

PROFESIJAS STANDARTS

Reģistrācijas numurs PS 0349

Profesija **Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks**

Kvalifikācijas līmenis **3**

Nodarbinātības apraksts **Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir kvalificēts darbinieks, kurš strādā komercsabiedrībās, nevalstiskās, starptautiskās organizācijās, to filiālēs, struktūrvienībās kā individuālais komersants, vai pašnodarbinātā persona. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks var veikt darbus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma darījuma vadīšanu, pirkšanu un pārdošanu, nomāšanu, vērtēšanas pamatu aspektiem. Nosaka komercsabiedrības mērķus, izvēlas efektīvākos projektu ieguldījumus nekustamā īpašuma jomā, pamatojoties uz noteiktajām nekustamā īpašuma tirgus attīstības prognozēm. Iegūst un apkopo informāciju par pērkamo un pārdodamo vai iznomājamo īpašumu, strādā pārdevēja, pircēja vai nomnieka interesēs, kā arī veic citus līdzīga satura uzdevumus. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks patstāvīgi analizē nekustamā īpašuma tirgus tendences, risina ar nekustamā īpašuma pārdošanu saistītos jautājumus. Sadarbojoties ar kredītiestādēm, sekmē nekustamā īpašuma darījuma speciālista funkciju nodrošināšanu un veikšanu, un pieņem attiecīgos lēmumus.**

Pienākumi un uzdevumi

Pienākumi	Uzdevumi
1. Nozares komercdarbības vides pārzināšana un novērtēšana	1.1. Sekot konkurentu darbībai nekustamā īpašuma tirgū 1.2. Izvērtēt situāciju nekustamā īpašuma tirgū 1.3. Izprast klientu vajadzību ietekmējošos faktorus 1.4. Piedalīties reklāmas pasākumu organizēšanā 1.5. Sniegt cenu izmaiņu prognozes, pārzinot un analizējot esošo nekustamā īpašuma cenu līmeni LR un ES 1.6. Ievērot vides aizsardzības prasības nekustamā īpašuma jomā 1.7. Ievērot nekustamā īpašuma darījuma speciālista darba metodes.
2. Problēmu izpētes un to risinājuma piedāvājumu veikšana nekustamā īpašuma darījuma ietvaros	2.1. Pētīt dažādus īpašuma objektu veidus un to vienību vērtēšanas iespējas 2.2. Konsultēt klientus 2.3. Izmantot cenu veidošanas metodes 2.4. Analizēt un noteikt darījumā iesaistīto pušu pienākumus un tiesību atbildības sadali
3. Darbu izpildes plānošana, ievērojot savstarpēji noslēgto līgumu prasības ar klientu	3.1. Veikt darba izpildes posmu strukturēšanu un atsevišķu posmu konkretizēšanu 3.2. Noteikt nepieciešamo <i>resursu</i> sagatavošanu un izmantošanu konkrēta darba veikšanai. 3.3. Plānot racionālāko darba veikšanas laiku 3.4. Pārstāvēt klienta intereses darījumos ar trešajām personām 3.5. Novērtēt iespējamus riskus nekustamā īpašuma darījumos, kompetences ietvaros novērst to cēloņus 3.6. Noteikt hidrosistēmas darbības traucējumus 3.7. Nodrošināt klienta vēlmju izpildi
4. Klientu pārstāvība	4.1. Pārstāvēt juridiskas un fiziskas personas nekustamā īpašuma darījumos 4.2. Pārstāvēt juridiskas un fiziskas personas valsts un pašvaldību institūcijās nekustamā īpašuma jautājumos 4.3. Ievērot LR normatīvos aktus un likumus, organizējot darījumus, saskaņā ar esošajiem LR likumiem nekustamā īpašuma jomā
5. Konsultēšana	5.1. Konsultēt klientus juridisko problēmu risināšanā 5.2. Pārbaudīt līgumu un citu dokumentu saturu no tiesiskā viedokļa organizācijas vai klienta interesēs
6. Dokumentu sagatavošana	6.1. Sagatavot un apkopot dažādu dokumentu projektus to tālākai virzīšanai 6.2. Sakārtot un sagatavot dokumentus iesniegšanai kredītiestādēm nekustamo īpašumu darījumu kreditēšanai 6.3. Sakārtot un sagatavot dokumentus iesniegšanai valsts institūcijām darījumu noformēšanai
7. Veikt darījumus nekustamā īpašuma tirgū atbilstoši izvirzītajiem mērķiem	7.1. Novērtēt pieprasījuma un piedāvājuma apjomu, tā izmaiņas dažādiem nekustamā īpašuma darījumu veidiem atbilstoši klientu interesēm 7.2. Izmantot pieprasījuma un piedāvājuma apjomu, tā izmaiņas dažādiem nekustamā īpašuma darījumu veidiem atbilstoši klientu interesēm
8. Profesionālās kvalifikācijas celšana	8.1. Piedalīties tālākizglītībasursos un semināros 8.2. Piedalīties praktiskajās konferencēs 8.3. Sekot izmaiņām un papildinājumiem normatīvajos aktos 8.4. Pilnveidot zināšanas pie profesionāliem nekustamā īpašuma darījumu speciālistiem

9. Darba un vides aizsardzība	9.1. Ievērot darba aizsardzības noteikumus 9.2. Nepieciešamības gadījumā sniegt pirmo palīdzību cietušajiem 9.3. Ievērot ugunsdrošības un sprādziendrošības noteikumus 9.4. Ievērot vides aizsardzības noteikumus
-------------------------------	--

