agentų atestavimui nėra poreikio, kadangi toks įstatymas iškraipytų rinką, apsunkintų naujų potencialių rinkos dalyvių atėjimą, privaloma registracija NT brokerių rūmuose padidintų rinkoje veikiančių subjektų išlaidas ir tai keltų paslaugų kainas vartotojams (LLRI siūlo... 2012). LLRI (2012) teigia, kad didžiojoje dalyje Europos Sąjungos valstybių nėra panašaus pobūdžio valstybinio NT brokerių atestavimo, griežtos kontrolės, asocijuotos verslo struktūros vykdo savikontrolę savanoriškais pagrindais, tačiau šis teiginys prieštarauja Europos nekilnojamojo turto profesionalų tarybos (CEPI) pateikiamiems duomenims, bei Europos Sąjungos šalių tarpininkavimo ar agentų veiklos įstatymams. Vien Šiaurės Europos šalių – Norvegijos, Švedijos, Danijos NT tarpininkavimo veiklos įstatymai griežtai reglamentuoja agentų veiklą ir kvalifikaciją.

Viena iš NT brokerių įstatymo spragų – NT brokerių rūmų steigimo tvarka. Įstatyme teigiama, kad NT agentai privalo būti ir steigiamų rūmų nariais, nors kaip pastebėjo LLRI, tai prieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 35 straipsniui, kuris teigia, kad niekas negali būti verčiamas priklausyti kokiai nors bendrijai, politinei partijai ar asociacijai. Reiktų taisyti tokią įstatymo nuostatą užtikrinant, kad nebūtų pažeidžiamos LR Konstitucijos užtikrinamos žmogaus teisės ir būtų užtikrinamas sėkmingai funkcionuojančios NT agentų priežiūros ir licencijavimo veiklą vykdančios institucijos įsteigimas.

Brokerių atestavimas ir etikos kodeksas nepanaikintų pažeidimų ar piktnaudžiavimo galimybės, kadangi sutartinių sąlygų pažeidimai yra baudžiami įstatymų nustatyta tvarka ir be atestavimo ir etikos taisyklių, tačiau padidintų NT agentų atsakomybę už jų profesinės etikos nusižengimus ir sumažinti pažeidimų ar piktnaudžiavimų galimybę neišduodant licencijos dažnai nusižengiančiam etikos kodekso ar įstatymo nuostatoms NT agentui.

Siekiant užtikrinti, kad būtų išvengta LLRI minimos korupcijos ir piktnaudžiavimo atvejų tikimybės tarpininkavimo veiklos priežiūros institucijose, reiktų pakeisti NT brokerių įstatymo projekto nuostatas dėl priežiūrą vykdančios organizacijos steigimo. Pažymėtina, kad NT brokerių rūmų pavadinimas jau yra užregistruotas, nors įstatymas dar nėra priimtas. Tai sudaro prielaidą piktnaudžiavimui, kadangi NT brokerių įstatymo projekte nurodyta, kad gali būti steigiami tik vieni NT brokerių rūmai. Taip pat reiktų užtikrinti, kad į NT agentų priežiūros institucijų komisijas,

tarybas ir garbės teismus būtų renkami atstovai iš kuo įvairesnius interesus atstovaujančių NT agentų ar agentūrų asociacijų, mokymo įstaigų ir vartotojų teises ginančių tarnybų ar valstybės institucijų.

Brokerių įstatymo projekte nurodyta, kad tipinę sutarties formą tvirtina NT brokerių rūmai suderinę su Vartotojų teisių apsaugos tarnyba. Tikslus sutarties formos ir sąlygų apibrėžimas būtų žalingas rinkos lankstumui ir įvairovei, ką pažymi ir LLRI. Įstatymo projektas turėtų būti pataisytas taip, kad būtų derinamos privalomos NT tarpininkavimo sutarties sąlygos, kurios užtikrintų agento ir jo kliento interesų apsaugą ir sąžiningus tarpusavio santykius, su galimybe esant poreikiui įtraukti papildomas sąlygas, suteikiančias NT tarpininkavimo veiklai lankstumo ir įvairovės, tačiau užtikrinant, kad sutartys klientams išliktų aiškos ir suprantamos.

Įstatymo projekte siūloma sukurti parduodamų ir nuomojamų NT objektų duomenų bazę, kuri būtų privaloma, ir kurioje privalėtų būti registruojami konfidencialūs sandorio duomenys, įskaitant agento komisinius. Įstatyme nenurodyta kokiais tikslais ši duomenų bazė yra kuriama ir kas galės ja naudotis, dėl to iškyla klausimas dėl tokios duomenų bazės kūrimo tikslingumo, kadangi LNTAA yra sukūrusi MLS sistemą, prie kurios gali savanoriškai jungtis asociacijos nariai ir naudotis tokios duomenų bazės teikiamais privalumais. Įstatymo pagrindu kuriamoje duomenų bazėje būtų įrašomas agentų komisinių mokestis, kuris yra konfidencialiai sutariamas tarp tarpininko ir paslaugų užsakovo, bei yra verslo paslapties dalis. Tokią informaciją statistiniais, archyvavimo ar rinkos tyrimų tikslais privalomai teikti neturėtų būti reikalaujama.

Autorių nuomone, pataisytas NT brokerių įstatymo projektas, ar kitoks tinkamai paruoštas Lietuvos NT tarpininkavimo veiklą reglamentuojantis įstatymas, yra reikalingas dėl daugelio priežasčių, o tarpininkavimo rinkai atneštų daugiau naudos nei žalos. NT veiklą reglamentuojančio įstatymo priėmimui pritaria net 81 % NT agentų (žr. 19 pav.), o tai rodo pačių NT tarpininkų profesijos atstovų norą ir poreikį griežčiau reguliuoti tarpininkavimo veiklą, kelti profesijos prestižą visuomenėje, užsitikrinti klientų pasitikėjimą ir apsaugoti rinkos dalyvius nuo nesąžiningų tarpininkų.

Įstatymas apsunkintų naujų rinkos dalyvių atėjimą, tačiau tai nebūtinai yra blogai. NT agentai siekiantys verstis tarpininkavimo veikla privalės išlaikyti kvalifikacinį egzaminą, kuriuo bus įvertintos agento žinios susijusios su NT sandoriais ir tarpininkavimu, o tai padės užtikrinti kokybiškesnius NT sandorius tarpininkaujant agentams bei apsunkins į rinką patekti nekvalifikuotiems agentams. Rinkos dalyviai aktyviai konkuruoja tarpusavyje, pastebimas dalyvių mobilumas bei aktyvi potenciali konkurencija, dėl to iškyla poreikis sukurti patikimų, kvalifikuotų ir sąžiningų tarpininkų veiklą užtikrinančius įstatymus, nustatyti sąžiningas tarpininkų konkurencijos, tarpininkavimo profesinės veiklos taisykles ir bendrus standartus, kuriais galėtų remtis visi rinkos dalyviai.

Įstatymo projektas labai nedetalizuoja tarpininkavimo sutarties punktų, o palieka teisę brokerių rūmams nustatyti tikslią tarpininkavimo sutarties formą. Nėra nurodyta pateikti informaciją apie NT priklausinius, teisinius turto suvaržymus ir apribojimus, kas yra nuosavybės savininkai ar bendrasavininkiai, NT charakteristikas, NT paskirtį ir kaip ji siejasi su teritorijų planavimo dokumentais, koncesijų ir alodine teisėmis. Prasidėjus daugiabučių gyvenamųjų namų renovacijai taps svarbu agentams žinoti bendrosios paskolos, kurią ima namų bendrijos, išsimokėjimo terminus, mėnesinių įmokų dydžius, kitas mokestines išlaidas. Įstatymo projekte akcentuojamas agento veiklos saugumas – agentas turi būti nepriekaištingos reputacijos ir būti apsidraudęs profesinės civilinės atsakomybės draudimu, tačiau nėra įtraukti reikalavimai NT agento išsilavinimui ir praktinei darbo patirčiai, nors tai yra pagrindas siekiant, kad agentai turėtų tinkamas teorines ir praktines žinias. Įstatymo projektui trūksta detalumo apibrėžiant tarpininkavimo sutarties turinį. Sutarties galiojimo termino apibrėžimas, agento teisės reikalauti išlaidų kompensacijos vartotojui nutraukus sutartį ir kliento atsakomybės pateikus neteisingą informaciją nustatymas įneštų aiškumo, užtikrintumo agento veikloje.

Vienas pagrindinių NT brokerių įstatymo projekte neapibrėžtų tarpininkavimo veiklos aspektų yra NT tarpininkavimo veikloje iškylančių interesų konfliktų sprendimas. Dėl šios priežasties NT agentų veiklą reglamentuojantis įstatymas turėtų būti papildytas interesų konfliktą apibrėžiančiu ir jų sprendimo tvarką nustatančiu straipsniu.

4.2. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto tarpininkų veiklos įstatymo projekto rengimas

Sudarant Lietuvos NT agentų veiklos įstatymo projektą remtasi Lietuvos NT agentų patirties ir nuomonės dėl jų veiklos teisinio reglamentavimo tyrimo rezultatais, užsienio šalių NT agentų veiklą reglamentuojančių teisės aktų analize, neįteisintu LR NT brokerių įstatymo projektu, LR draudimo įstatymu, LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, CK ir kitais LR įstatymais bei asmenine patirtimi NT tarpininkavimo veikloje. Įstatymo projekto tikslas – reglamentuoti NT tarpininkavimo veiklą užtikrinant, kad NT sandoriai būtų saugūs, organizuoti ir efektyvūs, taip pat, kad tarpininko klientas gautų profesionalias tarpininkavimo paslaugas bei didėtų visuomenės pasitikėjimas NT tarpininko profesija.

NT tarpininkų veiklos įstatymo projektu siekiama nustatyti: kokie asmenys turi teisę verstis NT tarpininkavimo veikla Lietuvoje; NT agento licencijos ir profesinės kvalifikacijos įgijimo ir praradimo sąlygas; NT agentūrų veiklą bei ypatumus, kuriuos privalo atitikti NT agentūros; NT

tarpininkavimo veiklos priežiūros institucijų įgaliojimus ir pagrindinius šios veiklos valstybinio reguliavimo principus bei kitus su NT tarpininkavimo veikla susijusius svarbius aspektus.

4.2.1. Tarpininkavimo modelis

Formuojant įstatymo nuostatas dėl NT tarpininkavimo modelio, kuris būtų taikomas Lietuvos Respublikoje, buvo atsižvelgta į įvairių Europos šalių patirtį. Buvo pasirinktas modelis atitinkantis NT agentų apklausoje išreikštą nuomonę, kad NT agentas galėtų būti samdomas vienos, kurios nors, sandorio šalies ir tarpininkavimo metu atstovautų jį samdžiusią šalį. Toks tarpininkavimo modelis šiuo metu vyrauja Lietuvos NT rinkoje ir jis mažiausiai riboja agento veiksmus, lyginant su kitais pasiūlytais tarpininkavimo modeliais, kadangi agentas gali būti samdomas tiek pirkėjo tiek ir pardavėjo, o atstovaudamas vienai sandorio šaliai turi galimybę savo derybiniais sugebėjimais išsiderėti geriausias sandorio sąlygas savo klientui, kurios garantuotų agentui didžiausius komisinius. Tuo tarpu, kita sandorio šalis, norėdama išlaikyti derybinių jėgų pusiausvyrą, gali nusišamdyti ją atstovaujantį, kitą NT agentą, kuris gali gauti komisinius iš jį samdžiusio asmens ar pasidalinti kitos šalies agentui pažadėtus komisinius bendru sutarimu. Kai NT agentas atstovauja vieną sandorio šalį, kuri jam nėra įsipareigojusi mokėti komisinius, tai atlygį už darbą jis gali gauti tik tuo atveju, jei kitos sandorio šalies tarpininkas sutinka pasidalinti jam pažadėtus komisinius sėkmingai užbaigus sandorį. Tokiais atvejais pasitaiko, kad pardavėjo NT agentas atsisako sudaryti sandorį ir pasidalinti savo komisiniais su pirkėjo agentu, taip neįvykdydamas savo, kaip kliento atstovo pareigų (Anglin 1997), bet išsaugodamas galimybę gauti visą komisinių sumą.

Nors tokia tarpininkavimo forma turi minėtų neigiamų aspektų, tačiau ji yra lanksčiausia ir užtikrinanti, kad kiekviena sandorio šalis turi galimybę nusamdyti sau atstovaujantį tarpininką, kuri atstovaus tik jų interesus siekdamas geriausio rezultato. Tarpininkavimo modelis, kai agentas dirba, kaip nešališkas tarpininkas nors jį samdo viena iš sandorio šalių ar abi šalys, atima iš agento stimulą stengtis dėl geresnių sandorio sąlygų savo klientui bei didesnių komisinių. Kitas tarpininkavimo modelis, kuriuo naudojantis NT agentą gali samdyti tik tam tikra sandorio šalis (pavyzdžiui, tik pirkėjas), iškreipia sandorio šalių jėgos pusiausvyrą derantis dėl sandorio ir pažeidžia neatstovaujamos šalies teisę į profesionalią pagalbą.

4.2.2. Nekilnojamojo turto tarpininkų kvalifikacija

Sudarant NT tarpininkavimo įstatymo projektą NT tarpininko profesija buvo suskirstyta į 3 kvalifikacinius laipsnius:

1. NT agento asistento;
2. NT agento;
3. NT agento eksperto.

Tokiam kvalifikaciniam skirstymui pritarė 63 % tyrime dalyvavusių Lietuvos NT agentų (žr. 12 lentelę). Toks kvalifikacinis NT tarpininkavimo profesijos skirstymas parodo asmenų praktinį ir teorinį pasirengimą NT tarpininkavimo veiklai. Kol asmuo neturi reikiamo išsilavinimo ir/arba patirties jis gali atlikti pagalbinius darbus būdamas NT agento asistentu, o įgijęs reikiamą patirtį ir/arba išsilavinimą gali gauti NT agento licenciją. Tokia sistema užtikrintų, kad tarpininkavimo NT sandoriuose veikla verstųsi tik licencijuoti ir pakankamai patirties bei žinių turintys profesionalai, gebantys tinkamai atstovauti savo klientą bei keliantys pasitikėjimo šia profesiją lygį. Jei NT agentas atitinka visus NT agentui ekspertui keliamus reikalavimus (19 lentelė), jis gali laikyti NT agento eksperto kvalifikacinį egzaminą ir sėkmingai jį išlaikęs pakelti savo kvalifikacijos lygį. NT agentu ekspertu gali būti tik nepriekaištingos reputacijos asmenys turintys ne mažesnę kaip 5 metų NT agento darbo patirtį bei aukštojo mokslo diplomą. Tokie reikalavimai užtikrina, kad NT agentu ekspertu galėtų būti tik išsilavinę bei pakankamai patirties sukaupę savo srities profesionalai, kurie yra ypatingai gerbiami ir gali dalyvauti NT agentų veiklos priežiūros institucijų veikloje.

Nustatant NT tarpininkavimo veiklos įstatymo projekte NT tarpininkams keliamus reikalavimus, buvo atsižvelgta į dabartinę padėtį Lietuvos NT tarpininkavimo rinkoje, LR įstatymus, asmeninę patirtį, tyrimo rezultatus taip pat buvo išnagrinėti kitose Europos šalyse NT tarpininkams keliami reikalavimai, kurie buvo įvertinti bei pritaikyti Lietuvai. Bendrieji NT tarpininkams keliami reikalavimai turi užtikrinti, kad NT tarpininkavimo veikla galėtų verstis tik pilnamečiai teisnūs ir veiksnūs asmenys, kurie galėtų prisiimti atsakomybę už savo veiksmus. Siekiant didinti visuomenės pasitikėjimą NT agentais nuspręsta, kad NT agentui bei agentui ekspertui būtinas geras lietuvių kalbos mokėjimas, privaloma licencija bei įtraukimas į NT agentų registrą.

Nustatant kvalifikacinius reikalavimus buvo stengtasi neapsunkinti tapimo NT tarpininku, tačiau buvo siekta, kad šia profesija galėtų verstis tik tinkamą patirtį ir/arba žinias turintys asmenys, kurie keltų visuomenės pasitikėjimą NT tarpininko profesija. Tinkamai NT agento kvalifikacijai labai svarbūs išsilavinimo ir/arba patirties reikalavimai. Lietuvoje Nekilnojamojo turto vadybos studijų programą siūlo VGTU (minimalus išsilavinimas – vidurinis), Vakarų Lietuvos verslo kolegija, Nekilnojamojo turto valdymo magistro studijų programą – VGTU ir KTU (minimalus išsilavinimas – aukštasis), o NT agento mokymo programą siūlo Vilniaus statybininkų rengimo centras ir Vilniaus technologijų ir verslo profesinio mokymo centras (minimalus išsilavinimas – pagrindinis, vidurinis), kurie išduoda profesinio mokymo diplomą. Šiuo metu dirbti NT agentu Lietuvoje gali asmuo neturintis atitinkamą kvalifikaciją patvirtinančio išsilavinimo, o siekiant gauti NT agento profesinį išsilavinimą pakanka pagrindinio išsilavinimo, kuris dažnai neužtikrina profesionalumo. Todėl tam, kad būtų užtikrintas NT tarpininkų profesionalumas, įstatymo projekte

asmenims norintiems tapti NT agentais priklausomai nuo išsilavinimo lygio gali būti privaloma pateikti ir patirties NT tarpininkavimo srityje įrodymą bei išlaikyti kvalifikacinį egzaminą.

Nustatant reputacijos reikalavimus tik NT agentui ekspertui taikomas nepriekaištingos reputacijos reikalavimas, o NT agentai gali būti turėję smulkių nusižengimų. Toks sprendimas priimtas dėl to, kad nebūtų užkertamas kelias verstis NT agento praktika asmenims, kurie tarpininkavimo veikloje yra padarę klaidų ar nusižengimų dėl nepakankamų žinių, tačiau tokie asmenys nebegali kelti savo kvalifikacijos iki NT agento eksperto.

Atliekant užsienio šalių su NT tarpininkavimu susijusių teisės aktų analizę nustatyta, kad beveik visose nagrinėtose šalyse NT agentams yra taikomi finansinio patikimumo reikalavimai, kai NT agentas privalo turėti profesinės civilinės atsakomybės draudimą bei būti nebankrutavęs ir mokus. Šie reikalavimai užtikrina NT agento finansinį patikimumą, jeigu jam bus patikėti kliento pinigai bei galimos NT agento klientui padarytos žalos atlyginimą.

