



## Mehānismi darījumu nodrošināšanai – darījuma konts vai naudas glabājums pie notāra?

Veicot jebkāda veida darījumus, ieteicams ievērot piesardzību – pārlicināties par darījuma partneri, rūpīgi pārdomāt darījuma nepieciešamību un iespējamās tā sekas.

Papildus ir iespējams izmantot mehānismus darījumu nodrošināšanai, piemēram, izmantot darījumu kontus vai naudas glabājumu pie notāra. Kas ir darījuma konts un kam tas ir nepieciešams, kā arī kādos darījumos izmanto naudas glabājumu pie notāra – par to šajā publikācijā.



AUTORS

Natālija Šestakova

ZAB "SORAINEN"

**Darījuma kontus** izmanto pārsvarā darījumos ar nekustamā īpašuma iegādi, kā arī veicot uzņēmumu iegādes darījumus. Līdzīgs pēc savas būtības mehānisms ir naudas, jeb pirkuma cenas glabājums zvērināta notāra kontā. Taču, ja pirmais pārsvarā tiek izmantots darījumos ar lielāku pirkuma cenu, tad naudas glabājums pie notāra būs parocīgāks mehānisms mazākos darījumos.

Lai atvērtu darījuma kontu, ir jānoslēdz darījuma konta līgums. Šādam līgumam būs vismaz trīs puses – pircējs, pārdevējs, un banka, kurā tiks atvērts atsevišķs darījuma konts, un kura attiecīgi kontrolēs pirkuma cenas iemaksas un izmaksas nosacījumu izpildi.

Pēc būtības, banka ir neitrālā puse, taču tieši banka kontrolē pušu starpā noslēgtā līguma nosacījumu izpildi. Tāpēc ir ļoti svarīgi vienoties par visām pusēm skaidriem un saprotamiem darījuma konta līguma nosacījumiem. Piemēram, par to, kad pircējam ir jāiemaksā pirkuma cena, kādiem nosacījumiem ir jāiestājas, lai banka varētu izmaksāt pirkuma cenu pārdevējam, kas notiek ar iemaksāto pirkuma cenu, gadījumā, ja nav izpildījušies darījuma konta līguma nosacījumi, un par citiem būtiskiem nosacījumiem atkarībā no darījuma veida. Iepriekšminētie ir tikai pamatnosacījumi, kuriem būtu jāpievērš vērība. Protams, katrā

darījumā pircēja un pārdevēja intereses atšķirsies. Tā, piemēram, pārdevējs būs vienmēr ieinteresēts saņemt pirkuma cenu pēc iespējas ātri. Savukārt pircējam, kurš visbiežāk naudu darījuma kontā iemaksā darījuma sākumposmā, ir svarīgi pasargāt savas intereses un ļoti rūpīgi atrunāt nosacījumus pirkuma cenas izmaksai.

Piemēram, darījumos ar nekustamo īpašumu, svarīgākais darījuma izpildes nosacījums ir pircēja īpašumtiesību reģistrācija zemesgrāmatā. Šādos darījumos zemesgrāmatas nodalījuma noraksts, kas pierāda šī nosacījuma izpildi, ir pamatdokuments, kurš ir jāiesniedz bankai. Proti, šāds nodalījuma noraksts kalpo par pamatu tam, lai pierādītu, ka īpašumtiesības uz īpašumu ir reģistrētas uz jaunā īpašnieka (pircēja) vārda. Pēc dokumentu saņemšanas banka pārbauda to atbilstību darījuma dokumentiem, pēc kā seko pirkuma cenas izmaksa pārdevējam. Zemesgrāmatas nodalījuma norakstu, citu iespējamo dokumentu starpā, bankai parasti iesniedz, vai uzrāda pārdevējs, kā apliecinājumu darījuma nosacījumu izpildei.

Taču neviens nav pasargāts no tā, ka darījuma norises gaitā nav notikušas nekādas citas izmaiņas ar nekustamo īpašumu, piemēram, reģistrēti kādi apgrūtinājumi. Tāpēc šādu izmaiņu neesamība, pirmkārt, ir jāatrunā darījuma dokumentos, to skaitā darījuma konta līgumā, un, otrkārt, būtu ieteicams arī vienoties ar banku par papildu dokumentu pārbaudi pirms pirkuma cenas izmaksas no darījuma konta. Proti, banka var pārliecināties tiešsaistē zemesgrāmatas datu bāzē par darījuma nosacījumu izpildes atbilstību. Pēc būtības tas nozīmē, ka banka apskatās aktuālos datus par īpašumu un salīdzina to atbilstību darījuma konta līgumā atrunātajam un iesniegtajiem dokumentiem. Par šādu papildu dokumentu pārbaudi un ieskatīšanos publiskajos reģistros banka, visticamāk, iekasēs papildu komisijas maksu. Taču šāda pārbaude var pasargāt abas puses no turpmākiem strīdiem saistībā ar noslēgto darījumu.