Īpašie faktori, kas raksturo darba vidi

Psiholoģiskie un emocionālie faktori – darbs paaugstinātas intensitātes un stresa apstākļos Organizatoriskie – darbs tiek veikts komercsabiedrības vadības vadībā, individuāli vai komandā, darbs saistīts ar izbraukumiem un nepatstāvīgu darba vietu
--

Īpašas prasības uzdevumu veikšanai

Kvalificēts profesionāls speciālists Laba psiholoģiskā sagatavošana Augsta atbildības sajūta par savu pienākumu izpildi Būt klienta uzticības personai Spēt kontaktēties ar cilvēkiem Ievērot ētikas kodeksu

Prasmes

Speciālās prasmes profesijā	Kopējās prasmes nozarē	Vispārējās prasmes / spējas
<ul style="list-style-type: none"> • Novērtēt nekustamā īpašuma darījumu vidi. • Sagatavot līgumus darījumiem ar nekustamo īpašumu. • Uzglabāt dokumentus, ievērojot lietvedības, datu aizsardzības un konfidencialitātes noteikumus. • Noteikt un izmantot dažādus alternatīvus risinājumus nekustamā īpašuma darījumu izmantošanā. • Strādāt ar jauniem nekustamā īpašuma projektiem. • Novērtēt komercdarbības risku ietekmi uz komercsabiedrību. • Pētīt pieprasījumu, analizēt, izvērtēt un izmantot iegūto informāciju komercsabiedrības priekšrocību un trūkumu novērtēšanā, rezultātus apkopojot SVID analīzes tabulā. 	<ul style="list-style-type: none"> • Spēt patstāvīgi analizēt un izvērtēt savu darbu. • Spēja nodrošināt komercsabiedrības piedāvājuma un pieprasījuma līmeni. • Prasme rast risinājumu juridiskajiem jautājumiem un iespējamām problēmām. • Pārzināt profesionālās ētikas kodeksu un principus, to ievērošanas • Izmantot modernās informācijas tehnoloģijas, darbojoties nekustamā īpašuma jomā. • Orientēties finanšu sektora, banku un investīciju fondu darbībā. • Ievērot darbinieku pienākumus, izpildes kvalitāti. • Izmantot informatīvi loģiskās metodes komercsabiedrības vispārējo mērķu noteikšanā, nekustamā īpašuma darījumos. • Darba drošības un vides aizsardzība 	<ul style="list-style-type: none"> • Izprast nekustamā īpašuma darījumu ietekmi uz vidi īslaicīgā un ilgākā laika posmā. • Orientēties, pārzināt un ievērot LR likumdošanu un starptautiskās tiesības. • Pārzināt līgumu sagatavošanas juridiskos aspektus. • Prasme strādāt ar sadarbības partneriem. • Prasme organizēt kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu klientiem, piedāvājot nekustamā īpašuma izmantošanas alternatīvas. • Koordinēt sadarbību starp pircēju un pārdevēju, nomnieku un iznomātāju. • Orientēties valsts fiskālajā un monetārajā politikā. • Zināt un izprast nekustamā īpašuma vispārējās un specifiskās attīstības tendences.

Zināšanas

Zināšanas	Zināšanu līmenis		
	Priekšstats	Izpratne	Pielietošana
Mantojumu tiesības			
Lietu tiesības			
Saistību tiesības			
Darba tiesības			
Komercedarbības vadības pamati			
Nekustamā īpašuma tirgvedība			
Nekustamā īpašuma kreditēšanas pamati			
Darījumi ar nekustamo īpašumu			
Nekustamā darījuma starpnieka darba metodes darījumos ar nekustamo īpašumu			
Nekustamā īpašuma vērtēšanas pamati un ēku konstruktīvie tipi			
Teritoriālā attīstības stratēģijas			
Detālplānojums			
Kultūras vēsture			
Svešvalodas			
Nekustamā īpašuma matemātika			
Sociālās zinības un kultūrizglītība			
Interpersonālā saskarsme			
Darba un vides aizsardzība			
Saimnieciskās darbības analīze			
Datormācība			
Komercedarbības ekonomiskie pamati			
Grāmatvedības pamati			
Lietvedība			
Mājoklis un vide			
Telpu īre un noma			
Praktiskā stilistika un rediģēšana			
Ekonomiskā statistika			
Nekustamā īpašuma apdrošināšana			
Profesionālās darbības civiltiesiskā apdrošināšana			

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks profesijas standarta izstrādes darba grupa:

- H.Ermalis SIA "Euroeksports" vērtētājs;
- I.Geipele Rīgas Tehniskās universitātes Inženierekonomikas fakultātes Būvuzņēmējdarbības profesora grupas vadītāja;
- I.Apkalne I/K NIA-KO īpašniece, profesijas standarta izstrādes darba grupas vadītāja;
- D.Ķulle VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas kadastra pārvaldes Rīgas birojs, konsultants;
- L.Balode I/K NIA-KO vadītāja komercpakalpojumos.

Konsultanti:

- M. Draudiņš Latvijas būvinženieru savienības biedrs;
- D.Trofimovs Latvijas Namīpašnieku asociācijas viceprezidents.

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks profesijas standarta eksperti:

- V.Andrejeva Finanšu ministrijas valsts sekretāre;
- V.Žuromskis Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas valdes priekšsēdētājs;
- R.Kalniņš Nekustāmo īpašumu mākleri asociācijas prezidents.