19 lentelė. NT tarpininkams keliama reikalavimai

Bendrieji reikalavimai	NT agento asistentas • ne jaunesnis kaip 18 metų • veiksnus ir teisnus fizinis asmuo
	NT agentas, NT agentas ekspertas • ne jaunesnis kaip 18 metų • veiksnus ir teisnus fizinis asmuo • gerai mokantis lietuvių kalbą • įgijęs NT agento licenciją ir įtrauktas į NT agentų registrą
Kvalifikaciniai reikalavimai	NT agento asistentas • ne žemesnis kaip vidurinis išsilavinimas
	NT agentas turi atitikti vieną iš šių reikalavimų: • teisės, ekonomikos arba vadybos ir verslo administravimo aukštojo mokslo diplomas; baigta NT tarpininkavimo mokymų programa; išlaikytas kvalifikacinis NT agento egzaminas; arba • ne žemesnis kaip vidurinis išsilavinimas; ne mažesnė kaip 3 metų darbo patirtis NT tarpininkavimo srityje; išlaikytas kvalifikacinis NT agento egzaminas; arba • ne žemesnis kaip vidurinis išsilavinimas; ne mažesnė kaip 1 metų darbo patirtis NT tarpininkavimo srityje; baigta NT tarpininkavimo mokymų programa; išlaikytas kvalifikacinis NT agento egzaminas; arba • ne daugiau kaip prieš 2 metus baigta su NT tarpininkavimu susijusi studijų ar mokymų programa; arba • daugiau kaip prieš 2 metus baigta su NT tarpininkavimu susijusi studijų ar mokymų programa; išlaikytas kvalifikacinis NT agento egzaminas; arba • 8 metų darbo patirtis NT tarpininkavimo srityje
	NT agentas ekspertas • ne mažesnę kaip 5 metų NT agento darbo patirtis • aukštojo mokslo diplomas

	• išlaikytas NT agento eksperto kvalifikacinis egzaminas
Reputacijos reikalavimai	NT agento asistentas • neteistas už nusikalstamą veiklą
	NT agentas • atitinkantis Lietuvos NT agentų etikos kodekso reikalavimus; • neteistas už sunkų ar labai sunkų nusikaltimą, nepaisant to, ar išnyko teistumas • neteistas už kitą nusikalstamą veiklą
	NT agentas ekspertas • Nepriekaištingos reputacijos
Finansinio patikimumo reikalavimai	NT agentas, NT agentas ekspertas • profesinės civilinės atsakomybės draudimas • nebankrutavęs ar nepaskelbtas nemokiu

4.2.3. Nekilnojamojo turto tarpininkų licencijavimo reikalavimai

Kuriant Lietuvos NT tarpininkavimo veiklos įstatymo projektą buvo atsižvelgta į tyrimo atlikto apklausiant Lietuvos NT agentus rezultatus bei užsienio šalių analizę ir nuspręsta, jog visiems asmenims norintiems verstis NT agento praktika Lietuvoje bus privaloma įgyti NT tarpininko licenciją bei būti įtrauktiems į NT agentų registrą, kuris bus skelbiamas viešai. Tai, jog visi NT agentai bus privalomai registruojami, leis saugiau jaustis NT agentų klientams, kurie galės patikrinti, ar konkretus NT agentas turi licenciją leidžiančią jam sudaryti NT tarpininkavimo sandorius. Šalyse, kuriose yra privalomas NT agentų licencijavimas, NT agento profesija yra labiau gerbiama ir NT tarpininkais yra labiau pasitikima, nes NT agento licencija užtikrina, jog ją įgijęs asmuo yra savo srities profesionalas. Lietuvos NT tarpininkavimo veiklos įstatymo projekte siūloma įteisinti 2 NT tarpininkų licencijos rūšis – NT agento licencija ir NT agento eksperto licencija. NT agentui licencija būtų išduodama 5 metams, o NT agentui ekspertui – 7 metams. Licencija būtų pratęsiama pateikus prašymą ir praėjus atestaciją, kurios metu būtų patikrinamos NT agento žinios bei atitikimas keliams reikalavimams. Tokia licencijavimo sistema leis užtikrinti, kad Lietuvos NT rinkoje dirbtų tik NT profesionalai.

4.2.4. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutarties reikalavimai

Lietuvoje tarpininkavimo sutartis nėra būtina. Kadangi tarpininkavimo sutartis nėra įteisinta ir gali būti laisvos formos ar net žodinė, nemaža dalis užsakovų atsisako ją pasirašyti sutikdami mokėti komisinius agentui ir pavesdami atlikti darbą žodžiu. Taip yra dėl to, kad Lietuvoje dar nėra susiformavęs pasitikėjimas NT agentais. Dalis agentų sutinka dirbti be tarpininkavimo sutarties, pasitikėdami užsakovu, tačiau taip rizikuodami negauti atlygio už darbą.

Daugumoje nagrinėtų Europos šalių yra privaloma rašytinė tarpininkavimo sutartis. Taip pat dažniausiai išskiriamos 2 tarpininkavimo sutarties formos: išimtinių tarpininkavimo teisių sutartis bei tarpininkų skaičiaus neribojanti sutartis. NT tarpininkavimo veiklos įstatymo projekte numatyta

įteisinti privalomą rašytinės NT tarpininkavimo sutarties sudarymą bei paminėtas sutarties rūšis, kurios ir dabar yra taikomos Lietuvoje.

4.2.5. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo priežiūra

NT tarpininkų įstatymo projekte buvo pasirinkta už NT agentų licencijavimą ir priežiūrą atsakingos institucijos neįvardinti t.y. nenustatyti šios institucijos pavadinimo, o pavesti tokią instituciją sudaryti finansų ministeriją, kuri jau yra atsakinga už turto ir verslo vertintojų veiklos priežiūrą. Sudarant įstatymo projekto dalį apie agentų priežiūros institucijas buvo remtasi LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu, paliekant finansų ministerijai galimybę sujungti už NT agentų bei turto ir verslo vertintojų veiklos priežiūrą atsakingas institucijas. Tokia praktika yra taikoma keliose Europos šalyse, į priežiūrą įtraukiant ir NT valdytojų veiklą. Net, jeigu šios institucijos nebūtų jungiamos, finansų ministerija turėtų pakankamai patirties įsteigti panašios struktūros ir įgaliojimų instituciją bei tikimasi, kad tai sutaupytų kapitalo ir žmogiškųjų išteklių. Dėl išvardintų priežasčių nebūtų tikslinga NT agentų priežiūrą patikėti Ūkio ministerijai.

5. LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKAVIMO VEIKLOS ĮSTATYMO PROJEKTAS

NT tarpininkavimo veiklos įstatymo projektas sudarytas remiantis Lietuvos NT agentų apklausos rezultatais (2 skyrius), užsienio šalių NT tarpininkavimo veiklą reglamentuojančių teisės aktų apžvalga (3.2 poskyris), Lietuvos Respublikos teisės aktais, neįteisintu 2009 m. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projektu bei naudojantis kitais literatūros sąraše pateiktais šaltiniais.

Rengiant įstatymo projektą nesilaikyta kituose šio darbo skyriuose naudotos įprastinės numeracijos formos, tam, kad būtų išlaikytas įprastas LR įstatymų formatas.

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

1. Įstatymo tikslas – reglamentuoti nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklą užtikrinant, kad nekilnojamojo turto sandoriai būtų saugūs, organizuoti ir efektyvūs bei, kad tarpininko klientas gautų profesionalias tarpininkavimo paslaugas.
2. Įstatymas nustato:
 - 1) asmenis, turinčius teisę verstis nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla Lietuvos Respublikoje;
 - 2) nekilnojamojo turto agento licencijos ir profesinės kvalifikacijos įgijimo ir praradimo sąlygas;
 - 3) nekilnojamojo turto agentūrų veiklą bei ypatumus, kuriuos privalo atitikti nekilnojamojo turto agentūra;
 - 4) nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos priežiūros institucijų įgaliojimus ir pagrindinius šios veiklos valstybinio reguliavimo principus.

2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

1. Artimais ryšiais susiję asmenys – du arba daugiau asmenų, kurie yra susiję turtiniais ryšiais arba turi kvalifikuotąją įmonės įstatinio kapitalo ir (arba) balsavimo teisių dalį ar yra susiję kitais tarpusavio turtiniais santykiais, leidžiančiais vienam iš asmenų kontroliuoti kitą asmenį.
2. Artimos giminystės, taip pat svainystės ryšiais susiję asmenys – asmuo ir jo sutuoktinis, jų vaikai (įvaikiai), tėvai (įtėviai), seneliai, vaikaičiai, taip pat šio asmens ir jo sutuoktinio

- broliai (įbroliai), seserys (įseserės) ir šių brolių (įbrolių) bei seserų (įseserių) sutuoktiniai, taip pat asmenys, įregistravę partnerystę įstatymų nustatyta tvarka.
3. Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas) – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.
 4. Nekilnojamojo turto sandoris – sandorio šalių susitarimas, kuriuo siekiama sukurti, pakeisti ar panaikinti įvairių rūšių su nekilnojamuoju turtu susijusias teises.
 5. Tarpininkavimas – veikla, susijusi su įvairių komercinių sandorių tarp dviejų šalių įgyvendinimu, už kurią atlyginama. Tai veiksmai, apimantys įvairių rūšių su nekilnojamuoju turtu susijusias teises.
 6. Tarpininko klientas – sandorio šalis, užsakiusi tarpininkavimo paslaugas.
 7. Nekilnojamojo turto agentūra – įmonė teikianti nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas.
 8. Nekilnojamojo turto agento asistentas – žemiausias nekilnojamojo turto tarpininko kvalifikacijos lygmuo. Nekilnojamojo turto agento pagalbininkas, neturintis teisės sudaryti nekilnojamojo turto sandorių, pasirašyti tarpininkavimo sutarčių.
 9. Nekilnojamojo turto agentas – asmuo, turintis nekilnojamojo turto tarpininko licenciją bei įtrauktas į nekilnojamojo turto agentų registrą ir tarpininkaujantis sudarant nekilnojamojo turto sandorius.
 10. Nekilnojamojo turto agentas ekspertas – aukščiausias nekilnojamojo turto tarpininko kvalifikacijos lygmuo. Asmuo, turintis nekilnojamojo turto tarpininko licenciją bei įtrauktas į nekilnojamojo turto agentų registrą ir tarpininkaujantis sudarant nekilnojamojo turto sandorius bei turintis teisę dalyvauti nekilnojamojo turto agentų priežiūros institucijų veikloje.
 11. Nekilnojamojo turto agentų registras – už nekilnojamojo turto agentų licencijavimą ir veiklos priežiūrą atsakingos institucijos sudaromas ir viešai skelbiamas licencijuotų nekilnojamojo turto tarpininkų sąrašas.
 12. Nekilnojamojo turto agentūrų registras – už nekilnojamojo turto agentų licencijavimą ir veiklos priežiūrą atsakingos institucijos sudaromas ir viešai skelbiamas agentūrų, kuriose dirba bent vienas licencijuotas tarpininkas, sąrašas.
 13. Nekilnojamojo turto tarpininko licencija - už nekilnojamojo turto agentų licencijavimą ir veiklos priežiūrą atsakingos institucijos nekilnojamojo turto agentui ar agentui ekspertui išduotas leidimas teikti nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas.
 14. Tarpininkavimo sutartis – dvišalė sutartis tarp nekilnojamojo turto agento ar agento eksperto ir tarpininkavimo paslaugų užsakovo, kuria tarpininkas įsipareigoja tarpininkauti sudarant

nekilnojamojo turto sandorius, o tarpininko klientas įsipareigoja bendradarbiauti su tarpininku, bei tarpininkui atlikus jam tarpininkavimo sutartimi pavestas pareigas, sumokėti jam sutartą užmokestį tarpininkavimo sutartyje numatyta tvarka.

II SKYRIUS

NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKAS

3 straipsnis. Tarpininkavimas nekilnojamojo turto sandoriams

1. Teisę užsiimti nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla sudarant nekilnojamojo turto sandorius turi tik licencijuoti nekilnojamojo turto agentai ar agentai ekspertai įtraukti į nekilnojamojo turto agentų registrą, turintys civilinės atsakomybės draudimą bei vykdančys veiklą šio įstatymo nustatyta tvarka.
2. Nekilnojamojo turto agento asistentai yra nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos dalyviai, tačiau jie neturi teisės patys sudaryti nekilnojamojo turto tarpininkavimo sandorių, pasirašyti tarpininkavimo sutarčių, tačiau gali atlikti nekilnojamojo turto agento ar agento eksperto, kuriam jie dirba, pavestas pagalbines su tarpininkavimo veikla susijusias užduotis.
3. Nekilnojamojo turto agentas ar agentas ekspertas gali vykdyti nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklą tik užsiimdamas individualia veikla ir sudaręs sutartį su nekilnojamojo turto agentūra arba dirbdamas nekilnojamojo turto agentūroje ir sudaręs su ja darbo sutartį ar veikdamas kaip individualios įmonės savininkas.
4. Nekilnojamojo turto agentai ar agentai ekspertai, vykdančys savo veiklą Lietuvos Respublikoje, atstovauja tai nekilnojamojo turto sandorio pusei, kuri yra tarpininkavimo paslaugų užsakovė.
5. Agentas ar agentas ekspertas gali būti pasirašęs tarpininkavimo sutartis su abejomis nekilnojamojo turto sandorio šalimis, tačiau užmokesčio už darbą gali reikalauti tik iš vienos šalies.
6. Agentui ar agentūrai pasirašiusiai tarpininkavimo sutartis su abejomis sandorio šalimis komisiniai yra mokami tos sandorio šalies, kuri už sandorį gauna pajamas arba atlygis už darbą yra mokamas abiejų sandorio šalių, tačiau kiekviena sandorio šalis moka po pusę jų tarpininkavimo sutartyje nurodyto komisinio mokesčio ir kiekviena sandorio šalis yra su tuo sutikusi tarpininkavimo sutartyje.
7. Nors agento ir sandorio šalies, kurios jis neatstovauja nesaisto jokie sutartiniai santykiai, nekilnojamojo turto agentas ar agentas ekspertas turi atsakingai ir sąžiningai elgtis su abejomis sutarties šalimis.

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

4 straipsnis. Nekilnojamojo turto tarpininkų kvalifikacija

1. Nekilnojamojo turto tarpininkai kvalifikacijos požiūriu yra skirstomi taip:
 - 1) nekilnojamojo turto agento asistentas;
 - 2) nekilnojamojo turto agentas;
 - 3) nekilnojamojo turto agentas ekspertas.

5 straipsnis. Bendrieji nekilnojamojo turto tarpininkų reikalavimai

1. Nekilnojamojo turto agento asistentu gali būti ne jaunesnis kaip 18 metų veiksnus ir teisnus fizinis asmuo, atitinkantis nekilnojamojo turto agento asistentui keliamus reputacijos reikalavimus.
2. Nekilnojamojo turto agentu gali būti ne jaunesnis kaip 18 metų mokantis lietuvių kalbą, veiksnus ir teisnus fizinis asmuo, atitinkantis nekilnojamojo turto agentui keliamus kvalifikacinius, reputacijos ir finansinio patikimumo reikalavimus, gavęs nekilnojamojo turto agento licenciją bei įtrauktas į nekilnojamojo turto agentų registrą.
3. Nekilnojamojo turto agentu ekspertu gali būti ne jaunesnis nei 18 metų nepriekaištingos reputacijos, mokantis lietuvių kalbą, teisnus ir veiksnus fizinis asmuo, turintis ne mažesnę kaip 5 metų nekilnojamojo turto agento patirtį, atitinkantis nekilnojamojo turto agentui ekspertui keliamus kvalifikacinius ir finansinio patikimumo reikalavimus, gavęs nekilnojamojo turto agento eksperto licenciją bei įtrauktas į nekilnojamojo turto agentų registrą.

6 straipsnis. Nekilnojamojo turto tarpininkų reputacijos reikalavimai

1. Nekilnojamojo turto asistentu negali tapti fizinis asmuo, kuris buvo teistas už nusikalstamą veiką.
2. Nekilnojamojo turto agentu negali tapti fizinis asmuo, kuris:
 - 1) teistas už sunkų ar labai sunkų nusikaltimą, nepaisant to, ar išnyko teistumas, ar teistas už kitą nusikalstamą veiką, jeigu neišnyko teistumas;
 - 2) neatitinka Lietuvos agentų etikos kodekso reikalavimų;
3. Nekilnojamojo turto agentu ekspertu gali tapti fizinis asmuo atitinkantis nepriekaištingos reputacijos reikalavimus.
4. Asmuo negali būti laikomas nepriekaištingos reputacijos, jeigu jis:

- 1) teistas už sunkų ar labai sunkų nusikaltimą, nepaisant to, ar išnyko teistumas, ar teistas už kitą nusikalstamą veiką, jeigu neišnyko teistumas;
- 2) buvo atleistas iš nekilnojamojo turto agentūros už profesinės etikos pažeidimą, taip pat jeigu su juo buvo nutraukta sutartis, sudaryta su nekilnojamojo turto agentūra, už profesinės veiklos pažeidimą, jei po atleidimo ar sutarties nutraukimo nepraėjo penkeri metai;
- 3) piktnaudžiauja psichotropinėmis, narkotinėmis, toksinėmis medžiagomis ar alkoholiu;
- 4) neatitinka Lietuvos nekilnojamojo turto agentų etikos kodekso reikalavimų;
- 5) yra kitų reikšmingų aplinkybių, dėl kurių fizinio asmens reputacija negali būti laikoma nepriekaištinga.

7 straipsnis. Nekilnojamojo turto tarpininkų kvalifikaciniai reikalavimai

1. Nekilnojamojo turto agentas, agentas ekspertas ar asmuo, siekiantis įgyti agento licenciją, be kitų jam keliamų reikalavimų privalo atitikti kvalifikacinius reikalavimus, keliamus jo licencijos rūšiai.
2. Nekilnojamojo turto agentu gali tapti asmuo, kuris atitinka vieną iš šių sąlygų:
 - 1) Turi teisės ar ekonomikos ar vadybos ir verslo administravimo studijų krypties aukštojo mokslo diplomą ir yra baigęs už nekilnojamojo turto agentų licencijavimą ir veiklos priežiūrą atsakingos institucijos (toliau – Priežiūros įstaigos) parengtą mokymų programą bei išlaikęs kvalifikacinį agento egzaminą;
 - 2) Turi ne žemesnį nei vidurinį išsilavinimą patvirtinantį dokumentą ir ne mažesnę kaip 3 metų darbo nekilnojamojo turto tarpininkavimo srityje patirtį ir yra išlaikęs kvalifikacinį agento egzaminą;
 - 3) Turi ne žemesnį nei vidurinį išsilavinimą patvirtinantį dokumentą ir bent 1 metų darbo patirtį nekilnojamojo turto tarpininkavimo srityje ir yra baigęs Priežiūros įstaigos parengtą mokymų programą bei išlaikęs kvalifikacinį agento egzaminą;
 - 4) Yra baigęs nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklai paruošiančią studijų ar mokymo programą ir nuo mokslo baigimo yra praėję ne daugiau nei 2 metai;
 - 5) Yra baigęs nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklai paruošiančią studijų ar mokymo programą ir nuo mokslo baigimo yra praėję daugiau nei 2 metai ir yra išlaikęs kvalifikacinį agento egzaminą;
 - 6) Turi 8 metų darbo nekilnojamojo turto tarpininkavimo srityje patirtį.
3. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklai yra paruošti asmenys baigę šias studijų ir mokymo programas:

- 1) Nekilnojamojo turto agento mokymo programą, valstybinis kodas: 440034105;
 - 2) Nekilnojamojo turto agento mokymo programą, valstybinis kodas: 330034107;
 - 3) Darnaus nekilnojamojo turto valdymo programą, valstybinis kodas: 628N20001;
 - 4) Nekilnojamojo turto kadastro programą, valstybinis kodas: 612N90001;
 - 5) Nekilnojamojo turto vadybos programą, valstybinis kodas: 612N20013;
 - 6) Nekilnojamojo turto vadybos programą, valstybinis kodas: 628N20002;
 - 7) Nekilnojamojo turto vadybos programą, valstybinis kodas: 612N20005;
 - 8) Nekilnojamojo turto valdymo programą, valstybinis kodas: 621N20013;
 - 9) Nekilnojamojo turto valdymo programą, valstybinis kodas: 621J80002;
 - 10) Mokslo ar studijų programas paruoštas pagal nekilnojamojo turto agentų minimalius išsilavinimo reikalavimus, kuriuos sudaro 6 semestrų (180 ECTS) trukmės mokymosi programa universitete, verslo mokykloje ar kitoje aukštojo mokslo institucijoje, sudaryta iš specialių modulių apimančių: teisinės žinias – mažiausiai 30 ECTS; ekonomikos žinias – mažiausiai 7,5 ECTS; praktinę tarpininkavimo veiklą – mažiausiai 30 ECTS; technines žinias – mažiausiai 7,5 ECTS; vertinimo žinias – mažiausiai 7,5 ECTS; verslo vadybos žinias – mažiausiai 7,5 ECTS. Šie moduliai padengia pusę reikalavimuose nustatytų (180 ECTS) kreditų skaičiaus. Į programą taip pat turi įeiti ir baigiamojo darbo disertacija, apimanti 15 ECTS.
 - 11) Kitą mokslo ar studijų programą, kurią kaip tinkamą, patvirtino Priežiūros įstaiga.
4. Nekilnojamojo turto agento eksperto licenciją gali įgyti fizinis asmuo, kuris turi ne mažiau nei 5 metų patirtį dirbant nekilnojamojo turto agentu, aukštojo mokslo diplomą ir išlaikytą nekilnojamojo turto agento eksperto kvalifikacinį egzaminą.
 5. Nekilnojamoji turto agento asistentu gali tapti ne žemesnį nei vidurinį išsilavinimą įgijęs fizinis asmuo.

