**STARPNIECĪBAS LĪGUMS** (paraugs)

**Nr.**

Rīgā, 202\_\_.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_

*Ja līgums parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, datums skatāms dokumenta paraksta laika zīmogā*

|  |  |
| --- | --- |
| **STARPNIEKS:** | **KLIENTS:** |
| \_\_\_\_\_,  Personas kods/reģ.Nr.\_\_\_\_  Adrese: \_\_\_\_\_  Banka: \_\_\_\_\_\_  Pārstāvis: \_\_\_\_\_\_  Tālr.\_\_\_\_\_\_\_\_  E-pasta adrese:\_\_\_\_\_  Starpnieks iekļauts LR Ekonomikas ministrijas uzturētā Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā (Nekustamā īpašuma darījumu starpnieiku darbības likuma 4.pants) | Personas kods/reģ.Nr.:  Adrese:  Banka: \_\_\_\_\_  Pārstāvis:  Tālr.  E-pasta adrese: |

Starpnieks un Klients turpmāk kopā saukti “Līdzēji”, katrs atsevišķi arī Līdzējs, noslēdz šādu līgumu, ar kuru Starpnieks atbilstoši Klienta dotajam uzdevumam, izmantojot Klienta sniegto informāciju, dokumentus un citus materiālus, veic nekustamā īpašuma pircēja meklēšanu, un Klients maksā Starpniekam atlīdzību (turpmāk - Līgums):

**SPECIĀLIE NOTEIKUMI**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. **ĪPAŠUMA APRAKSTS, PIRKUMA LĪGUMA NOTEIKUMI** | | | |
| **Īpašuma adrese:** |  | **Vēlamā pirkuma maksa:** | **EUR** |
| **Īpašuma veids:** | zeme bez apbūves  privātmāja ar zemi  dzīvoklis  nedzīvojamas telpas (birojs; cits)  cits: | **Dokumenti (kopijas):** | zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;  zemes robežu plāns;  telpu kadastrālās uzmērīšanas lieta;  cits: |
| **Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.:** |  | **Kadastra numurs:** |  |
| **Cits:** |  | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **STARPNIECĪBAS NOTEIKUMI** | |
| **Starpnieka atlīdzība:** | \_\_ % no pirkuma maksas, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli (21%) |
| **Starpnieka bankas konta numurs** |  |
| **Līguma beigu termiņš:** | **\_\_.\_\_.\_\_\_\_\_** (dd.mm.gads) |
| **Citi noteikumi:** |  |

**Līgums sastāv no divām daļām - Speciālajiem noteikumiem un Vispārējiem noteikumiem. Klienta paraksts uz Līguma apliecina, ka Klients pirms Līguma parakstīšanas ir iepazinies ar visu Līguma tekstu, tajā skaitā ar Līguma noteikumiem, kas atrodas šīs lapas otrā pusē, Klientam Līguma teksts ir saprotams un iebildumu pret to nav.**

**Klients apliecina, ka pakalpojumu saņem pats savās interesēs un ir patiesais labuma guvējs darījumā. Klients apliecina, ka naudas līdzekļi, kurus Klients izmantos darījumā vai samaksās kā Atlīdzību Starpniekam, būs iegūti likumīgi.**

Līgums ir sagatavots un parakstīts divos vienādos eksemplāros latviešu valodā ar vienādu juridisku spēku. Pie katra Līdzēja atrodas pa vienam Līguma oriģināla eksemplāram. Attiecībā uz Līguma izpildi vai strīdiem saistībā ar Līgumu tiek piemērotas Latvijas Republikas tiesību normas, Ja Līdzēji nevar vienoties ar tiesisko attiecību noregulējumu, strīds tiek izskatīts Latvijas Republikas tiesā atbilstīgi Civilprocesa likumā noteiktajai civiltiesisko strīdu pakļautībai un piekritībai.

|  |  |
| --- | --- |
| **Starpnieks:**  Datums: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Vārds Uzvārds: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Paraksts: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Klients:**  Datums: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Vārds Uzvārds: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Paraksts: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. **Starpniecības uzdevums, nosacījumi un kārtība**

Starpnieks un Klients vienojas, ka Starpnieks meklē pircēju Klientam piederošajam nekustamajam īpašumam, kas norādīts Līguma Speciālajos noteikumos (iepriekš un turpmāk - Īpašums). Īpašuma adrese, veids, kā arī Klienta iesniegtie dokumenti un vēlamā pirkuma maksa, par kādu Klients piedāvā īpašumu pircējiem, norādīta Līguma Speciālajos noteikumos.

Ar pirkuma līgumu šī Līguma izpratnē saprotams jebkurš darījums, kura rezultātā Īpašums tiek atsavināts Starpnieka atrastajam pircējam (t.sk. piemēram, nekustamā īpašuma ieguldīšana kapitālsabiedrības pamatkapitālā un tam sekojoša kapitāldaļu atsavināšana pircējam).