Darījuma konts ir visnotaļ drošs līdzeklis un mehānisms darījuma izpildes nodrošināšanai. Taču ir jāņem vērā, ka atkarībā no darījuma summas, šāds bankas pakalpojums var salīdzinoši dārgi izmaksāt. Bankām nav vienotas prakses attiecībā uz komisijas maksu noteikšanu – dažkārt tā ir fiksēta maksa, citreiz – bankas gala atlīdzība var tikt aprēķināta procentuāli no darījuma summas vai atbilstoši laikam, kuru bankas speciālisti pavada pie līguma gatavošanas. Šāda pieeja, un attiecīgi relatīvi lielas darījuma konta izmaksas, ir izskaidrojamas ar bankas atbildības jautājumiem. Proti, banka uzņemas papildu riskus par pirkuma cenas glabāšanu un izmaksu vienai vai otrai pusei, un tāpēc ir jārēķinās ar bankas pakalpojuma izmaksām, taču šādi puses var justies droši par pienācīgu darījuma izpildi. Jāpiebilst, ka atšķirībā no banku masveida produktiem (kā norēķinu konta atvēršana vai depozīts), kur bankas stingri pieturas pie saviem standarta līgumu nosacījumiem, darījuma konta gadījumā bankas ir daudz atvērtākas pārrunām, tādēļ ir iespējams līgumu modificēt katra konkrētā darījuma vajadzībām.

Kā alternatīvu darījuma kontam ir iespējams izmantot arī **naudas glabājumu zvērināta notāra kontā**, kas pēc savas būtības ir līdzīgs mehānisms darījuma kontam, bet vienlaikus ir mazāk smagnējs process. Proti, darījuma puses vienojas ar notāru par pirkuma cenas iemaksas un izmaksas nosacījumiem, un notārs pēc attiecīgo nosacījumu izpildes un pārbaudes pārskaita pirkuma cenu pārdevējam. Papildus salīdzinoši vienkāršam procesam, kā vēl vienu no šī mehānisma izmantošanas priekšrocībām var minēt notāra atlīdzības izmaksas, kas salīdzinot ar darījuma konta izmaksām, ir krietni mazākas. Papildus tam, glabājuma izmaksas ir viegli aprēķināmas, jo to apmēri un aprēķināšanas formulas ir norādīti Ministru kabineta

noteikumos<sup>1</sup>. Tajos noteiktā notāra atlīdzība ir atkarīga no kopējās darījuma summas. Tāpēc, izvēloties naudas glabājumu pie notāra, pusēm jau pirms darījuma noslēgšanas ir skaidrs, ar kādām notāra izmaksām vajadzēs rēķināties. Opciju ar pirkuma cenas glabājumu pie notāra ir ieteicams izmantot vienkāršākiem darījumiem ar relatīvi mazāku vērtību, galvenokārt dēļ tā, ka notāru atbildības un obligātās apdrošināšanas apmērs ir krietni mazāks nekā bankām. Tādejādi, iestājoties kādam riskam notāra profesionālās darbības rezultātā, iespējams, pusēm var rasties sarežģījumi ar darījuma izpildi un pirkuma cenas saņemšanu. Pie tam, tā kā notārs naudu glabās savā kontā bankā, lai izvairītos no papildu riskiem, pirms naudas uzticēšanas notāram, jānoskaidro, kuru banku notārs izmanto un kādi noteikumi attiecas uz maksājumiem uz/no attiecīgā konta.

Kā pēdējo, ir vērts pieminēt, ka abi mehānismi tiek izmantoti praksē, un abi mehānismi, gan darījuma konti, gan glabājumi pie notāra ir ērti izmantojami darījuma nosacījumu izpildes kontrolei. Taču, galvenokārt atbildības jautājumu dēļ, darījuma kontus būtu ieteicams izmantot sarežģītākos un vērtīgākos darījumos, savukārt pirkuma cenas glabājumus pie notāra ir vērts izmantot darījumos ar nelielu vērtību, kur puses nesaskata nekādus papildu riskus.

---

<sup>1</sup> Ministru kabineta noteikumi Nr. 737 „Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību” (pieņemti 03.09.2013., stājas spēkā 01.01.2014.).