8 straipsnis. Nekilnojamojo turto tarpininkų finansinio patikimumo reikalavimai

1. Nekilnojamojo turto agentu ar agentu ekspertu gali tapti fizinis asmuo atitinkantis finansinio patikimumo reikalavimus.
2. Fizinis asmuo atitinka finansinio patikimumo reikalavimus, jei:
 - 1) Turi profesinės civilinės atsakomybės privalomąjį draudimą arba jį yra apdraudusi nekilnojamojo turto agentūra;
 - 2) Asmuo nėra paskelbtas bankrutavusiu ar nemokiu.

9 straipsnis. Nekilnojamojo turto asistento teisės ir pareigos

1. Nekilnojamojo turto agento asistentas privalo:

- 1) Atlikti nekilnojamojo turto agento ar agento eksperto, kuriam jis dirba, pavestas užduotis;
- 2) Atsakingai, sąžiningai ir kruopščiai atlikti savo pareigas;
- 3) Saugoti jam patikėtą konfidencialią informaciją ir jos neatskleisti;
- 4) Savo veikloje laikytis visų teisės aktų reikalavimų;
- 5) Laikytis Lietuvos nekilnojamojo turto agentų profesinės etikos taisyklių;
- 6) Pranešti Priežiūros įstaigai, jei tarpininkavimo veikloje pastebi Lietuvos nekilnojamojo turto agentų profesinės etikos kodekso, šio ir kitų įstatymų pažeidimus.

2. Nekilnojamojo turto agento asistentas turi teisę:

- 1) Įgijęs 1 metų nekilnojamojo turto agento asistento patirtį bei praėjęs Priežiūros įstaigos parengtą mokymų programą, kreiptis į Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisiją dėl nekilnojamojo turto agento egzamino laikymo, jei turi ne žemesnį nei vidurinį išsilavinimą patvirtinantį dokumentą bei atitinka kitus nekilnojamojo turto agentui keliamus reikalavimus;
- 2) Įgijęs teisės ar ekonomikos ar vadybos ir verslo administravimo studijų krypties aukštojo mokslo diplomą ir praėjęs Priežiūros įstaigos parengtą mokymų programą, kreiptis į Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisiją dėl nekilnojamojo turto agento egzamino laikymo, jei atitinka kitus nekilnojamojo turto agentui keliamus reikalavimus;
- 3) Įgijęs 3 metų darbo nekilnojamojo turto tarpininkavimo srityje patirtį kreiptis į Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisiją dėl nekilnojamojo turto agento egzamino laikymo, jei atitinka kitus nekilnojamojo turto agentui keliamus reikalavimus;
- 4) Baigęs nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklai paruošiančią studijų ar mokymo programą kai nuo mokslo baigimo yra praėję ne daugiau nei 2 metai, kreiptis į Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisiją dėl agento licencijos išdavimo, jei atitinka kitus nekilnojamojo turto agentui keliamus reikalavimus;
- 5) Baigęs nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklai paruošiančią studijų ar mokymo programą kai nuo mokslo baigimo yra praėję daugiau nei 2 metai, kreiptis į Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisiją dėl nekilnojamojo turto agento egzamino laikymo, jei atitinka kitus nekilnojamojo turto agentui keliamus reikalavimus;
- 6) Įgijęs 8 metų darbo nekilnojamojo turto tarpininkavimo srityje patirtį, kreiptis į Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisiją dėl agento licencijos išdavimo,

jei turi ne žemesnį nei vidurinį išsilavinimą patvirtinantį dokumentą ir atitinka kitus nekilnojamojo turto agentui keliamus reikalavimus;

- 7) Kreiptis į Nekilnojamojo turto agentų garbės teismą, jeigu kiti tarpininkavimo profesijos atstovai jo atžvilgiu elgiasi ne pagal Lietuvos nekilnojamojo turto agentų profesinės etikos kodeksą ar šį įstatymą.

10 straipsnis. Nekilnojamojo turto agento teisės ir pareigos

1. Nekilnojamojo turto agentas privalo:

- 1) Atsakingai, sąžiningai ir kruopščiai atlikti savo pareigas;
- 2) Saugoti savo kliento bei kitos nekilnojamojo turto sandorio šalies interesus;
- 3) Būti lojalus savo klientui;
- 4) Laikytis Lietuvos nekilnojamojo turto profesinės etikos kodekso;
- 5) Savo veikloje laikytis visų teisės aktų reikalavimų;
- 6) Visą nekilnojamojo turto agento veiklos laikotarpį būti apdraustam profesinės civilinės atsakomybės draudimu;
- 7) Saugoti ir neatskleisti veiklos metu jam patikėtos konfidencialios informacijos;
- 8) Patikrinti iš kliento gautos informacijos apie nekilnojamojo turto objektą teisingumą;
- 9) Atsisakyti veiklos diskredituojančios nekilnojamojo turto agento profesiją;
- 10) Laikytis sąžiningos konkurencijos;
- 11) 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, taip pat išsamią informaciją apie sandorio sudarymo tvarką bei mokėtinus mokesčius;
- 12) Nuolat tobulinti profesinę kvalifikaciją. Nekilnojamojo turto agentų profesinės kvalifikacijos tobulinimą organizuoja Priežiūros įstaiga;
- 13) Pranešti Priežiūros įstaigai, jei pastebi nekilnojamojo turto agentų veiklos etikos ir šio įstatymo pažeidimus;
- 14) Siekti panaikinti bet kokią praktiką, prieštaraujančią teisės aktams ar kenkiančią nekilnojamojo turto agento profesijos aplinkai ir garbingumui;
- 15) Prieš pasirašant išimtinių tarpininkavimo teisių sutartį, išaiškinti sutarties sąlygas ir informuoti klientą apie visas galimas tokios sutarties pasekmes;
- 16) Prieš pasirašant tarpininkavimo sutartį, išsiaiškinti ar dėl sandorio objekto nėra pasirašyta išimtinių tarpininkavimo teisių sutartis su kitu nekilnojamojo turto agentu;
- 17) Bendradarbiaujant keliems agentams, susitarimas dėl atlygio už darbą bei jo pasidalinimo turi būti rašytinės formos ir sudarytas prieš bendradarbiavimo pradžią;

- 18) Užtikrinti, kad asmenys padedantys įvykdyti nekilnojamojo turto sandorį laikysis teisės aktų ir profesinės etikos taisyklių;
 - 19) Prižiūrėti savo asistento darbą ir prisiimti atsakomybę už jo veiklą atliekant tarpininkavimo srityje jam pavestas užduotis;
 - 20) Sumokėti Priežiūros įstaigos nustatytą licencijos mokestį.
2. Nekilnojamojo turto agento teisės:
- 1) Nekilnojamojo turto agentas turi teisę užsiimdamas individualia veikla ir su nekilnojamojo turto agentūra sudaręs paslaugų teikimo sutartį arba sudaręs darbo sutartį su nekilnojamojo turto agentūra ar veikdamas kaip individualios įmonės savininkas arba jeigu turi individualios veiklos pažymėjimą tarpininkauti sudarant nekilnojamojo turto sandorius;
 - 2) Sudaryti nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutartis;
 - 3) Konsultuoti asmenis dėl nekilnojamojo turto sandorių sudarymo ir gauti už tai atlygį;
 - 4) Įgijęs 5 metų nekilnojamojo turto agento patirtį kreiptis į Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisiją dėl nekilnojamojo turto agento eksperto egzamino laikymo, jei turi aukštojo mokslo diplomą ir atitinka visus nekilnojamojo turto agentui ekspertui keliamus reikalavimus.

11 skyrius. Nekilnojamojo turto agento eksperto teisės ir pareigos

1. Nekilnojamojo turto agentui ekspertas turi 10 straipsnio 1 dalyje nurodytos pareigas.
2. Nekilnojamojo turto agentas ekspertas turi teisę:
 - 1) Nekilnojamojo turto agentas ekspertas turi 10 straipsnio 2 dalies 1, 2, 3 punktuose nurodytas teises;
 - 2) Būti deleguojamu į Nekilnojamojo turto agentų garbės teismą, Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisiją ar į kitą poziciją, į kurią Priežiūros įstaiga gali skirti nekilnojamojo turto agentą ekspertą, jei agentas ekspertas yra asociacijos, vienijančios nekilnojamojo turto agentus ir (arba) nekilnojamojo turto agentūras, narys.

12 straipsnis. Tarpininkavimo sutartis ir jos turinys

1. Nekilnojamojo turto agentą tarpininkavimo sutartis įpareigoja įvykdyti nekilnojamojo turto sandorį laikantis sutarties sąlygų, o klientas pasirašydamas sutartį įsipareigoja leisti nekilnojamojo turto agentui tarpininkauti sutartomis sąlygomis sudarant nekilnojamojo turto sandorį. Sutartis tarp agento ir užsakovo turi būti specialios rašytinės formos, kurioje susitariama dėl šalių teisių ir pareigų bei įvairių apribojimų.

2. Agentas įpareigojamas pradėti vykdyti sutarties sąlygas iškart po jos sudarymo. Klientui pageidaujant, galimas sutarties sąlygų vykdymo atidėjimas, kuris turi būti nurodytas sutartyje.
3. Tarpininkavimo sutartis galioja ne ilgiau nei 6 mėnesius nuo jos pasirašymo datos arba nuo datos, kuri nurodyta tarpininkavimo sutartyje. Tarpininkavimo sutartis šalių sutarimu gali būti pratęsiama ne ilgesniam nei 6 mėnesių laikotarpiui, tačiau sutarties pratęsimų skaičius neribojamas.
4. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutarčių formos:
 - 1) Išimtinių tarpininkavimo teisių sutartis – sutartis, kuria paslaugų užsakovas įpareigoja vieną nekilnojamojo turto agentą tarpininkauti dėl tam tikro nekilnojamojo turto sandorio per visą sutarties galiojimo laikotarpį ir įsipareigoja nepasirašinėti tarpininkavimo sutarčių iki šio laikotarpio pabaigos. Sudarydamas sutartį su kitu nekilnojamojo turto agentu, nepasibaigus išskirtinių tarpininkavimo teisių sutarties galiojimo terminui, paslaugos užsakovas pažeidžia išimtinių tarpininkavimo teisių sutarties nuostatas. Tarpininkas pasirašęs su paslaugos užsakovu išskirtinių tarpininkavimo teisių sutartį įgyja teisę į užmokestį, jeigu sandoris yra atliekamas sutarties galiojimo metu, net jeigu sandoriui tarpininkavo kitas nekilnojamojo turto agentas. Agentas neįgyja teisės į užmokestį už paslaugas, jeigu sandoris buvo sudarytas paslaugos užsakovo pastangomis ir su asmenimis, kurie nebuvo pristatyti tarpininkaujančio pagal išimtines tarpininkavimo teises agento bei sandoris įvyko dėl tarpininkaujančio pagal išimtines tarpininkavimo teises agento vykdytos tarpininkavimo veiklos.
 - 2) Tarpininkų skaičiaus neribojanti sutartis – sutartis, neribojanti užsakovo teisės sudaryti tarpininkavimo sutartis dėl tam tikro nekilnojamojo turto objekto su daugiau nei vienu nekilnojamojo turto agentu. Paslaugos užsakovas, sudaręs vieną ar daugiau tokių sutarčių dėl tam tikro nekilnojamojo turto objekto, atlygį moka tik tam nekilnojamojo turto agentui, kuris sėkmingai įvykdo tarpininkavimą sandoriui.
5. Nekilnojamojo turto agentas privalo paslaugos užsakovui išaiškinti nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutarčių formų sąvokas ir skirtumus bei su klientu individualiai aptarti sutarčių sąlygas.
6. Tarpininkavimo sutartyje privalo būti nurodyta:
 - 1) Nekilnojamojo turto agento vardas, pavardė, asmens kodas arba agento licencijos numeris;
 - 2) Nekilnojamojo turto agentūros pavadinimas, adresas, juridinio asmens kodas;
 - 3) Civilinės atsakomybės draudimo poliso numeris;

- 4) Užsakovo vardas, pavardė, asmens kodas arba įmonės kodas, adresas;
- 5) Sandorio rūšis, kuriai užsakomos tarpininkavimo paslaugos;
- 6) Nekilnojamojo turto objekto adresas, identifikacijos numeris;
- 7) Kliento teisės į nekilnojamąjį turtą;
- 8) Informacija apie įtraukiamus ir neįtraukiamus į nekilnojamojo turto sandėrį daiktus;
- 9) Apribojimai bei specialios sąlygos susijusios su nekilnojamuoju turtu;
- 10) Tarpininkavimo sutarties galiojimo trukmė bei sutarties nutraukimo sąlygos ir tvarka;
- 11) Sutarties šalių teisės ir pareigos;
- 12) Šalių atsakomybė už sutarties nevykdymą ar netinkamą vykdymą;
- 13) Informacijos apie sutarties vykdymą pateikimo tvarka;
- 14) Informacija ar per paskutinius tris mėnesius dėl to paties nekilnojamojo turto sandorio buvo pasirašytos kitos tarpininkavimo sutartys su kitais nekilnojamojo turto agentais;
- 15) Pradinė nekilnojamojo turto kaina;
- 16) Nekilnojamojo turto agento užmokesčio forma, dydis, jo mokėjimo tvarka, visos su užmokesčiu susijusios sąlygos;
- 17) Nurodoma agento teisė reikalauti užmokesčio, jei sandoris neįvykdomas dėl kliento kaltės bei kokio dydžio užmokesčio jis gali reikalauti tokiu atveju. Pateikiamas detalus agento išlaidų apskaičiavimas
- 18) Kliento teisė pateikti skundus tarpininkavimo veiklą prižiūrinčiai institucijai ir reikalauti skundų svarstymo.

13 straipsnis. Užmokestis už paslaugas

1. Nekilnojamojo turto agento komisinių apskaičiavimo būdas ar komisinių mokesčio procentinis dydis negali būti keičiamas kintant nekilnojamojo turto objekto kainai.
2. Negalima sutarti dėl užmokesčio, kai komisinių procentas, kurį tarpininkavimo paslaugų užsakovas privalo sumokėti, kyla kartu su objekto pardavimo kaina.
3. Į tarpininkavimo sutartį negali būti įtrauktos sąlygos, pagal kurias nekilnojamojo turto agentas ar agentūra kaip atlygį gautų tą sumos dalį, kuri pardavus nekilnojamojo turto objektą viršijo tarpininkavimo sutartyje nustatytą nekilnojamojo turto objekto pradinę kainą.
4. Jei nekilnojamojo turto agentas suranda kitą sandorio šalį, norinčią sudaryti nekilnojamojo turto sandorį kliento iškeltomis sąlygomis, tačiau klientas vis tiek atsisako sudaryti sandorį be pateisinamos priežasties, tai sandoris laikomas nutrauktu dėl kliento kaltės. Jei tarpininkavimo sutartis nutrūksta dėl kliento kaltės, nekilnojamojo turto agentas turi teisę reikalauti kompensacijos už atliktą darbą, kurios dydis ir išmokėjimo sąlygos turi būti nurodytos tarpininkavimo sutartyje.

5. Jei nekilnojamojo turto sandoris neįvyksta dėl agento kaltės, nekokybiškai atliktų paslaugų ar neįvykdytų tarpininkavimo sutarties įsipareigojimų, jis netenka teisės į užmokestį už tarpininkavimo paslaugas.
6. Jeigu nekilnojamojo turto agentas gali įrodyti, jog sandorio sudarymas buvo tyčia uždelstas, kol baigsis jo ir kliento tarpininkavimo sutarties galiojimas, agentas gali reikalauti užmokesčio už savo darbą, net jeigu pasibaigus tarpininkavimo sutarčiai paslaugų užsakovas sudarė nekilnojamojo turto sandorį tarpininkaujant kitam tarpininkui ar be tarpininkų pagalbos.
7. Nekilnojamojo turto agentas gali reikalauti, kad būtų padengtos rinkodaros išlaidos net neįvykus sandoriui, jei taip buvo sutarta tarpininkavimo sutartyje.

14 straipsnis. Interesų konfliktai ir veikla nesuderinama su nekilnojamojo turto tarpininkavimu

1. Nekilnojamojo turto agentas negali tarpininkauti nekilnojamojo turto sandoriui, jeigu jis pats ar artimos giminystės, ar svainystės arba artimais ryšiais su juo susiję asmenys siekia sudaryti sandorį su tarpininkavimo paslaugų užsakovu.
2. Apie iškilusį interesų konfliktą agentas privalo informuoti paslaugų užsakovą. Tokiu atveju paslaugų užsakovas turi teisę spręsti, ar nutraukti tarpininkavimo sutartį su nekilnojamojo turto agentu ir atlikti sandorį pačiam, ar nusamdyti kitą agentą tarpininkauti sandoriui, ar nenutraukus tarpininkavimo sutarties su esamu nekilnojamojo turto agentu ieškoti kitos, interesų konflikto nesukeliančios sandorio šalies.
3. Nekilnojamojo turto agentas privalo informuoti savo klientą apie gaunamus komisinius ar kitokį atlygį už kitų fizinių ar juridinių asmenų klientui teikiamas paslaugas.
4. Nekilnojamojo turto agentas siekdamas sudaryti nekilnojamojo turto sandorį su asmeniu, kuriam tarpininkavimo paslaugas teikia agentas, dirbantis toje pačioje nekilnojamojo turto agentūroje, privalo informuoti agentūros vadovybę, tarpininkaujantį agentą ir jo klientą apie galimą interesų konfliktą bei kartu priimti sprendimą dėl tokio sandorio sudarymo galimybės.
5. Nekilnojamojo turto agentas negali užsiimti šia veikla:
 - 1) Bet kokia nusikalstama veikla;
 - 2) Diskriminacija klientų ar kolegų atžvilgiu;
 - 3) Nekilnojamojo turto supirkinėjimu ir perpardavinėjimu;
 - 4) Veikla, kuri sudaro sąlygas nesąžiningai konkurencijai tarpininkavimo veikloje.

III SKYRIUS

NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKAVIMO VEIKLOS LICENCIJA IR NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŲ REGISTRAS

15 straipsnis. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencija ir nekilnojamojo turto agentų registras

1. Nekilnojamojo turto tarpininkas turi teisę verstis nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla tik turėdamas Priežiūros įstaigos išduotą tarpininkavimo veiklos licenciją ir įtrauktas į nekilnojamojo turto agentų registrą. Priežiūros įstaiga rengia tarpininkavimo veiklos licencijavimo taisykles. Asmuo gavęs nekilnojamojo turto tarpininko licenciją yra įtraukiamas į nekilnojamojo turto agentų registrą.
2. Tarpininkavimo veiklos licencija išduodama fiziniam asmeniui, kuris atitinka visus nekilnojamojo turto tarpininkui keliamus bendruosius, reputacijos, kvalifikacinius ir finansinio patikimumo reikalavimus.
3. Nekilnojamojo turto agentas yra įtrauktas į nekilnojamojo turto agentų registrą tol, kol galioja jo nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencija.
4. Tarpininkavimo veiklos licencija išduodama pagal tarpininko kvalifikaciją:
 - 1) Agentui licencija išduodama 5 metams.
 - 2) Agentui ekspertui licencija išduodama 7 metams.
5. Tarpininkavimo veiklos licencija pratęsiama pateikus prašymą ir praėjus eilinę atestaciją. Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisija patikrina nekilnojamojo turto agento žinias bei atitikimą keliamiems reikalavimams. Kol vyksta atestacija nekilnojamojo turto agentas gali verstis tarpininkavimo veikla nepratęsęs licencijos.
6. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencija išduodama tik konkrečiam asmeniui, ji negali būti perleista kitam asmeniui.
7. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencijos formą nustato Priežiūros įstaiga.
8. Priežiūros įstaigos internetiniame tinklalapyje skelbiamas į nekilnojamojo turto agentų registrą įtrauktų agentų sąrašas.

16 straipsnis. Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisija

1. Jei reputaciją, kvalifikaciją, finansinį patikimumą ar patirtį vertina Priežiūros įstaiga, duomenys apie asmens reputaciją, kvalifikaciją, finansinį patikimumą ar patirtį pateikiami Priežiūros komisijos nustatytos formos anketose. Prireikus patikrinti anketose nurodytus duomenis, Priežiūros komisija turi teisę pareikalauti, kad asmuo pateiktų papildomus

- dokumentus ir informaciją, reikšmingą reputacijos, kvalifikacijos, finansinio patikimumo bei patirties įvertinimui.
2. Nekilnojamojo turto agentus egzaminuoja ir jų atitikimą agentui keliamų reikalavimų atitikimą vertina Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisija (toliau – licencijavimo komisija). Licencijavimo komisija susideda iš 5 narių, įskaitant licencijavimo komisijos pirmininką (tris narius siūlo Priežiūros įstaiga ir po vieną – Lietuvos Respublikos finansų ministerija (toliau – Finansų ministerija) ir Lietuvos Respublikos aukštosios mokyklos (toliau – aukštosios mokyklos).
 3. Dėl Finansų ministerijos atstovo licencijavimo komisijoje Priežiūros įstaiga kreipiasi į Finansų ministeriją, kuri turi pateikti trijų siūlomų į licencijavimo komisiją atstovų valstybės tarnautojų sąrašą.
 4. Dėl aukštųjų mokyklų atstovo licencijavimo komisijoje Priežiūros įstaiga kreipiasi į aukštąsias mokyklas vienijančias organizacijas, kad jos pateiktų trijų į licencijavimo komisiją siūlomų atstovų sąrašą.
 5. Priežiūros įstaigos pasiūlyti atstovai turi būti asociacijos, vienijančios tik nekilnojamojo turto agentus, nariai ir (arba) asociacijos, vienijančios tik nekilnojamojo turto agentūras, nariai, darbo sutarties pagrindais dirbantys nekilnojamojo turto agentai arba šios asociacijos narėmis esančių individualių įmonių savininkai ar ūkinės bendrijos tikrieji nariai, turintys nekilnojamojo turto agento eksperto kvalifikaciją. Asociacijos, vienijančios tik nekilnojamojo turto agentus ir (arba) nekilnojamojo turto agentūras, bendru sutarimu iš savo narių į Priežiūros įstaigos siūlomus atstovus siūlo tris nekilnojamojo turto agento eksperto kvalifikaciją turinčius narius jų rašytiniu sutikimu.
 6. Licencijavimo komisiją tvirtina ir licencijavimo komisijos pirmininką skiria finansų ministras iš Priežiūros įstaigos pateiktame apibendrintame siūlomų atstovų į licencijavimo komisiją sąrašė nurodytų asmenų pagal šio straipsnio 2 dalyje nurodytas proporcijas. Atsistatydinus licencijavimo komisijos nariui, jį atstatydinus arba atšaukus, Priežiūros įstaiga atnaujinama apibendrintą siūlomų atstovų į egzamino komisiją sąrašą.
 7. Licencijavimo komisijos nario kadencija – dveji metai. Licencijavimo komisijos nario kadencijos pradžia – finansų ministro įsakymo dėl komisijos patvirtinimo ar kito nario paskyrimo įsigaliojimo diena. Tie patys asmenys licencijavimo komisijos nariais gali būti skiriami ne daugiau kaip dvi kadencijas iš eilės. Licencijavimo komisijos narys gali atsistatydinti arba būti atstatydyntas dėl šio straipsnio 11 dalyje nurodytų aplinkybių arba atšauktas pagal licencijavimo komisijos narį pasiūliusios institucijos kreipimąsi jį atšaukti nepasibaigus jo kadencijai. Vietoj atsistatydinusio arba atstatydynto ar atšaukto

- licencijavimo komisijos nario finansų ministras tvirtina kitą narį iš apibendrinto siūlomų atstovų į licencijavimo komisiją sąrašo pagal šio straipsnio 2 dalyje nurodytas proporcijas.
8. Likus 30 dienų iki licencijavimo komisijos nario kadencijos pabaigos, kitai kadencijai licencijavimo komisijos nariai siūlomi šio straipsnio 2, 3, 4 ir 5 dalyse nustatyta tvarka. Skiriant licencijavimo komisijos narius kitai kadencijai, jeigu šio straipsnio 5 dalyje nurodytos asociacijos nepasiūlo Priežiūros įstaigai atstovų į licencijavimo komisijos narius, Priežiūros įstaiga juos siūlo iš daugiausia narių turinčių asociacijų, vienijančių tik nekilnojamojo turto agentus ir (arba) nekilnojamojo turto agentūras, narių nekilnojamojo turto agentų ekspertų jų sutikimu.
9. Licencijavimo komisijos nariu siūlomas asmuo turi:
- 1) turėti Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo organizavimo taisyklėse nustatytų studijų kryptių aukštąjį universitetinį arba jam prilygintą išsilavinimą;
 - 2) išmanyti šį įstatymą, civilinį kodeksą ir kitus teisės aktus reglamentuojančius nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tvarką, nekilnojamojo turto tarpininkų ir nekilnojamojo turto agentūrų veiklą;
 - 3) būti nepriekaištingos reputacijos;
 - 4) turėti didesnę negu trejų metų valstybės tarnybos stažą, rengti arba dalyvauti rengiant teisės aktų, reglamentuojančių nekilnojamojo turto tarpininkavimo, projektus, kai asmuo siūlomas Finansų ministerijos;
 - 5) turėti ne mažesnę kaip trejų metų Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo organizavimo taisyklėse nustatytų studijų kryptių pedagoginio darbo patirtį, kai asmuo siūlomas aukštąsias mokyklas vienijančių organizacijų.
10. Licencijavimo komisijos nariai vadovaujasi Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisijos darbo reglamentu. Licencijavimo komisijos nariai turi laikytis licencijavimo komisijos nario sąžiningumo deklaracijos, kurios turinys ir forma nustatomi Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo organizavimo taisyklėse. Jeigu licencijavimo komisijos nario pateikta sąžiningumo deklaracija yra melaginga, jis finansų ministro patvirtintame Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisijos darbo reglamente nustatyta tvarka atstatydinamas iš licencijavimo komisijos narių. Licencijavimo komisija priima sprendimą dėl nekilnojamojo turto agento kvalifikacijos egzamino išlaikymo. Licencijavimo komisijos veiksmai skundžiami Priežiūros įstaigai per penkias darbo dienas nuo jų priėmimo dienos. Šis terminas Priežiūros įstaigos sprendimu gali būti atnaujinamas, jeigu priežastis, dėl kurių licencijavimo komisijos sprendimo apskundimo terminas yra praleistas, Priežiūros įstaiga pripažįsta svarbiomis (nutrukęs susisiekimasis dėl epidemijos, priešų puolimo, nepaprastai didelio potvynio ar kitos gaivalinės nelaimės, sveikatos priežiūros įstaigos nustatyta asmens,

pateikusių skundą dėl nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisijos sprendimų, liga, jo šeimos narių ar artimųjų giminaičių mirtis arba staiga susidariusi pavojinga jų gyvybei būklė). Skundus dėl licencijavimo komisijos sprendimų Priežiūros įstaiga nagrinėja finansų ministro patvirtintose Skundų dėl nekilnojamojo turto licencijavimo komisijos sprendimų nagrinėjimo taisyklėse nustatyta tvarka.

11. Sprendimą, ar suteikti nekilnojamojo turto agento arba agento eksperto kvalifikaciją ir išduoti nekilnojamojo turto tarpininkavimo licenciją Priežiūros įstaiga priima per ne ilgiau kaip 10 darbo dienų nuo licencijavimo komisijos sprendimo apskundimo termino pabaigos ir paskelbia savo interneto tinklalapyje.

17 straipsnis. Prašymas nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencijai gauti

1. Pareiškėjai privalo Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisijai pateikti prašymą išduoti nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licenciją.
2. Kartu su prašymu pateikiami šie dokumentai ir rašytinė informacija:
 - 1) Kvalifikacijai keliamus reikalavimus atitinkantys mokslo diplomai;
 - 2) Profesinės patirties įrodymai;
 - 3) Pažymėjimas apie sėkmingai išlaikytą kvalifikacinį egzaminą;
 - 4) Teistumo (neteistumo) pažyma;
 - 5) Kvitas apie sumokėtą paraiškos administravimo mokestį.

18 straipsnis. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencijos išdavimas ir įtraukimas į nekilnojamojo turto agentų registrą

1. Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisija per 1 mėnesį nuo prašymo išduoti nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licenciją ir visų dokumentų pateikimo dienos priima sprendimą dėl nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencijos išdavimo ir apie tai raštu praneša pareiškėjui.

19 straipsnis. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencijos galiojimo sustabdymas ir panaikinimas. Išbraukimas iš nekilnojamojo turto agentų registro

1. Priežiūros įstaiga turi teisę sustabdyti ar panaikinti nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencijos galiojimą ir pašalinti nekilnojamojo turto agentą iš nekilnojamojo turto agentų registro. Licencijos galiojimas sustabdomas ar panaikinamas šiais atvejais:
 - 1) jei nekilnojamojo turto agentas nebeatitinka reikalavimų, kuriems esant nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencija buvo išduota;

- 2) jei nekilnojamojo turto agentas šiurkščiai pažeidė teisės aktus ar Lietuvos nekilnojamojo turto agentų profesinės etikos kodeksą;
 - 3) jei nekilnojamojo turto agentas kreipėsi dėl nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencijos galiojimo panaikinimo;
 - 4) nekilnojamojo turto agentui mirus;
 - 5) jei atestacijos metu nustatoma, kad nekilnojamojo turto agentas prarado kvalifikaciją arba be svarbių priežasčių neatvyksta į atestaciją.
2. Priežiūros įstaiga, panaikinusi tarpininkavimo veiklos licencijos galiojimą, privalo imtis visų įmanomų priemonių, kad būtų apsaugoti tarpininko klientų interesai.
 3. Sprendimas panaikinti ar sustabdyti tarpininkavimo veiklos licencijos galiojimą privalo būti išsamiai motyvuotas. Priežiūros įstaiga apie priimtą sprendimą ir jo motyvus privalo raštu nedelsdama pranešti nekilnojamojo turto agentui.

IV SKYRIUS

NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŪRA

20 straipsnis. Nekilnojamojo turto agentūra

1. Nekilnojamojo turto agentūra turi teisę verstis nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla tik būdama įtraukta į nekilnojamojo turto agentūrų registrą, kurį tvarko Priežiūros įstaiga.
2. Į nekilnojamojo turto agentūrų registrą gali būti įtraukiami tik juridiniai asmenys ir kitos įmonės, įsteigtos Europos ekonominės erdvės valstybėse, bei jų filialai.
3. Tam, kad nekilnojamojo turto agentūra galėtų būti registruojama nekilnojamojo turto agentūrų registre, joje turi dirbti bent vienas licencijuotas nekilnojamojo turto agentas ar agentas ekspertas.
4. Nekilnojamojo turto agentūra įtraukiama į nekilnojamojo turto agentūrų registrą neribotam laikotarpiui, tačiau su sąlyga, kad joje dirba bent vienas licencijuotas nekilnojamojo turto agentas ar agentas ekspertas.
5. Įtraukimo į nekilnojamojo turto agentūrų registrą tvarką nustato ir tvirtina Priežiūros įstaiga.
6. Priežiūros įstaigos tinklalapyje skelbiamas registruotų nekilnojamojo turto agentūrų sąrašas.

21 straipsnis. Nekilnojamojo turto agentūros teisės ir pareigos

1. Nekilnojamojo turto agentūra privalo:
 - 1) Priežiūros įstaigai pareikalavus pateikti visus reikiamus nustatytos formos dokumentus ir informaciją, reikalingą agentūros veiklos priežiūrai;

- 2) užtikrinti, kad nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklą įmonės vardu vykdytų tik licencijuoti nekilnojamojo turto agentai, užsiimančys individualia veikla ir sudarę sutartį su agentūra arba nekilnojamojo turto agentūroje darbo sutarties pagrindu dirbantys nekilnojamojo turto agentai. Jeigu nekilnojamojo turto agentūros teisinė forma yra individuali įmonė, agentūros vardu tarpininkavimo veiklą gali vykdyti jos savininkas, jeigu jis yra licencijuotas nekilnojamojo turto agentas;
 - 3) atlyginti klientams ir tretiesiems asmenims padarytą žalą vykdant tarpininkavimo nekilnojamojo turto sandoriams veiklą. Nekilnojamojo turto agentūra turi teisę iš kaltų dėl padarytos žalos nekilnojamojo turto agentų reikalauti padengti įmonės išlaidas atlyginant žalą;
 - 4) Nekilnojamojo turto agentūra privalo atsidaryti įmonės depozitinę sąskaitą, kurioje būtų laikomos tik įmonės klientų ar kitų sandorio šalių pervestos piniginės lėšos.
2. Nekilnojamojo turto agentūra turi teisę:
- 1) vykdyti tarpininkavimo nekilnojamojo turto sandoriams veiklą veikdama per licencijuotus nekilnojamojo turto agentus užsiimančius individualia veikla ir sudariusius sutartį su agentūra arba nekilnojamojo turto agentūroje darbo sutarties pagrindu dirbančius nekilnojamojo turto agentus. Jeigu nekilnojamojo turto agentūros teisinė forma yra individuali įmonė, agentūros vardu tarpininkavimo veiklą gali vykdyti jos savininkas, jeigu jis yra licencijuotas nekilnojamojo turto agentas;
 - 2) teikti konsultacijas dėl nekilnojamojo turto sandorių;
 - 3) teikti nekilnojamojo turto valdymo, administravimo paslaugas ir vertinimo paslaugas teisės aktų reglamentuojančių atitinkamų paslaugų teikimą nustatyta tvarka ir sąlygomis.

22 straipsnis. Įtraukimo į nekilnojamojo turto agentūrų registrą tvarka

1. Priežiūros įstaiga per 1 mėnesį nuo prašymo įtraukti į nekilnojamojo turto agentūrų registrą ir visų dokumentų pateikimo dienos priima sprendimą dėl įmonės įtraukimo į nekilnojamojo turto agentūrų registrą ir apie tai raštu praneša pareiškėjui.
2. Priežiūros įstaiga gali atsisakyti įtraukti įmonę į nekilnojamojo turto agentūrų registrą, jei:
 - 1) įmonė nepateikė visų Priežiūros įstaigos reikalaujamų dokumentų arba pateikė teisės aktų reikalavimų neatitinkančius dokumentus;
 - 2) įmonė neatitinka už Priežiūros įstaigos keliamų įtraukimo į nekilnojamojo turto agentūrų registrą reikalavimų.

23 straipsnis. Pašalinimo iš nekilnojamojo turto agentūrų registro tvarka

1. Priežiūros įstaiga turi teisę pašalinti agentūrą iš nekilnojamojo turto agentūrų registro. Agentūra pašalinama iš nekilnojamojo turto agentūrų registro šiais atvejais:
 - 1) jei nekilnojamojo turto agentūroje nebedirba nei vienas agentas, atitinkantis reikalavimus, kuriems esant jam buvo išduota nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos licencija;
 - 2) nekilnojamojo turto agentūra nebeatitinka reikalavimų kuriems esant įmonė įtraukiama į nekilnojamojo turto įmonių registrą;
 - 3) jei nekilnojamojo turto agentūra nepradedą vykdyti nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos per 12 mėnesių nuo įtraukimo į nekilnojamojo turto agentūrų registrą dienos;
 - 4) jei nevykdo nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos daugiau kaip 12 mėnesių iš eilės;
 - 5) jei nekilnojamojo turto agentūra kreipėsi dėl pašalinimo iš nekilnojamojo turto agentūrų registro;
 - 6) jei nekilnojamojo turto agentūra yra likviduojama;
 - 7) jei nekilnojamojo turto įmonei yra iškeliamas bankroto byla.
2. Priežiūros įstaiga, pašalinusi įmonę iš nekilnojamojo turto agentūrų registro, privalo imtis visų įmanomų priemonių, kad būtų apsaugoti agentūros klientų interesai.
3. Sprendimas pašalinti įmonę iš nekilnojamojo turto agentūrų registro privalo būti išsamiai motyvuotas. Priežiūros įstaiga apie priimtą sprendimą ir jo motyvus privalo raštu nedelsdama pranešti nekilnojamojo turto agentūrai.

V SKYRIUS

NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKŲ IR AGENTŪRŲ VEIKLOS PRIEŽIŪRA

24 straipsnis. Nekilnojamojo turto agentų bei nekilnojamojo turto agentūrų veiklos valstybinė priežiūra

1. Nekilnojamojo turto agentų asistentų, agentų, agentų ekspertų, nekilnojamojo turto agentūrų bei Priežiūros įstaigos veiklos valstybinę priežiūrą atlieka Lietuvos Respublikos finansų ministerija bei Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, kuri:
 - 1) Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatyme nustatyta ne teismo tvarka nagrinėja ginčus tarp vartotojų ir nekilnojamojo turto agentų ar agentų ekspertų bei taiko įstatyme numatytas sankcijas;

- 2) gindama vartotojų interesus vykdo kitas Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatyme nustatytas funkcijas, susijusias su vartotojų teisių apsauga.

25 straipsnis. Nekilnojamojo turto agentų ir agentų ekspertų atestacija

1. Siekiant patikrinti nekilnojamojo turto agentų ir agentų ekspertų kvalifikaciją ir profesines žinias, vykdoma eilinė ir neeilinė nekilnojamojo turto agentų ir agentų ekspertų atestacija. Eilinė nekilnojamojo turto agentų atestacija vykdoma kas penkerius metus, agentų ekspertų kas septynerius metus.
2. Neeilinė nekilnojamojo turto agentų ir agentų ekspertų atestacija gali būti vykdoma, jei gaunama skundų dėl nekilnojamojo turto agento ar agento eksperto veiklos arba kyla pagrįstų abejonių dėl nekilnojamojo turto agento ar agento eksperto kvalifikacijos, reputacijos ar finansinio patikimumo. Neeilinę nekilnojamojo turto agento ar agento eksperto atestaciją turi teisę inicijuoti Priežiūros įstaiga bei Lietuvos Respublikos finansų ministras.
3. Nekilnojamojo turto agentus atestuoja Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisija, kurią sudaro 5 nariai, iš kurių ne mažiau kaip 3 nariai turi būti nekilnojamojo turto agentai ekspertai. Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisijos sudarymo tvarką, jos nuostatus ir Nekilnojamojo turto agentų atestavimo tvarką nustato Priežiūros įstaiga ir tvirtina Finansų ministras.

26 straipsnis. Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo ir veiklos priežiūra

1. Nekilnojamojo turto agentų, agentų ekspertų, asistentų ir nekilnojamojo turto agentūrų veiklos priežiūrą ir licencijavimą atlieka Priežiūros įstaiga.
2. Priežiūros įstaiga veikia pagal jos teisinę formą reglamentuojantį įstatymą, jeigu šiame įstatyme nenustatyta kitaip, ir savo nuostatus.
3. Priežiūros įstaiga, įgyvendindama šio įstatymo nuostatus:
 - 1) rengia ir teikia Finansų ministerijai: Kitų valstybių nekilnojamojo turto agentų, siekiančių tarpininkauti nekilnojamojo turto sandoriams Lietuvos Respublikoje, profesinės kvalifikacijos pripažinimo tvarkos aprašo projektą; Nekilnojamojo turto agento kvalifikacijos egzamino komisijos darbo reglamento projektą; Lietuvos nekilnojamojo turto agentų profesinės etikos kodekso projektą; Nekilnojamojo turto agentų ir agentūrų registro sudarymo, tvarkymo ir skelbimo taisyklių projektą; Tarpininkavimo veiklos licencijavimo taisyklių projektą; Nekilnojamojo turto agentūrų veiklos patikrinimo taisyklių projektą; Nekilnojamojo turto agentų

- licencijavimo organizavimo taisyklių projektą; Skundų dėl nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisijos sprendimų nagrinėjimo taisyklių projektą;
- 2) pagal finansų ministro patvirtintas Nekilnojamojo turto agentų ir nekilnojamojo turto agentūrų veiklos patikrinimo taisyklės atlieka nekilnojamojo turto agentų ir nekilnojamojo turto agentūrų tarpininkavimo veiklos patikrinimus;
 - 3) nagrinėja paklausimus dėl nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutarties atitikties šio įstatymo 12 straipsnyje nustatytiems reikalavimams;
 - 4) nagrinėja pareiškėjų skundus dėl nekilnojamojo turto agentūrų ir nekilnojamojo turto agentų veiklos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme nustatyta tvarka ir terminais;
 - 5) vykdo Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimus, pasibaigus jų apskundimo terminui;
 - 6) koordinuoja nekilnojamojo turto agentų kvalifikacijos kėlimą;
 - 7) turi teisę gauti iš fizinių ir juridinių asmenų (tarp jų ir nekilnojamojo turto agentų ir nekilnojamojo turto agentūrų) informaciją, reikalingą nekilnojamojo turto agentų ir nekilnojamojo turto agentūrų veiklos priežiūrai atlikti arba Nekilnojamojo turto agentų garbės teismui pateikti, ir dokumentų, susijusių su nekilnojamojo turto tarpininkavimu (nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutartys ir kitų), kopijas, naudotis kitų juridinių asmenų valdomų ir tvarkomų registrų ir duomenų bazių informacija;
 - 8) priima sprendimus dėl agentūrų įtraukimo į nekilnojamojo turto agentūrų registrą bei pašalinimo iš jo;
 - 9) savo interneto tinklalapyje skelbia nekilnojamojo turto agentų, turinčių galiojančias nekilnojamojo turto agentų licencijas, sąrašą ir agentūrų sąrašą, parengtą pagal nekilnojamojo turto agentų ir nekilnojamojo turto agentūrų registrus;
 - 10) organizuoja ir vykdo nekilnojamojo turto agentų stažuotes, kvalifikacijos kėlimą;
 - 11) turi kitas teises ir pareigas, nustatytas šiame įstatyme ir kituose teisės aktuose.
4. Priežiūros įstaiga, įgyvendindama teisę, nustatytą šio straipsnio 3 dalies 7 punkte, privalo motyvuoti savo rašytinį paklausimą, kuriuo reikalaujama pateikti informaciją ir dokumentus, susijusius su nekilnojamojo turto tarpininkavimu (nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutartį ir kita), apie jį pranešti (registruotu laišku) fiziniam arba juridiniam asmeniui (tarp jų ir nekilnojamojo turto agentui arba nekilnojamojo turto agentūrai), apie kurį reikalaujama informacijos, ir nustatyti terminą dokumentams ir informacijai pateikti.
 5. Priežiūros įstaigos darbuotojai ir buvę darbuotojai privalo laikyti paslapyje informaciją, kurią sužinojo iš fizinių ir juridinių asmenų (tarp jų ir nekilnojamojo turto agentų ir

nekilnojamojo turto agentūrų) ir gautų dokumentų, susijusių su nekilnojamojo turto tarpininkavimu (nekilnojamojo turto tarpininkavimo ataskaitos ir kita), ir nenaudoti jos asmeninei arba kitų asmenų naudai. Už šios informacijos netinkamą panaudojimą arba neteisėtą atskleidimą Priežiūros įstaigos darbuotojai ir buvę darbuotojai atsako Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.

6. Priežiūros įstaiga, pasibaigus kalendoriniams metams, per keturis mėnesius teikia Finansų ministerijai nekilnojamojo turto agentų ir nekilnojamojo turto agentūrų veiklos, jų priežiūros, šios priežiūros rezultatų ir nekilnojamojo turto tarpininkavimo Lietuvoje būklės ataskaitas.
7. Priežiūros įstaiga turi teisę gauti statistinę informaciją apie nekilnojamojo turto sandorius ir informaciją apie nekilnojamojo turto teisinio statuso pasikeitimus iš Valstybės įmonės Registrų centro.

27 straipsnis. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas

1. Nekilnojamojo turto agentų, agentų ekspertų ir asistentų profesinės etikos pažeidimams ir kitiems nusižengimams nagrinėti sudaromas Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas.
2. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas sudaromas iš penkių narių šia tvarka:
 - 1) tris narius jų sutikimu, turinčius nekilnojamojo turto agento eksperto kvalifikaciją, tarpusavio sutarimu skiria asociacijos, vienijančios nekilnojamojo turto agentus ir (arba) nekilnojamojo turto agentūras iš tik nekilnojamojo turto agentus vienijančių asociacijų narių ir (arba) tik nekilnojamojo turto agentų, kurie agentūrų asociacijų narėse dirba darbo sutarties pagrindais arba kurie yra individualios įmonės savininkai ar ūkinės bendrijos tikrieji nariai, įtraukti į nekilnojamojo turto agentų registrą;
 - 2) vieną narį, kuris atstovauja vartotojų interesus skiria Teisingumo ministras;
 - 3) vieną narį skiria Finansų ministras.
3. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo personalinę sudėtį tvirtina ir pirmininką bei jo pavaduotoją iš Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo narių skiria finansų ministras.
4. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo įgaliojimų laikas – 3 metai. Tie patys asmenys Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo nariais gali būti skiriami ne ilgiau kaip dviem kadencijoms iš eilės. Kitai kadencijai Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo narys skiriamas per 30 dienų nuo kadenciją baigusio teismo nario kadencijos pabaigos. Pasibaigus Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo nario kadencijai, jis toliau eina teismo nario pareigas, iki paskiriamas teismo narys kitai kadencijai. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo nariui atsistatydinus, jį skyrusi institucija (organizacija) per ne ilgiau kaip 10 dienų skiria kitą teismo narį. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo narį skyrusi institucija gali

- jį atšaukti nepasibaigus jo kadencijai. Atšaukusi Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo narį, jį skyrusi institucija (organizacija) per ne ilgiau kaip 10 dienų skiria kitą teismo narį. Šio straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodytoms asociacijoms neskyrus Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo narių šioje dalyje nurodytais atvejais, Priežiūros įstaiga juos skiria iš daugiausia narių turinčių asociacijų, vienijančių tik nekilnojamojo turto agentus ir (arba) nekilnojamojo turto agentūras, narių nekilnojamojo turto agentų jų sutikimu.
5. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas gali nagrinėti bylas, jeigu jame dalyvauja ne mažiau kaip trys nariai.
 6. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimai priimami visų Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo narių balsų dauguma.
 7. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas veikia vadovaudamasis šiuo įstatymu ir finansų ministro patvirtintais Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo nuostatais, kuriuose reglamentuoti Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo veiklos principai, darbo organizavimas, nekilnojamojo turto agento drausmės bylos nagrinėjimo ir sprendimo priėmimo procedūros.
 8. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo pareigos:
 - 1) nagrinėti nekilnojamojo turto agentų drausmės bylas;
 - 2) kviesti nekilnojamojo turto agentus dalyvauti Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo posėdžiuose nagrinėjant jų drausmės bylas;
 - 3) priimti sprendimus dėl drausminių nuobaudų nekilnojamojo turto agentui skyrimo arba drausmės bylos nutraukimo.
 9. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo teisės:
 - 1) kreiptis į Priežiūros įstaigą dėl informacijos (nekilnojamojo turto agento rašytinio paaiškinimo; nekilnojamojo turto agentūros rašytinio paaiškinimo ir dokumentų, susijusių su nekilnojamojo turto tarpininkavimu; kitos su nekilnojamojo turto agento drausmės byla susijusios informacijos), reikalingos nekilnojamojo turto agento drausmės bylai iškelti ir (arba) nagrinėti;
 - 2) kitos Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo nuostatuose nustatytos ir šiam įstatymui bei kitiems teisės aktams neprieštaraujančios teisės.
 10. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas nagrinėdamas drausmines bylas, susijusias su agentų ir vartotojų santykiais, konsultuojasi su Valstybine vartotojų teisių apsaugos tarnyba.
 11. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo nariai ir buvę nariai privalo laikyti paslapyje informaciją, kurią sužinojo nagrinėdami Nekilnojamojo turto agentų drausmės bylas, ir nenaudoti jos asmeninei arba kitų asmenų naudai. Už šių nuostatų nesilaikymą

Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo nariai ir buvę nariai atsako Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

12. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismui kitose institucijose atstovauja Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo pirmininkas ir jo pavaduotojas.
13. Techninį ir materialinį Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo aprūpinimą užtikrina Priežiūros įstaiga.

28 straipsnis. Nekilnojamojo turto agento drausmės byla

1. Už šio įstatymo, Lietuvos nekilnojamojo turto agentų profesinės etikos kodekso pažeidimus Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas nekilnojamojo turto agentui skiria vieną iš šio straipsnio 4 dalyje nurodytų drausminių nuobaudų.
2. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismui rašytinį teikimą, iškelti nekilnojamojo turto agentui drausmės bylą pagal esamą (asmenų raštu pateiktą arba Priežiūros įstaigos turimą) informaciją apie šio straipsnio 1 dalyje nurodytus pažeidimus per ne ilgiau kaip 10 darbo dienų nuo šios informacijos gavimo (paaiškėjimo) dienos, parengia ir pateikia Priežiūros įstaiga. Informaciją apie kitos valstybės nekilnojamojo turto agento padarytus šio įstatymo, Lietuvos nekilnojamojo turto agentų profesinės etikos kodekso pažeidimus Priežiūros įstaiga praneša (registruotu laišku) tos valstybės narės kompetentingai institucijai.
3. Sprendimą dėl drausmės bylos nekilnojamojo turto agentui iškėlimo Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas priima per ne ilgiau kaip 10 darbo dienų nuo Priežiūros įstaigos rašytinio teikimo iškelti nekilnojamojo turto agentui drausmės bylą gavimo dienos.
4. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas išnagrinėjęs nekilnojamojo turto agento drausmės bylą už pažeidimus, nurodytus šio straipsnio 1 dalyje, nekilnojamojo turto agentui gali skirti šias drausmines nuobaudas:
 - 1) įpareigoti nekilnojamojo turto agentą viešai atsiprašyti nukentėjusįjį;
 - 2) pareikšti nekilnojamojo turto agentui pastabą;
 - 3) pareikšti nekilnojamojo turto agentui papeikimą;
 - 4) įpareigoti pašalinti ar padengti padarytą žalą, jei tai galima atlikti;
 - 5) sustabdyti nekilnojamojo turto agento licenciją ir teisę verstis tarpininkavimo veikla;
 - 6) siūlyti Priežiūros įstaigai inicijuoti neeilinę nekilnojamojo turto agento atestaciją;
 - 7) siūlyti Priežiūros įstaigai pašalinti nekilnojamojo turto agentą iš nekilnojamojo turto agentų registro ir panaikinti licenciją.
5. Po Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimo dėl drausminės nuobaudos skyrimo įsigaliojimo dienos praėjus vieniems metams, nekilnojamojo turto agentas laikomas nebaustu drausmine nuobauda.

6. Jeigu nagrinėjant nekilnojamojo turto agento drausmės bylą nenustatoma šio straipsnio 1 dalyje nurodytų pažeidimų, nekilnojamojo turto agento drausmės byla nutraukiama.
7. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas turi priimti sprendimą per ne ilgiau kaip 60 dienų nuo drausmės bylos nekilnojamojo turto agentui iškėlimo dienos. Jeigu Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas per ne ilgiau kaip 60 dienų nuo drausmės bylos nekilnojamojo turto agentui iškėlimo dienos nepriima sprendimo, nekilnojamojo turto agento drausmės byla laikoma nutraukta. Jeigu Priežiūros įstaiga yra priėmusi sprendimą už šio straipsnio 1 dalyje nurodytus pažeidimus nekilnojamojo turto agentui taikyti šiame įstatyme numatytas poveikio priemones, drausminė nuobauda nekilnojamojo turto agentui neskiriama ir nekilnojamojo turto agento drausmės byla laikoma nutraukta.
8. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimai privalomi nekilnojamojo turto agentams, nekilnojamojo turto agentūroms ir Priežiūros įstaigai.
9. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismas, priėmęs sprendimą skirti drausminę nuobaudą, privalo per ne ilgiau kaip 10 darbo dienų nuo sprendimo priėmimo dienos pateikti jį Priežiūros įstaigai, kuri apie priimtą sprendimą nekilnojamojo turto agentui praneša raštu (registruotu laišku), kartu pateikdama Priežiūros įstaigos patvirtintą Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimo kopiją, per ne ilgiau kaip tris darbo dienas nuo sprendimo pateikimo Priežiūros įstaigai dienos. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimo patvirtinta kopija taip pat išsiunčiama (registruotu laišku) nekilnojamojo turto agentūrai arba Lietuvos Respublikoje įsteigtam juridiniam asmeniui ar jų filialams, jeigu juose dirba nekilnojamojo turto agentas, dėl kurio yra priimtas sprendimas.
10. Įsigaliojus Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimui, jo išrašas skelbiamas Priežiūros įstaigos interneto tinklalapyje. Kartu skelbiama, nuo kada nekilnojamojo turto agentas bus laikomas nebaustu drausmine nuobauda.
11. Priežiūros įstaigos interneto tinklalapyje skelbiamo Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimo išrašo turinį sudaro:
 - 1) nekilnojamojo turto agento vardas ir pavardė;
 - 2) nekilnojamojo turto agento licencijos numeris;
 - 3) Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimo priėmimo ar nekilnojamojo turto agento drausminės bylos nutraukimo data;
 - 4) Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo paskirta šio straipsnio 4 dalyje nurodyta nuobauda arba šio straipsnio 6 ir 7 dalyse nurodytos aplinkybės.
12. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimo išrašas Priežiūros įstaigos interneto tinklalapyje skelbiamas tik drausminės nuobaudos nekilnojamojo turto agentui galiojimo laikotarpiu.

13. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimai įsigalioja pasibaigus jų apskundimo terminui, jeigu jie nebuvo apskūsti. Apskundus Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimą, jis įsigalioja įsiteisėjus teismo sprendimui, jeigu šiuo sprendimu Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimas paliekamas galioti.

29 straipsnis. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo ir Priežiūros įstaigos sprendimų apskundimo tvarka

1. Nekilnojamojo turto agentų garbės teismo sprendimai gali būti skundžiami Vilniaus apygardos administraciniam teismui per trisdešimt dienų nuo sprendimo nuorašo įteikimo nekilnojamojo turto agentui.
2. Priežiūros įstaigos sprendimai skundžiami Vilniaus apygardos administraciniam teismui per 30 dienų nuo jų paskelbimo Priežiūros įstaigos interneto tinklalapyje.

VI SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

30 straipsnis. Pereinamojo laikotarpio nuostatos

1. Pirmą kartą formuojant Nekilnojamojo turto agentų garbės teismą ir Nekilnojamojo turto agentų licencijavimo komisiją jų nariais, skiriamais Priežiūros įstaigos, gali būti skiriami 18 metų sulaukę veiksnius, nepriekaištingos reputacijos fiziniai asmenys, kurie bent 5 metus dirba nekilnojamojo turto agentais ir iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos buvo sudarę darbo sutartį su nekilnojamojo turto agentūra, teikiančia nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tarpininkavimo paslaugas, savininkai, ar užsiėmė individualia nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tarpininkavimo veikla.
2. Įmonės bei asmenys, teikiantys tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius paslaugas, ne vėliau kaip per 12 mėnesių nuo nekilnojamojo turto agentų egzaminų tvarkos patvirtinimo privalo įgyvendinti šiame įstatyme nustatytus reikalavimus, keliamus nekilnojamojo turto agentūroms bei nekilnojamojo turto tarpininkams.
3. Reikalavimų, keliamų nekilnojamojo turto agentūroms bei nekilnojamojo agentams, neįgyvendinusios įmonės bei asmenys netenka teisės teikti tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius paslaugas.

IŠVADOS

1. Lietuvoje nėra konkretaus įstatymo, reglamentuojančio nekilnojamojo turto agentų veiklą, taip pat rinkoje gali įsitvirtinti agentai, neturintys reikiamos kvalifikacijos, dėl to gali būti sudaromi nekokybiški nekilnojamojo turto sandoriai. Kad būtų apsaugota visuomenė bei patys agentai, Lietuvoje reikalingas agentų veiklos reguliavimas, kuris nustatytų nekilnojamojo turto agentų kvalifikacijos suteikimo kriterijus, pagal kuriuos būtų reikalaujama reikiamo universitetinio išsilavinimo, profesinės patirties nekilnojamojo turto vadybos srityje bei išlaikytų egzaminų nekilnojamojo turto agento kvalifikacijai bei veiklos licencijai gauti.
2. Siekiant užtikrinti aukštą agentų veiklos kokybę, profesionalumo lygį, konkurenciją ir nevaržomą darbo jėgos judėjimą, būtina sinchronizuoti kvalifikacinius reikalavimus nekilnojamojo turto tarpininkams, nustatyti bendrus minimalius išsilavinimo, praktinės darbo patirties reikalavimus, reputacijai taikomas nuostatas bei kitas priemones, padidinančias veiklos skaidrumą, pasitikėjimą tarpininkais bei profesijos prestižą.
3. Atlikus nuomonių tyrimą paaiškėjo, jog net 81,1 % apklaustųjų Lietuvos NT agentų pritaria, kad reikalingas jų veiklą reglamentuojantis įstatymas bei NT agentų atestacija. Agentų apklausos rezultatai taip pat parodė, kad tarpininkams tenka susidurti su nesąžininga, neetiška ar nusikalstama savo kolegų veikla (73,2 % NT agentų) bei su atitinkama klientų veikla (70,7 % NT agentų). Tokie rezultatai rodo, kad Lietuvoje sudarant NT sandorius per tarpininkus reikalingas jų veiklą reglamentuojantis įstatymas, kuris apsaugotų tiek tarpininko, tiek jo kliento interesus, užtikrintų sąžiningai bei profesionaliai suteikiamas tarpininkavimo paslaugas bei didintų pasitikėjimą NT agentais.
4. Lietuvos NT brokerių įstatymo projektas nebuvo parengtas atsižvelgus į NT agentų nuomonę, Lietuvos laisvosios rinkos instituto pastabas ir kitų Europos šalių tarpininkavimo veiklą reglamentuojančius įstatymus. Dėl šios priežasties įstatymo projektas, prieš jį pateikiant svarstymui, privalėjo būti peržiūrėtas ir pataisytas atsižvelgiant į NT tarpininkų ir jų klientų interesus, užsienio šalių patirtį ir kitų įstatymų nuostatas.
5. Atsižvelgiant į agentų apklausos rezultatus bei užsienio šalių patirtį, autorių parengtame Lietuvos nekilnojamojo turto tarpininkavimo įstatyme buvo įtvirtintos šios pagrindinės nuostatos: tarpininkavimo veiklos modelis; privalomas NT agentų licencijavimas ir NT agentų bei agentūrų registras; profesinės NT tarpininkų kvalifikacijos lygmenys (agento asistento, agento ir agento eksperto) ir juos įgijusių asmenų teisės bei pareigos; privalomi kvalifikacijos, reputacijos, finansinio patikimumo reikalavimai; nesuderinama su tarpininkavimu veikla ir interesų konfliktų sprendimas; agento teisės į užmokestį, sąžiningai atlikus pavestas tarpininkavimo užduotis, užtikrinimas; pagrindinės tarpininkavimo sutarties rūšys ir sutarčių

sudarymo reikalavimai, agento profesinės etikos kodeksas ir pagal galiojančius LR įstatymus parengta NT tarpininkų licencijavimo, atestacijos, priežiūros ir garbės teismo institucijų veiklos tvarka.

LITERATŪRA

- Anglin, Paul M. 1997. The Contribution of Buyer Brokers. *Journal Of Housing Economics* 6: 277–292
- Apklaustos anketos sudarymas [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. lapkričio 10 d.] Prieiga per internetą: <<http://www.apklausa.lt>>.
- Armalis, A. 2008. LNTAA atveria duris naujiems nariams – fiziniams asmenims. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. liepos 25 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.spec.lt/lt/LNTAA_atveria_duris_naujiems_nariams_fiziniam_asmenims>.
- Brinkmann, J. 2009. Putting Ethics on the Agenda for Real Estate Agents, *Journal of Business Ethics* 88(1): 65 — 82. [online] [cited 23 May 2012]. Available from Internet: <<http://www.springerlink.com/content/j64p6kv1p4qrj152/>>.
- Brzeski, W. J.; Dobrowolski G.; Kozłowski, E. P. ir kt. 2006. *Nekilnojamojo turto vadovas*. Vilnius: Firidas. 350 p.
- Butkevičienė, E. 2011. Apklausų duomenų analizė. Seminaro medžiaga. Kaunas. 28 p. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. gruodžio 15 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.lidata.eu/files/mokymai/seminaras_20110129/Apklausu_duomenu_analize_20111111.pdf>.
- CEPI. 2011. *Education*. [online] [cited 05 March 2012] Available from Internet: <<http://www.cepi.eu/index.php?page=formation&hl=en>>.
- CEPI. 2010. *Regulation pertaining to sales*. [online] [cited 05 March 2012] Available from Internet: <<http://www.cepi.eu/index.php?page=transeuropa&hl=en>>.
- Department of justice and equality. 2012. *Regulation of Property Services Providers – Auctioneers, Estate Agents, Property Management Agents*. [online] [cited 05 October 2012] Available from Internet: <<http://www.justice.ie/en/JELR/Pages/Auctioneers>>.
- Dikčius, V. 2011. Anketos sudarymo principai. Vilnius. 81 p. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. gruodžio 15 d.]. Prieiga per internetą: <www.ef.vu.lt/uploads/2010-2011%20BENDRAS/ANKETOS%20SUDARYMAS%20METODIKA%20vu2011-03-18.pdf>.
- Dublin institute of technology. 2004. *Transeuropa Ireland*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=ireland&hl=en>.
- EiendomsMeglerforetaketnes Forening. 2011. [online] [sitert 21 mars 2012] Tilgjengelig fra internett: <www.eff.no/>.

- Fachhochschul-Studiengänge der Wiener Wirtschaft. 2007. *Transeuropa Österreich*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=osterreich&hl=en>.
- FMN. 2011. *Estate agents act*. [online] [cited 07 March 2012] Available from Internet: <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Filer/Estate%20Agents%20Act_2011-666.pdf>.
- French Property Law - Loi Hoguet. 2009. *The Loi Hoguet*. [online] [cited 07 December 2012] Available from Internet: <<http://www.brittany-internet.com/BrittanyNews/PropertyNews/PropertyLaw/tabid/150/Default.aspx>>.
- Giddens, A. 1997. *Sociology* (3rd ed.). Cambridge: Polity Press. 625 p.
- Government of Ireland. 2012. *Guide to becoming a licensed property services provider*. [online] [cited 29 October 2012] Available from Internet: [http://www.psr.ie/website/npsra/npsraweb.nsf/0/4967D3FEA7D362D080257A00003C4501/\\$File/Guide%20to%20Becoming%20a%20Licensed%20PSP.pdf](http://www.psr.ie/website/npsra/npsraweb.nsf/0/4967D3FEA7D362D080257A00003C4501/$File/Guide%20to%20Becoming%20a%20Licensed%20PSP.pdf)
- Grinkevičius, P. 2012. *Visagaliai NT tarpininkai*. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. spalio 30 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.ekonomika.lt/m/naujiena/visagaliai-nt-tarpininkai-26598.html>>.
- Handelsgymnasiet Mariager. 2011. *Transeuropa Danmark*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=danmark&hl=en>.
- Hanzehogeschool Groningen Nederland. 2004. *Transeuropa Nederland*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=nederland&hl=en>.
- Hogeschool Antwerpen. 2007. *Transeuropa Belgique*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=belgique---belgie&hl=en>.
- International Real Estate Federation, FIABCI. 2005. About FIABCI. [online] [cited 20 October 2012] Available from Internet: <http://www.fiabci.lv/en/about_fiabci>.
- IVD. 2012. *The IVD – a strong community for international members*. [online] [cited 05 March 2012] Available from Internet: <<http://ivd.net/der-bundesverband/english>>.
- Jarmalis, S. 2012. *Nekilnojamojo turto brokeriai komisinius iš klientų mėgina išmelžti teismuose*. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. gruodžio 12 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.lrytas.lt/-13276193031325564950-nekilnojamojo-turto-brokeriai-komisinius-i%C5%A1-klient%C5%B3-m%C4%97gina-i%C5%A1mel%C5%B4ti-teismuose.htm>>.
- Johnson, L.L.; Loucks, C. 2003. *The Effect of State Licensing Regulations on the Real Estate Brokerage Industry*. *Real estate economics*, Vol 14, No 4., p. 567-582.

- Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija, LNTAA. 2009. *Informacija apie asociaciją*. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. kovo 02 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.lnta.lt/nekilnojamas-turtas/nt-asociacija.php?lang=lt>>.
- Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodeksas. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 37 – 1341.
- Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 36-1340.
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės Žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
- Lietuvos Respublikos draudimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2003, Nr. 94 – 4246.
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projektas. 2009. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. lapkričio 18 d.]. Prieiga per internetą: <www.ntbrokeris.lt/nt-brokeri371-303statymas.html>.
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas. 2011. *Turto vertinimo priežiūros tarnyba*. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. lapkričio 21 d.]. Prieiga per internetą:<http://www.atvi.lt/index.php/teisine_informacija/teises_aktai/lietuvos_respublikos_turto_ir_verslo_vertinimo_pagrindu_istatymas_galiojanbspnuo_2012_05_01/480>. Central European Real Estate Associations Network, CEREAN. 2011. [online] [cited 14 July 2012] Available from Internet: <<http://www.cerean.com/>>.
- LLRI siūlo nepritarti Nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projektui. 2012. *LLRI*. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. lapkričio 11 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.lrinka.lt/index.php?act=main&item_id=6668>.
- Lov om eiendomsmegling. LOV-2007-06-29-73 [online] [sitert 30 april 2012] Tilgjengelig fra internett:<<http://www.lovdato.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/usr/www/lovdato/all/nl-20070629-073.html>>.
- Malmö University. 2007. *Transeuropa Sverige*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: < www.cepi.eu/index.php?page=suede&hl=en >.
- Nekilnojamojo turto agentas. 2009. *AIKOS*. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. gruodžio 16 d.]. Prieiga per internetą:< <http://www.aikos.smm.lt/aikos/htm?>>.
- Nelson, S. L; Nelson, T. R. 1995. *RESERV: an instrument for measuring real esate brokerage service quality. The Journal of real esate research*, Vol 10, No 1. California: Fullerton, p. 98-114.
- Norges Eiendomsmeglerforbund, NEF. 2010. Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. [online] [sitert 30 april 2012] Tilgjengelig fra internett: <http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs_lover_etiske_regler_etc/521908>.

- Norges Eiendomsmeglerforbund. 2010. Løsøre og tilbehør. [online] [sitert 30 april 2012]
Tilgjengelig fra internett: <<http://www.aktiveeiendom.no/kjop/tilbehørsliste/Documents/Tilbeh%C3%B8rsliste%201.%20juli%202010.pdf>>.
- Norges TakseringsForbund. 2011. Forskjellige boligrapporter. [online] [sitert 30 april 2012]
Tilgjengelig fra internett: <<http://www.ntf.no/Bolig.aspx>>.
- Norges vassdrags- og energidirektorat. 2011. Ofte stilte spørsmål – bolig. [online] [sitert 22 april 2012] Tilgjengelig fra internett: <<http://www.energimerking.no/no/Energimerking-Bbygg/Energimerking-av-bolig/Ofte-stilte-sporsmal/>>.
- Office of fair trading. 2012. *Estate agents*. [online] [cited 25 November 2012] Available from Internet: <<http://www.oft.gov.uk/OFTwork/estate-agents/#.UN9RtW-6fLM>>.
- Pasteur, L.L. 2004. *Transeuropa France*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=france&hl=en>.
- Powell, B; Vorotnikov, E. 2012. *Real Estate Continuing Education: Rent Seeking or Improvement in Service Quality? Eastern economic journal*, Vol. 38, No 1. Boston, tp. 57-73.
- Raslanas, S. 1999. *Nekilnojamo turto agentų veiklos pagrindai: mokomoji knyga*. Vilnius: Technika. 103 p.
- Raslanas, S. 2005. Nekilnojamojo turto agento veiklos valstybinio reguliavimo aspektai, *Technological and Economic Development of Economy* 11: 206 — 211. [online] [cited 15 May 2012]. Available from Internet: <<http://www.informaworld.com/smpp/content~db=all~content=a928429100>>.
- Razmaitė, I. 2011. *Juodosius brokerius trauks iš šešėlio*. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. gruodžio 10 d.]. Prieiga per internetą: <archyvas.vz.lt/news.php?id=19030892>.
- Rupeikaitė, V. 2007. *I nekilnojamojo turto tarpininkus žiūrima atsargiai*. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. lapkričio 12 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.alfa.lt/straipsnis/148923/I.nekilnojamojo.turto.tarpininkus.ziurima.atsargiai=2007-09-03_11-12/>.
- Rutkauskas, A. V.; Plakys, V.; Sūdžius, V. 2011. *Magistro mokslinis darbas: forma, struktūra ir procesas*. Vilnius: Technika. 99 p.
- Sipavičienė, R. 2008. Svarbiausios nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo sutarčių sudarymo detalės. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. kovo 15 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.teisescentras.lt/forumas/viewtopic.php?t=2853>>.
- South Bank University. 2005. *Transeuropa UK & Wales*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=uk-wales&hl=en>.

- Tarptautinių žodžių žodynas. 2010. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. rugsėjo 10 d.]. Prieiga per internetą: <www.tzz.lt/search?searchword=agentas>.
- The estate agency guide. 2008. *Office of Fair Trading*. United Kingdom. 31 p.
- The property ombudsman. 2011. *Annual Report*. [online] [cited 05 December 2012] Available from Internet: <<http://www.tpos.co.uk/>>.
- Vänskä, T.; Anttila-Kangas, J. 2006. *Transeuropa Suomi*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=suomi---finland&hl=en>.
- VMI. 2012. Individuali veikla. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. gruodžio 10 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.vmi.lt/lt/?itemId=101421>>.
- Weber, A. 2006. *Transeuropa Deutschland*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=deutschland&hl=en>.
- Wyzsza Szkoła Gospodarowania Nieruchomosciami w Warszawie. 2006. *Transeuropa polska*. [online] [cited 30 October 2012] Available from Internet: <www.cepi.eu/index.php?page=polska&hl=en>.
- World Properties. 2011. *Entrance/licensing requirements*. [online] [cited 07 March 2012] Available from Internet: <<http://www.worldproperties.eu/en/CountryInfo/France/FNAIM-France/FNAIM-Business-Practices.aspx>>.

PRIEDAI

KVALIFIKACINIAI NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŲ REIKALAVIMAI

Jovita Dikčūtė¹, Giedrius Pavilionis²

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

El. paštas: ¹jovidik@gmail.com; ²giedrius.pavilionis@gmail.com

Santrauka. Straipsnyje apžvelgiama kvalifikacinių nekilnojamojo turto agentų reikalavimų padėtis 12 Europos valstybių ir Lietuvoje. Pateikta informacija apie skirtingus kvalifikacinius reikalavimus, taikomus skirtingose šalyse, jų ypatumus ir būtinumą. Atliktas skirtingų Europos šalių taikomų kvalifikacinių reikalavimų palyginimas asmenims, norintiems verstis nekilnojamojo turto agento praktika. Pateikiami agentų kvalifikacinių reikalavimų pasiūlymai Lietuvai.

Reikšminiai žodžiai: agentas, tarpininkas, kvalifikaciniai reikalavimai, licencija.

Išvadas

Nekilnojamojo turto agentų tarpininkavimas nekilnojamojo turto sandoriuose yra Europoje paplitusi paslauga, tačiau dėl labai skirtingos Europos šalių ir Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos raidos susiformavo labai skirtingi reikalavimai taikomi agentams. Daugelyje Europos šalių, kvalifikaciniai reikalavimai taikomi asmenims, norintiems verstis nekilnojamojo turto praktika, yra įteisinti ir būtini laikytis, tuo tarpu Lietuvoje, priešingai nei daugumoje Europos šalių, iki šiol nėra įteisinto nekilnojamojo turto agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo, taip pat ir reikalingų kvalifikacinių reikalavimų, kuriuos turėtų atitikti profesionalus nekilnojamojo turto agentas. Kvalifikaciniai reikalavimai yra viena svarbiausių nekilnojamojo turto agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo dalių, kuri užtikrina, kad tarpininko darbas yra atliekamas tinkamai, laikantis teisės normų ir profesionaliai.

Šalyse, kuriose yra neįteisintas agentų veiklą reglamentuojantis įstatymas ir nenustatyti kvalifikaciniai reikalavimai tarpininkams, pasitikėjimo lygis specialistais neretai gali būti mažesnis nei šalyse, kuriuose agentų veikla yra reglamentuojama. Šalyse nereglementavusiose tarpininkų veiklos asmenims norintiems verstis nekilnojamojo turto agento praktika dažnai nebūtina licencija bei aukštasis išsilavinimas, o tose šalyse, kur ši veikla reglamentuojama, reikalingas specialaus universitetinis ar aukštesnysis išsilavinimas bei nekilnojamojo turto agento licencijos ar registracija

agentų asociacijose, kuri suteikiama tik geros reputacijos asmenims, išlaikiusiems reikiamus egzaminus ir/arba sukaupusiems reikiamą patirtį nekilnojamojo turto srityje. Lietuvoje įstatymai reguliuoja tik santykius tarp pirkėjo ir pardavėjo, atskiro įstatymo reglamentuojančio nekilnojamojo turto agentų profesinį ruošimą, veiklą ir licencijavimą nėra.

Siekiant nustatyti galimus Lietuvos nekilnojamojo turto agentų veiklos kvalifikacinius reikalavimus, straipsnyje apžvelgiami 12 Europos šalių kvalifikaciniai reikalavimai taikomi tarpininkams ir palyginimui pateikiama Lietuvos padėtis šiuo atžvilgiu. Straipsnyje pateikiama medžiaga gali būti pritaikyta sudarant Lietuvos nekilnojamojo turto agentų veiklos įstatymo projektą.

Tarptautiniai kvalifikaciniai standartai

Europos nekilnojamojo turto profesijų taryba (CEPI), vienijanti 42 valstybines Europos Sąjungos ir EFTA šalių nekilnojamojo turto profesionalų bei turto vadybininkų asociacijas, yra paruošusi Eureduc – minimalius nekilnojamojo turto agentų ir turto vadybininkų išsilavinimo reikalavimus atitinkančią mokymosi programą. Šie reikalavimai yra skirtingi nekilnojamojo turto agentams ir turto vadybininkams. Nekilnojamojo turto agentų minimalius išsilavinimo reikalavimus sudaro 6 semestrai (180 ECTS) trukmės mokymosi programa universitete, verslo mokykloje ar kitoje aukštojo mokslo institucijoje, sudaryta iš specialių modulių apimančių teisę, ekonomiką, praktines žinias, vertinimą, verslo vadybą.

Nors daugiau nei 50 Europos mokslo institucijų pasirašė pareiškimą integruoti Eureduc programą į jų programas, tačiau programoje nurodyti reikalavimai netapo pagrindu išsilavinimo reikalavimams daugelio Europos valstybių nekilnojamojo turto agentų veiklą reglamentuojančiuose įstatymuose, o daugelis aukštojo mokslo institucijų nesiremia šiais reikalavimais.

CEPI organizacijai priklauso Lietuvos Turto Vertintojų Asociacija (LTVA), tačiau nepriklauso Lietuvos Nekilnojamojo Turto Agentūrų Asociacija (LNTAA), kurios darbo trūksta siekiant suvienodinti Lietuvos ir kitų CEPI valstybių narių nekilnojamojo turto agentų išsilavinimo lygį bei profesionalumą. Šiuo metu Lietuvoje nėra nei vienos aukštojo mokslo institucijos, kuri yra sertifikuota teikti minimalius CEPI reikalavimus atitinkantį išsilavinimą ruošiant nekilnojamojo turto agentus ir kuriai suteiktas CEPI Eur ženklelis. (CEPI 2011).

Lietuvos nekilnojamojo turto agentų kvalifikaciniai reikalavimai

Šiuo metu dirbti nekilnojamojo turto agentu Lietuvoje gali asmuo neturintis atitinkamą kvalifikaciją patvirtinančio išsilavinimo, o siekiant tapti nekilnojamojo turto agentu pakanka pagrindinio išsilavinimo, todėl šios veiklos gali imtis bet kuris pilietis. „Lietuvoje įstatymai reguliuoja tik santykius tarp pirkėjo ir pardavėjo, dėl to galima teigti, kad agentų veiklos metodai formavosi stichiškai“ (Raslanas 2005).

Svarbu paminėti, kad nustatytų nekilnojamojo turto agentų kvalifikacinių reikalavimų nebuvimas gali neigiamai atsiliepti šios profesijos keliamam patikimumui. Kai vertinamas nekilnojamojo turto agentūros profesionalumas, svarbu, kad jos darbuotojai turėtų reikiamą išsilavinimą ir būtų gerai susipažinę su nekilnojamojo turto sfera (Nelson, S. ir Nelson, T. 1995). Pasak Raslano (2005), pagrindinės problemos Lietuvoje, kylančios nekilnojamojo turto agentų veikloje, yra:

- Valstybinės priežiūros nebuvimas (licencijavimo ir agentų atestavimo problema);
- Agentai dažnai neturi reikiamos patirties ir kvalifikacijos, o daugeliu atvejų ir tinkamo išsilavinimo;
- Ši situacija lemia nekokybiškus ir neprofesionalius sandorius ir pardavimus nekilnojamojo turto rinkoje;
- Nukenčia ir agentai, negalintys pareikšti savo teisių į teisingą užmokestį už paslaugas.

Tokią padėtį galėtų pataisyti nekilnojamojo turto agentų darbo teisinis reglamentavimas ir licencijavimas.

Lietuvos nekilnojamojo turto agentų asociacija (LNTAA) 2008 metais pradėjo išdavinėti nekilnojamojo turto agentų pažymėjimus, kurie gaunami sutikus laikytis asociacijos taisyklių ir etikos kodekso. Asociacija pažymėjimus išduoda pagal agento darbo stažą – specialistai dirbantys agentais daugiau nei 2 metus gauna agento pažymėjimą, o dirbantys daugiau nei 10 metų agento eksperto pažymėjimus (LNTAA 2008). Išduodant šį pažymėjimą išliko nemažai problemų: nėra sukurtas atestavimo mechanizmas, neparengtas agento kvalifikacinis egzaminas, neįtraukti reikalavimai agento išsilavinimui, pažymėjimas nėra privalomas vykdant tarpininkavimo veiklą ir jį gali gauti tik asociacijos nariai. LNTAA planavo tobulinti kvalifikacinius reikalavimus nekilnojamojo turto agentams, tačiau nekilnojamojo turto krizė sutrukdė šių planų įgyvendinimui.

Lietuva neturi nekilnojamojo turto agentų veiklą reglamentuojančio įstatymo, nors yra sukurtas, bet neįteisintas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projektas, tačiau jame nebuvo aiškiai apibrėžti kvalifikaciniai reikalavimai taikytini agentams. Nekilnojamojo turto brokerių įstatymo projekte yra nurodyti pagrindiniai agento kvalifikaciniai reikalavimai. Jame nurodyta, kad agentu gali tapti asmenys:

1. Esantys nepriekaištingos reputacijos;
2. Ne jaunesni nei 18 metų amžiaus;
3. Išlaikę nekilnojamojo turto agento kvalifikacinį egzaminą.

Įstatymo projekte akcentuojamas agento veiklos saugumas – agentas turi būti nepriekaištingos reputacijos ir būti apsidraudęs profesinės civilinės atsakomybės draudimu, tačiau nėra įtraukti reikalavimai nekilnojamojo turto agento išsilavinimui ir praktinei darbo patirčiai, nors tai yra pagrindas siekiant, kad agentai turėtų tinkamas teorines ir praktines žinias.

Europos šalių kvalifikacinių nekilnojamojo turto agentų reikalavimų palyginimas

Lietuvos bei kitų Europos šalių gyventojams, o ypač kvalifikuotiems specialistams tapo labai svarbi profesinės kvalifikacijos pripažinimo sistema. Europos Sąjungos Direktyva 2005/36/EC apibrėžia taisykles, kuriomis vadovaujantis asmens įgyta kvalifikacija pripažįstama kitose šalyse narėse. Direktyva galioja tik tuomet jeigu kvalifikuotas profesionalas keliauja į šalį, kurioje įstatymais reguliuojami tos profesijos kvalifikaciniai reikalavimai. Dėl šios priežasties kvalifikuoti

nekilnojamojo turto specialistai gali sėkmingai dirbti ir kitose šalyse, tačiau jiems tenka praeiti papildomus patikrinimus.

Atsirado poreikis suvienodinti tam tikrų profesijų kvalifikacinius reikalavimus regioniniu mastu. Kai kuriose šalyse jau dabar nekilnojamojo turto agentams keliami panašūs reikalavimai, o kaimyninių šalių specialistams išduodami leidimai verstis tarpininkavimo veikla. Iki šiol tokia šalių grupė yra Švedija, Norvegija ir Danija (1 lentelė), kuriose yra aukščiausios kvalifikacijos reikalavimai nekilnojamojo turto tarpininkams, šalių kalbos panašios, o tarpininkavimo profesija labai pelninga.

Kaip teigia Powell ir Vorotnik (2012), nuolatinio mokymosi nubrėžtas tikslas yra pagerinti teikiamų

1 lentelė. Europos šalių tarpininkų kvalifikaciniai reikalavimai pagal nekilnojamojo turto agentūrų asociacijų duomenis

Table 1. Qualification requirements of real estate agents in European countries according to the data collected from real estate associations

Kriterijus Šalis	Licencija		Darbo patirtis	Kvalifikaciniai Egzaminai	Tėstinis mokymas	Reputacijos reikalavimai	Civilinės atsakomybės draudimas	Papildoma informacija
	Yra/ne	Ar būtina?						
Lenkija	Yra	Taip	• Aukštasis ar aukštesnysis išsilavinimas; • Antrosios pakopos studijos susijusios su NT	• Nacionalinis egzaminas iš 3 dalių; • Praktinis žinių patikrinimas; • Testas; • Diskusija	Licencija suteikiama visam gyvenimui arba iki tol, kol tenkinami kvalifikaciniai reikalavimai	Negali būti teistas už nusikaltimus susijusius su nuosavybe už verslo, finansų, vertybinių popierių, oficialių dokumentų klastojimo, mokesčių nusikaltimus ir kitus susijusius su agento veikla	Privalomas	Ne Lenkijos pilietis gali gauti agento licenciją tik tuo atveju jeigu pūkiai kalba lenkiškai
Švedija	Yra 2 tipų. Bendroji ir nuomos. Nuolatinė ir metinė	Taip	• Norint tapti bendrojo agentu reikalingas universitetinis išsilavinimas; • Bent 120 ECTS kreditų • Nuomos agentui nebūtinas	Egzaminai iš: • NT agentų veikla; • Civilinė teisė kartu su NT teisė; • mokesčių teisė; • ekonomika/verslo administravimas; • Statybos technologija; • Vertinimo metodai; • Pasirenkamaieji dalykai	Neapibrėžia	Nebūti bankrutavusių; Sąžiningumas atliekant finansines operacijas. Tiesioginiai finansiniai nusikaltimai bei skolų negrąžinimas laiku ar bet koks kitas aplaidumas susijęs su ekonominiiais reikalais, gali būti laikomas pagrindu abejoti agento patikimumu	Privalomas	• Nuomos licencija suteikia teisę verstis tik tarpininkavimu nuomojant. • Būtina registracija Švedijos NT agentų priežiūros taryboje
Norvegija	Yra*	Taip	2 metai po kvalifikacinio egzaminio išlaikymo. Iš jų bent 3 mėn. dirbant finansų padėjėju	Raštu ir žodžiu išlaikyti egzaminai: • NT agentų teisė II, III; • Praktinė NT agentų veikla – padėjėjo pareigos; • Agentūrų finansinė apskaita ir operacijos – finansų padėjėjo pareigos; • Papildomi egzaminai. Išlaikytas nacionalinis agentų kvalifikacijos egzaminas	Kas 2 m. praeiti privalomus 15 val. mokymus, per kuriuos atnaujinamos agentų žinios	• Nepriekeštinga reputacija; • Pateikiama policijos pažyma dėl teistumo	Privalomas	Leidimai yra Agento, agento padėjėjo, finansų padėjėjo. Teisininkai gali tapti atsakingaisiais agentais arba profesiniais vadovais

1 lentelės tęsinys

Suomija	Yra	Taip	Neapibrėžta	Neapibrėžta	Specialus kvalifikacinis egzaminas atsakingajam agentui	Neapibrėžta	Nepriešišingos reputacijos; • Nebūti bankrutavusiam	Privalomas
Danija	Yra. Ją atitinka Agentų registras	Taip	Universitetinis išsilavinimas nekilnojamojo turto srityje; Magistro diplomas kitoje srityje ir persikvalifikavimo mokymai	2 m. NT agentūroje	Bakalauro studentams; • NT vadība I; • NT vadība II; • Ekonomika; • Verslo teisė; • Tarpininkavimas; • Galutinis egzaminas. Magistras – NT vadības egzaminas	Registracija tęsiasi kol tenkinami kvalifikaciniai reikalavimai	• Būti nepriešišingos reputacijos; • Neturėti atidėtų skolų; • Nebūti bankrutavusiam; • Savo elgesiu nesudaryti dvejonų, kad ateityje sugebės tinkamai vystyti verslą; • Nebūti įsiskolinusiam valstybei daugiau nei 50000 kronų	Privalomas
Anglija ir Velsas	Yra	Ne	Neapibrėžta. Kompetencijos trūkumas nustatomas pagal ministro nustatytus statutinius instrumentus, kurie dar tik ruošiami	Neapibrėžta	Neapibrėžta	Neapibrėžta	• Nebūti bankrutavusiam; • Nebūti nutęstam dėl sukčiavimo ar kito nesąžiningo elgesio, ar smurto, diskriminacinių veiksmų	Privalomas
Airija	Yra	Taip	Neapibrėžta*	Neapibrėžta*	Neapibrėžta*	Neapibrėžta*	Negali verstis su tarpininkavimu nesusuderinama veikla	Privalomas
							*2011 m. priimtas įstatymas, kuriuo reikalavimus paves-ta nustatyti atsakingai institucijai	

1 lentelės tęsinys

Austrija	Yra	Taip	Aukštojo mokslo diplomas NT srityje - 1m. praktinio darbo patirtis; • Ekonomikos arba teisės mokslų diplomas ir ≥ 1 m. patirtis; arba • Profesinės arba specializuotos mokyklos diplomas ir ≥ 1 m. praktinė patirtis; arba • Pažymėjimas apie bendrojo lavinimo mokyklos baiginą ir ≥ 2 m. patirtis; arba • ≥ 3 m. trukmės profesinės mokyklos, kuri atitinka valstybės reikalavimus specialybei baigimas; arba • sėkmingai išlaikytas NT ar biuro tamautojo profesinių mokymų mokslų baigimo egzaminas ir mažiausiai dvejų metų praktinė patirtis; • pažymėjimas apie sėkmingai išlaikytą atitinkamą kvalifikacijų egzaminą	Kvalifikacinis egzaminas iš 4 modulių	Kiekvieno agento pareiga, tačiau savanoriška	Neapibrėžti	Nebūtina. (Planuojama ateityje)	
Olandija	Yra*	Ne	Nemustatyti	Nemustatyti	Privalomas kasmetinis žinių atnaujinimas	Nemurodyta	Privaloma	Licencijos yra 3 rūšių: Gyvenamosios, komercinės ir žemės ūkio paskirties agento
Vokietija	Yra	Taip	Privalo turėti tik IVD nariai. Turintys specialų NT srities diplomą neprivalo laikyti kvalifikacinio egzaminio	Neapibrėžta	IVD nariams būtinas	• Nepriešišingos reputacijos; • Nebūti bankrutavusių; • Būti mokiu	Privaloma	IVD – nekilnojamojo turto asociacija
Belgija	Yra - agentų registras	Taip	Aukštasis išsilavinimas technologinių, teisės, verslo, NT, žemės ūkio srityse	Bent 200 dienų praktinio darbo mokymai	Bent 10 val. per metus	• Nepriešišinga reputacija; • Privaloma pateikti pažymą apie teistumą iš policijos	Privaloma	Agentu galima tapti turint atitinkamą išsilavinimą arba darbo patirtį (jei iki įstatymo išsigaliojimo dirbo agentu)

1 lentelės pabaiga

Prancūzija	Yra	Taip	Universitetinis, jeigu profesijos siekiama per mokslą ir kvalifikacija. NT agentu gali tapti asmuo per 2 m. nuo bakalauro studijų, kurių metu įgyjamas teisės, ekonomikos ar prekybos diplomas	• Vado- vaujancios pa- reigos NT agentūroje, asociacijoje, teisminiko kon- toroje ≥4m.; • Teisininko kontoroje tar- nautojo, raštininko patirtis ≥10 m	Laikomas jeigu agento licencijos siekiama ne per ilgalaike patirtį	Neapibrėžta	• Negali būti kalėje; • Negali būti bankrutavę; • Negali būti atleisti iš valstybes tarnybos dėl prasizengimų	Privaloma	Agentu galima tapti vienu iš 3 būdų kai tikrinamas profesin- is tinkamumas per: • Išsilavinimą ir kvalifikaciją; • Kvalifikaciją ir patirtį; • Patirtį
Lietuva	Yra	Ne	Neapibrėžti	Neapibrėžti	Nėra	Nebūtina	Neapibrėžti	Nebūtina	Savanorišką licen- cijimą vykdo Lie- tuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija

paslaugų klientams kokybę, tačiau tai gali sukelti konkurencijos ribojimą ir atlyginimų augimą sumažinus aktyvių nekilnojamojo turto agentų skaičių rinkoje. Minėtoms šalims aukšti ir griežti nekilnojamojo turto agentams keliami reikalavimai padeda apsaugoti rinką nuo aukštu darbo užmokesčiu susidomėjusių atvykėlių. Kita šalių grupė turinti mažai apribojimų kvalifikacijai tai Airija, Anglija ir Velsas, kuriose kalbama ta pačia kalba, o vieninteliai kvalifikacijai keliami reikalavimai yra licencijos išsigijimas ir civilinės atsakomybės draudimas.

Daugumoje nagrinėjamų Europos šalių yra privaloma tarpininkavimo profesijos licencija ir agento civilinės atsakomybės draudimas, tačiau nemažai šalių, kuriose nenustatyti darbo patirties, tęstinio profesinio mokymosi reikalavimai, o išsilavinimo reikalavimai nėra konkretūs ir orientuoti tiesiogiai į veiklą nekilnojamojo turto srityje.

Lietuvai, neturinčiai suformuotų nekilnojamojo turto agentų kvalifikacinių reikalavimų, būtų naudinga perimti kitų šalių patirtį ir suformuoti pagrindinius kvalifikacijos principus, kuriais remiantis būtų išduodamos veiklos licencijos. Remiantis kitų šalių pavyzdžiu reikėtų įvesti privalomas agento licencijas, reikalauti civilinės atsakomybės draudimo, išsilavinimo pagrindu pritaikyti Eureduc reikalavimus, kurie palaipsniui būtų integruojami universitetuose kartu su praktinio mokymo ir darbo patirties programomis, per kurias kandidatas pereitų ir tarpininko padėjėjo pareigas.

Dažnai diskutuojama ar profesinis licencijavimas apsaugo reguliuojamos verslo šakos narius ribodamas teikiamų paslaugų pasiūlą ir keldamas pajamas (Johnson ir Loucks 2003), tačiau Lietuvoje nesant jokios tarpininkų veiklos kontrolės licencijavimas ir efektyvi kvalifikacinė sistema padėtų apsivalyti nuo nesąžiningų ir neprofesionalių agentų, padėtų pakelti profesijos prestižą, žmonių pasitikėjimą ir teikiamų paslaugų paklausą.

Išvados

1. Kad būtų apsaugota visuomenė bei patys agentai, Lietuvoje reikalingas agentų veiklos reguliavimas, kuris nustatytų nekilnojamojo turto agentų kvalifikacijos suteikimo kriterijus. Juose būtų reikalaujama reikiamo universitetinio išsilavinimo, profesinės patirties nekilnojamojo turto srityje bei išlaikytų egzaminų nekilnojamojo turto agento kvalifikacijai ir veiklos licencijai gauti.

2. Siekiant užtikrinti aukštą agentų veiklos kokybę, profesionalumo lygį, konkurenciją ir nevaržomą darbo

jėgos judėjimą, būtina sinchronizuoti kvalifikacinius reikalavimus nekilnojamojo turto tarpininkams, nustatyti bendrus minimalius išsilavinimo, praktinės darbo patirties reikalavimus, reputacijai taikomas nuostatas bei kitas priemones, padidinančias veiklos skaidrumą, pasitikėjimą tarpininkais bei profesijos prestižą.

Literatūra

- CEPI. 2011. Education. [online] [cited 05 March 2012] Available from Internet: <http://www.cepi.eu/index.php?page=formation&hl=en>.
- CEPI. 2011. Regulation pertaining to sales. [online] [cited 05 March 2012] Available from Internet: <http://www.cepi.eu/index.php?page=transeuropa&hl=en>.
- FMN. 2011. Estate agents act. [online] [cited 07 March 2012] Available from Internet: http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Filer/Estate%20Agents%20Act_2011-666.pdf.
- IVD. 2012. The IVD – a strong community for international members. [online] [cited 05 March 2012] Available from Internet: <http://ivd.net/der-bundesverband/english>.
- Johnson, L.L.; Loucks, C. 2003. The Effect of State Licensing Regulations on the Real Estate Brokerage Industry, *Real estate economics* 14(4): 567–582.
- Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija, LNTAA. 2009. Informacija apie asociaciją. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. kovo 02 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.lnta.lt/nekilnojamas-turtas/nt-asociacija.php?lang=lt>.
- Nelson, S. L.; Nelson, T. R. 1995. RESERV: an instrument for measuring real estate brokerage service quality, *The Journal of real estate research* 10(1): 98–114.
- Powell, B.; Vorotnikov, E. 2012. Real Estate Continuing Education: Rent Seeking or Improvement in Service Quality? *Eastern economic journal* 38(1): 57–73.
- Raslanas, S. 2005. Nekilnojamojo turto agento veiklos valstybinio reguliavimo aspektai, *Technological and Economic Development of Economy* 11: 206–211.
- World Properties. 2011. Entrance/licensing requirements. [online] [cited 07 March 2012] Available from Internet: <http://www.worldproperties.eu/en/CountryInfo/France/FN-AIM-France/FNAIM-Business-Practices.aspx>

REAL ESTATE AGENT QUALIFICATION REQUIREMENTS

J. Dikčiūtė, G. Pavilionis

Abstract

This article gives an overview of the qualification requirements for real estate agents in 12 European countries and in Lithuania. The article describes different real estate agent qualification requirements, their characteristics and necessity for different countries. The comparison is made of qualification requirements for persons willing to engage in estate agency practice. Real estate agent qualification requirements suggestions are given for Lithuania.

Keywords: agent, intermediary, qualification requirements, licence.

B PRIEDAS

B lentelė. Agentūros, kurioms buvo išsiųsta apklausa

1	Ober-Haus Nekilnojamasis turtas	42	Danės turtas
2	DNB būstas	43	Eika
3	Agentūra BALTUS	44	MB turtas, UAB
4	Inreal	45	Namvila
5	Agentūra VESTUS	46	N. Mackevič, IĮ
6	LATAVA	47	NT unija
7	Vakarų nekilnojamasis turtas	48	Ramilė, UAB
8	Tikras Turtas	49	RESTART-1, UAB
9	Agentūra AVITERA	50	Domus Extra
10	011 Nekilnojamasis turtas	51	Vilniaus NT agentūra
11	Andinvest, UAB	52	Baltikhaus
12	VILNIAUS TURTAS	53	Svajonių Būstas
13	Gijoneda, UAB	54	Tobulas turtas
14	AMREC	55	ANTS
15	Nuomos biuras, UAB	56	KAUNO NT, UAB
16	RE/MAX Capital	57	NT bazar, UAB
17	REBEST	58	NT SPRENDIMŲ VALDYMAS, UAB
18	Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB	59	Realtum Advisors
19	Aidila, UAB	60	Litrada, UAB
20	RETURTA	61	Venonta, UAB
21	APUS TURTAS, UAB	62	AM Brokers, IĮ
22	NT Market	63	ELRAX, UAB
23	RE/MAX Centras	64	Haus prekyba, UAB
24	Landsale	65	Nekturtas
25	Juvitus	66	NT prekeivis
26	Vidana	67	URASANTA, UAB
27	RE/HOUSE	68	Benefita Property Management
28	WEST CITY	69	Butas Tau
29	Realsta - Nekilnojamasis Turtas	70	Mabilta
30	Recomm Group	71	Kvadratinis metras
31	Eurolana	72	NTA Turimus
32	Land Real	73	Eva
33	ONTEX	74	NT idėjos, UAB
34	KNTPA	75	Techaso nekilnojamasis turtas
35	Baltijos valda	76	Turto galerija
36	AKORUS REAL ESTATE, UAB	77	Markas
37	ARE LT	78	UAB INSTATE
38	Adomax	79	NEWSEC/Re&Solution
39	Real estate	80	Living in Vilnius
40	LASA NOVA, UAB	81	Ginas, UAB
41	S. IMPERIJA	82	NT LT, UAB

B lentelės tęsinys

83	ReBaltic	125	Marginalas
84	Forto Siena	126	NT būstas, UAB
85	Vilniaus būstas	127	Turto fondas
86	Čarlis	128	Gralio turtas
87	NT Savas Būstas, UAB	129	Namija
88	Nekilnojamo turto aukcionai	130	Princas, UAB
89	Euronamai	131	SAULĖS BŪSTAS, UAB
90	Memelhaus	132	L.Leonavičienės įmonė
91	NT EKSPERTAI	133	NUOVA ĮMONIŲ GRUPĖ
92	Dzūkas	134	Robara, UAB
93	CITUS Nekilnojamas turtas	135	Žemaitijos pieno investicija, AB
94	Pribaltijškąja Rezidencija	136	Inreal Valdymas, UAB
95	REES nekilnojamas turtas	137	Namila, UAB
96	NT247, UAB	138	RE Advice
97	Real Market, UAB	139	Agency of resale, UAB
98	NOVUS Real Estate, UAB	140	JM PROPERTY
99	Negrita	141	RE/MAX Capital
100	NT21	142	Ateities loftai
101	PROREAL LT	143	Oslo namai
102	Kitas požiūris	144	Turto vertintojai ir ekspertai
103	Laugeda	145	Crealty express, UAB
104	Rusvile, UAB	146	Colliers International Advisors, UAB
105	Verslavita	147	Informacijos ir investicijų centras, UAB
106	Turto bitė	148	NTA Kavintėnė
107	Verdiktas	149	RE/MAX Nekilnojamojo Turto Grupė
108	Ektornet	150	Isklypai
109	Akras LT	151	NT Valdosa, UAB
110	DUPRO GROUP, UAB	152	MP/Būstas
111	Capital line	153	NT NEVADA
112	Druskininkų svaja, UAB	154	Arealis, UAB
113	NT Partneris, UAB	155	Domus247
114	Augida	156	Dovjuras
115	Geseras, UAB	157	Acro Investment Group, UAB
116	INVS Investiciniai Verslo Sprendimai	158	Alfrida NT
117	Simokų Šilas, UAB	159	Būsto industrijos grupė, UAB
118	REON	160	Cybeli
119	Vendors	161	Junesta
120	Lanvista, UAB	162	Palangos būstas
121	Rolijona	163	Turto imperija, UAB
122	Nekilnojamojo turto agentūra	164	Vilnuoma.lt
123	Saulės valdos NT	165	Amarita
124	RE/MAX Power	166	BALTIC REALTY INVESTMENTS, UAB

B lentelės tęsinys

167	Latmas	211	GB projektai, UAB
168	Business Management Group	212	Veikmė
169	Laurus Real Estate, UAB	213	Vilmesta
170	RE/MAX Bravo	214	Danske bankas
171	S. P.	215	Minera, UAB
172	NT valdymo sprendimai, UAB	216	NTA Asomas
173	Centro kubas	217	AKROGROUP, UAB
174	MEDIA CRATUS, UAB	218	Eika, UAB
175	Sfinkso turtai, UAB	219	Pavasaris, UAB
176	Kauko turtai	220	UAB EIKA
177	Infra	221	Vilniaus kotedžai
178	JAUKUS BŪSTAS	222	Mobilios investicijos, UAB
179	RE deals, UAB	223	Jungtinė investicija, UAB
180	Sostinės būstas, UAB	224	Nosted namai
181	Edvinas NT	225	Vilnius property investment, UAB
182	KOBA LIVING	226	Argenida
183	OPPA agentūra, UAB	227	Kita linija, UAB
184	Turto turas	228	Minera, UAB
185	Etapas Nekilnojamas Turtas	229	Newsec/Re&Solution
186	Recom LT	230	PACIFIC HOUSE Romualdas
187	JUNTA	231	Turtausta
188	Nauji vėjai Lietuvoje, UAB	232	EDRIJA ir partneriai, UAB
189	Niveda	233	Muliena, UAB
190	Roplastitus	234	PK INVEST, UAB
191	Paninvestus, UAB	235	Merko statyba, UAB
192	VILNIAUS PIRAMIDĖ	236	MūsųBrokeris.lt
193	NT Centras, UAB	237	Nekilnojamojo turto namai
194	Turto Menė	238	Trušelių būstas
195	Regnum Real Estate	239	Idilė Estate Services
196	Arūno Beleckio įmonė	240	MG Valda, UAB
197	Insaris	241	R.E. Experts, UAB
198	Turto ekspertas, UAB	242	Dalnita, UAB
199	Namudė	243	Nomalita, UAB
200	TKhouse	244	RVS projektai, UAB
201	Pactor invest, UAB	245	Ukmergės statyba, UAB
202	Žaliauskų nekilnojamojo turto biuras	246	Universal Brokers
203	NT Konsultacijų spektras	247	Actualis, UAB
204	NT Paslauga, UAB	248	Apex Real Estate
205	Tavo namai	249	Loft Town
206	Korporacija Matininkai	250	NTAnamas, UAB
207	City House Real Estate, UAB	251	UAB "DOVANŲ IDĖJOS LT"
208	AJ Properties	252	Via Sportas, UAB
209	Altea House	253	Žalioji tiltas, UAB
210	RIFAS	254	BIG būstas

B lentelės pabaiga

255	Būsto centras	270	CMA
256	Kaunas Real Estate	271	SOLID REAL, UAB
257	NTAS	272	Wellman, UAB
258	NT unija, UAB	273	SKR grupė, UAB
259	Alvydas	274	Bajorų kotedžai, UAB
260	CTLF,UAB	275	AURIS LT, UAB
261	CNTB	276	NTA
262	AGROLAND	277	Patalpunuoma.net
263	Akmenės nekilnojamas turtas, UAB	278	REB, UAB
264	APARTAMENTAS, UAB	279	RE/MAX Nekilnojamojo Turto Grupė
265	Asimonas	280	REMI real estate, UAB
266	Dzūkijos valdos, UAB	281	Sekmina, UAB
267	Hanner	282	UnaReal
268	IR RINKA	283	Vakarų turtas, UAB
269	Jonvalda, UAB		

Anketa

Prašome Jūsų pagalbos atliekant tyrimą apie **NT tarpininkavimo veiklos teisinį reglamentavimą Lietuvoje**. Atlikdami šį tyrimą apklausiamo Lietuvos NT tarpininkus siekdami išsiaiškinti, kokius dalykus svarbu reglamentuoti tarpininkavimo veikloje užtikrinant NT tarpininko bei jo kliento interesų apsaugą, taip pat tarpininkų teikiamų paslaugų kokybiškumą, profesionalumą bei didesnę pagarbą agento profesijai. Mums labai svarbi Jūsų kaip profesionalų patirtis ir nuomonė.

Būsime labai dėkingi už Jūsų nuoširdžius atsakymus, kurie yra labai reikalingi mūsų tyrimui. Anketa yra anoniminė, garantuojame Jūsų konfidencialumą. Jei pageidaujate susipažinti su šio tyrimo rezultatais, parašykite mums giedrius.pavilionis@gmail.com ar jovidik@gmail.com. Dėkojame už pagalbą.

Kiek Jums metų?

- ☐ 18-25
- ☐ 26-35
- ☐ 36-45
- ☐ 46-55
- ☐ Daugiau kaip 55

Lytis

- ☐ Vyras
- ☐ Moteris

Kiek laiko dirbate NT srityje?

- ☐ Mažiau nei metus
- ☐ 1-2 metus
- ☐ 3-5 metus
- ☐ Daugiau nei 5 metus

Jūsų išsilavinimas

- ☐ Pagrindinis
- ☐ Vidurinis
- ☐ Profesinis
- ☐ Aukštesnysis
- ☐ Nebaigtas aukštasis
- ☐ Bakalauro
- ☐ Magistras
- ☐ Daktaras

Koks buvo Jūsų išsilavinimas, mokslinis laipsnis pradėjus dirbti NT tarpininku/e?

- ☐ Pagrindinis
- ☐ Vidurinis
- ☐ Profesinis
- ☐ Aukštesnysis
- ☐ Nebaigtas aukštasis
- ☐ Bakalauro
- ☐ Magistras

- Daktaras

Ar Jūsų išsilavinimas susijęs su NT?

- Taip
- Ne

Ar lankėte specialius NT tarpininkavimo kursus ar mokymus?

- Ne
- Jei taip, kokius

Kokioje NT srityje specializuojatės? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Gyvenamojo NT nuoma
- ☐ Gyvenamojo NT pardavimai
- ☐ Komercinio NT nuoma
- ☐ Komercinio NT pardavimai
- ☐ Žemės sklypai
- ☐ Investicinis NT
- ☐ Kita [įrašykite]

Kiek žmonių, kurių darbas susijęs su tarpininkavimu, dirba Jūsų įmonėje?

- 1 – 5 darbuotojai
- 6 – 10 darbuotojų
- 11 – 15 darbuotojų
- 16 – 20 darbuotojų
- Daugiau kaip 20 darbuotojų

Ar priklausote kokiai nors NT organizacijai? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ LNTAA – Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacijai
- ☐ Vidutinių ir smulkių nekilnojamojo turto agentūrų asociacijai
- ☐ Nekilnojamojo turto brokerių rūmams
- ☐ Nepriklausau
- ☐ Kita [įrašykite]

Koks Jūsų vidutinis uždarbis per mėnesį iš tarpininkavimo veiklos išskaičius mokesčius?

- Mažiau kaip 1000 Lt
- 1000 – 2000 Lt
- 2001 – 3000 Lt
- 3001 – 4000 Lt
- 4001 – 5000 Lt
- Daugiau kaip 5000 Lt

Su kokiais įstatymais ir teisės aktais esate susipažinęs/usi? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Civilinio Kodekso „Daiktinė teisė“
- ☐ Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas
- ☐ Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas
- ☐ Žemės įstatymas
- ☐ Teritorijų planavimo įstatymas
- ☐ Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas
- ☐ Žemės mokesčio įstatymas
- ☐ Nekilnojamojo turto registro įstatymas

- ☐ Viešųjų pirkimų įstatymas
- ☐ Koncesijų įstatymas
- ☐ Nesu susipažinęs

Ar esate susipažinęs/usi su 2009 m. parengtu NT brokerių įstatymo projektu? (pateikė Vaidotas Bacevičius ir Paulius Saudargas)

- ☐ Taip
- ☐ Ne

Ar Jums teko tarpininkauti nepasirašius tarpininkavimo sutarties su klientu?

- ☐ Taip
- ☐ Ne
- ☐ Tenka nuolat

Ar Jums teko susidurti su nesąžininga/neetiška/nusikalstama kitų agentų veikla?

- ☐ Taip, teko
- ☐ Taip, tenka nuolat
- ☐ Ne

Ar Jums teko susidurti su nesąžininga/neetiška/nusikalstama klientų veikla?

- ☐ Taip, teko
- ☐ Taip, tenka nuolat
- ☐ Ne

Ar reikalingas NT agentų veiklą reglamentuojantis įstatymas ir atestacija?

- ☐ Taip
- ☐ Ne
- ☐ Neturiu nuomonės

Kaip manote, kokios galėtų būti teigiamos šio įstatymo priėmimo pasekmės? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Reikiamo išsilavinimo būtinumas padėtų kelti tarpininkavimo sandorių kokybę
- ☐ Būtų kontroliuojami licencijavimo suteikimo ir panaikinimo klausimai, kvalifikacijos reikalavimų atitikimas
- ☐ Išaugtų agentų profesionalumas ir kvalifikacija
- ☐ Padidėtų pasitikėjimas NT agentais
- ☐ Agentai konkuruotų ne paslaugų kainomis, o paslaugų kokybe
- ☐ Sugriežtėtų informacijos apsauga
- ☐ Būtų užkirstas kelias rinkoje dirbti „juodiesiems agentams“
- ☐ Būtų užtikrinama agento interesų/ teisingo užmokesčio už tarpininkavimą apsauga
- ☐ Nežinau
- ☐ Kita [įrašykite]

Kaip manote, kokios galėtų būti neigiamos šio įstatymo priėmimo pasekmės? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Atestavimas iškraipytą rinką
- ☐ Tarpininkavimo rinkoje ir taip egzistuoja savireguliacija
- ☐ Atestavimas padidintų kaštus ir paslaugų kainas
- ☐ Atestavimas neigiamai paveiktų konkurenciją
- ☐ Papildoma kontrolė padidintų galimų korupcijos, piktnaudžiavimo atvejų tikimybę
- ☐ Įstatymas apribotų rinkos lankstumą
- ☐ Atsirastų papildomi barjerai naujiems dalyviams patekti į rinką

- ☐ Nežinau
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokius dalykus turėtų reglamentuoti NT tarpininkavimo įstatymas? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Agentų kvalifikaciją
- ☐ Apmokėjimo už paslaugas sąlygas
- ☐ Konkurenciją
- ☐ Darbo etiką
- ☐ Nuobaudas
- ☐ Atsakomybę
- ☐ Licencijavimą
- ☐ Reputaciją
- ☐ Teisingos informacijos susijusios su sandoriu pateikimą
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokia turėtų būti NT tarpininkų licencija?

- ☐ Privaloma
- ☐ Įgyjama savanoriškai
- ☐ Licencija nereikalinga
- ☐ Kita [įrašykite]

Kuo turi būti paremta licencijavimo sistema? Pažymėkite vieną ar kelis atsakymo variantus.

- ☐ NT rūšimi: gyvenamosios, komercinės, žemės ir miškų ūkio paskirties NT
- ☐ Sandorio tipu: nuomos, pardavimo, investicijų į NT
- ☐ Kvalifikacija: asistento, agento, agento eksperto
- ☐ Tokia pati visiems agentams
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokie reikalavimai turėtų būti keliami NT tarpininko kvalifikacijai? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Specialaus išsilavinimo (NT srityje)
- ☐ Patirties profesinėje srityje
- ☐ Išlaikytas NT tarpininko kvalifikacinis egzaminas
- ☐ Lietuvių kalbos mokėjimas
- ☐ Privalomas tęstinis mokymasis/ kvalifikacijos kėlimas
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokie reikalavimai turėtų būti keliami agento reputacijai? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Jokie
- ☐ Nebūti bankrutavusiam
- ☐ Būti mokiam
- ☐ Nebūti įsiskolinusiam valstybei (iki tam tikros sumos)
- ☐ Nebūti nuteista muž finansinius nusikaltimus, sukčiavimą, pinigų plovimą
- ☐ Nebūti nuteistam baudžiamosios atsakomybės byloje
- ☐ Nesiversti su tarpininkavimu nesuderinama veikla
- ☐ Nebūti finansiškai aplaidžiam
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokie reikalavimai turėtų būti keliami NT tarpininko licencijai gauti? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Kvalifikaciniai
- ☐ Reputacijos
- ☐ Turėti civilinės (profesinės) atsakomybės draudimą
- ☐ Aktyvumo NT tarpininkų organizacijose
- ☐ Kita [įrašykite]

Ar būtina įteisinti agento ir kliento atsakomybę už neteisingos, netikslios, klaidinančios informacijos apie NT objektus pateikimą?

- ☐ Taip, savininkas turėtų būti atsakingas
- ☐ Taip, tarpininkas turėtų būti atsakingas
- ☐ Taip, abu turi būti atsakingi
- ☐ Ne
- ☐ Neturiu nuomonės
- ☐ Kita [įrašykite]

Ar reikia nustatyti minimalų rinkai pateikiamos informacijos apie objektą kiekį bei reikalavimus?

- ☐ Taip
- ☐ Ne
- ☐ Iš dalies
- ☐ Nežinau
- ☐ Kita [įrašykite]

Ar įstatyme turėtų būti reglamentuojamas klientų ir sandorių duomenų apsaugos užtikrinimas?

- ☐ Taip
- ☐ Ne
- ☐ Iš dalies
- ☐ Kita [įrašykite]

Ar įstatyme turėtų būti reglamentuojamas tarpininkavimo sutarties turinys?

- ☐ Taip
- ☐ Ne
- ☐ Iš dalies
- ☐ Nežinau
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokius apmokestinimo modelius siūlytumėte įteisinti įstatyme parduodant NT? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Procentinė dalis nuo parduodamo NT objekto galutinės kainos
- ☐ Valandinis darbo atlygis už suteiktas paslaugas
- ☐ Fiksuotas užmokesčio dydis sėkmingo sandorio atveju
- ☐ Darbo užmokestis paskaičiuotas pagal nustatytus atskirų paslaugų įkainius
- ☐ Agento išlaidų padengimas, sandoriui neįvykus
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokius apmokestinimo modelius siūlytumėte įteisinti įstatyme nuomojant NT? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Procentinė dalis nuo per metus surenkamo nuomos mokesčio
- ☐ Vieno mėnesio nuomos dydis
- ☐ Fiksuotas užmokesčio dydis sėkmingo sandorio atveju

- ☐ Valandinis darbo atlygis už suteiktas paslaugas
- ☐ Darbo užmokestis, apskaičiuotas pagal nustatytus atskirų paslaugų įkainius
- ☐ Agento išlaidų padengimas, sandoriui neįvykus
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokios NT agento tarpininkavimo formos turėtų būti įteisintos?

- ☐ Atstovauja vieną, kurią nors pusę - tik pirkėjo
- ☐ Atstovauja vieną, kurią nors pusę - tik pardavėjo
- ☐ Atstovauja vieną, kurią nors pusę - tik pirkėjo ar tik pardavėjo
- ☐ Tarpininkauja nešališkai - samdo pirkėjas
- ☐ Tarpininkauja nešališkai - samdo pardavėjas
- ☐ Tarpininkauja nešališkai - samdo abi pusės
- ☐ Tarpininkauja nešališkai - samdo arba pirkėjas arba pardavėjas

Ar reikėtų sukurti ir įteisinti nacionalinę MLS (Multiple Listing Service)* sistemą? *Uždara duomenų bazė, kurioje NT agentūros skelbia turimus objektus, keičiasi informacija apie motyvuotus ir galinčius nupirkti turtą pirkėjus.

- ☐ Taip
- ☐ Ne
- ☐ Turėtų būti savanoriškas prisijungimas
- ☐ Turėtų būti atskiros bendradarbiaujančių agentūrų MLS
- ☐ Neturiu nuomonės
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokias griežčiausias atsakomybės formas siūlytumėte agentams pažeidusiems pagrindines tarpininkavimo įstatymo nuostatas? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ Įspėjimas
- ☐ Teisės verstis agento veikla (licencijos) sustabdymas
- ☐ Teisės verstis agento veikla (licencijos) atėmimas
- ☐ Draudimas verstis NT tarpininkavimu visam gyvenimui
- ☐ Piniginė bauda
- ☐ Žalos pašalinimas/ padengimas
- ☐ Pakartotinis agento licencijavimas (egzaminai, mokymai)
- ☐ Kita [įrašykite]

Kokios institucijos turėtų dalyvauti NT tarpininkų veiklos priežiūroje? Pažymėkite visus tinkamus atsakymus.

- ☐ NT tarpininkų asociacija/sajunga ar kitos tarpininkų organizacijos
- ☐ Tarpininkų Taryba
- ☐ Teisingumo ministerija
- ☐ Ūkio ministerija
- ☐ Vartotojų teisių apsauga
- ☐ Mišri komisija
- ☐ Neturiu nuomonės
- ☐ Kita [įrašykite]

Ar rimtai žiūrite į tarpininko specialybę, ar tai tik etapas, kol mokotės/ieškote kito darbo ar pan.?

.....

.....

.....

D PRIEDAS

Tyrimo rezultatus galima atsisiųsti pasinaudojus šia nuoroda:
http://www.failai.lt/9co457q7rvmn/tyrimo_rezultatai.csv.htm.

Tinklapyje, paspausti mygtuką *sukurti atsisiuntimo nuorodą*.