1. **Pircēja meklēšanas nosacījumi**

Ja Līguma Speciālajos noteikumos nav norādīts citādi, tad visus 12 (divpadsmit) Līguma darbības mēnešos tikai Starpnieks meklē pircēju Īpašumam, un Klients neuzdod pircēja meklēšanu trešajai personai, kā arī nemeklē pircēju saviem spēkiem un nepublisko ziņas par īpašuma pircēja meklēšanu citādi, kā vien ar Starpnieka starpniecību. Starpniekam ir tiesības saņemt pielīgto atlīdzību gadījumā, ja Klients pārkāpj šo ierobežojumu un 12 (divpadsmit) mēnešu laikā un vēl viena mēneša laikā pēc šī Līguma noslēgšanas noslēdz pirkuma līgumu ar personu, kura nav Starpnieka atrasts pircējs, pat, ja pirkuma līgums juridiski tiek parakstīts un pabeigts pēc šī Līguma izbeigšanās.

1. **Pircējs**

Ar visām personām, kuras interesējas par Īpašumu (turpmāk - Interesents), Starpnieks paraksta Īpašuma apskates protokolu. Īpašuma apskates protokols, kuru parakstījis Starpnieks un Interesents, kas vēlāk noslēdz pirkuma līgumu ar Klientu, ir apliecinājums, ka šo pircēju ir atradis Starpnieks. Ar pircēju šī Līguma izpratnē būs uzskatāma arī persona, kura pati nav parakstījusi Īpašuma apskates protokolu, bet kuru kā īsto pircēju ir norādījis Īpašuma apskates protokolu parakstījušais Interesents, piemēram, tieši norādīta trešā persona, laulātais, bērni, vecāki, brāļi, māsas, pilnvarotais pārstāvis u.c. Ja Pircējs ir juridiska persona - tā valdes locekļi, dalībnieki vai pilnvaroti pārstāvji u.c. tieši norādīta persona.

Klientam ir tiesības iepazīties ar visiem apskates protokoliem, kas sastādīti par Īpašuma apskati.

Par apliecinājumu, ka pircēju ir atradis Starpnieks, kalpo arī Starpnieka paziņojums, kas nosūtīts Klientam e-pasta vēstulē, kurā norādīts potenciālā pircēja vārds, uzvārds un dzimšanas datums vai tālruņa numurs/e-pasta adrese, kas ļauj identificēt konkrēto personu.

1. **Starpnieka atlīdzība**

Ja Starpnieka atrastais Interesents noslēdz ar Klientu pirkuma līgumu Līguma darbības laikā vai 12 (divpadsmit) mēnešu laikā pēc Līguma termiņa beigām, tad Klients apņemas samaksāt Starpniekam Līguma Speciālajos noteikumos norādīto atlīdzību.

Ja Līdzēji nav vienojušies citādi, Klients samaksā Starpniekam atlīdzību 5 (piecu) darba dienu laikā pēc pirkuma līguma noslēgšanas un līguma paredzēto maksājumu saņemšanas no Pircēja.

Visus maksājumus Klients veic bezskaidras naudas norēķinu veidā, pārskaitot naudu uz Līgumā vai rēķinā norādītajiem bankas kontiem.

Ja Klients kavē atlīdzības samaksu, tad Klients papildus maksā nokavējuma procentus 0,05% apmērā no atlīdzības summas par katru kavējuma dienu.

Starpniekam ir tiesības saņemt Atlīdzību pilnā apmērā, ja pēc pirkuma priekšlīguma, rokas naudas līguma vai cita līguma noslēgšanas Klienta vainas dēļ netiek noslēgts pirkuma līgums vai noslēgtais pirkuma līgums tiek atcelts vai izbeigts, Klienta vainas dēļ vai arī šī paša iemesla dēļ tiek saņemts zemesgrāmatas atteikums.

1. **Starpnieka saistības**

Starpnieks ir Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas (LANĪDA) asociētais biedrs (sertifikāta Nr. AB1) un tā profesionālais risks ir apdrošināts. Starpnieka darbību cita starpā regulē Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums. Ja Speciālajos noteikumos nav norādīts citādi, Starpnieka sniegtā pakalpojuma ietvaros Starpnieks veic šādas darbības:

* veic Īpašuma pircēja meklēšanu, izmantojot savas zināšanas, pieredzi, kontaktus un metodes;
* izsaka Īpašuma darījuma piedāvājumu un ved Īpašuma darījuma noslēgšanai nepieciešamās sarunas, kā arī Klienta uzdevumā sagatavo Īpašuma darījuma noslēgšanai nepieciešamos dokumentus;
* Klienta uzdevumā sagatavo un izskaidro Klientam un pircējam Īpašuma darījuma noteikumus, tostarp ar darījumu saistīto personu tiesības un pienākumus;
* nekavējoties paziņo Klientam par katru pircēju, kurš izteicis vēlmi pirkt Īpašumu par Klienta norādīto cenu;
* pēc vienošanās ar Klientu un attiecīga rakstiska pilnvarojuma saņemšanas veic darījuma noslēgšanai nepieciešamo dokumentu savākšanu (izziņa par nekustamā īpašuma nodokļu, komunālo maksājumu nomaksu u.c.);
* pēc Klienta pieprasījuma organizē darījuma parakstīšanu, darījuma konta parakstīšanu kredītiestādē un nostiprinājuma lūguma parakstīšanu pie notāra;
* pēc Klienta pieprasījuma Klienta vārdā iesniedz darījuma dokumentus zemesgrāmatā, saņem zemesgrāmatu apliecību un iesniedz to Klientam, Īpašuma pircējam vai citai personai (piemēram, kredītiestādei), ievērojot Klienta un pircēja vienošanos;
* Pēc Klienta pieprasījuma sniedz ziņas par pircēja meklēšanas gaitu.

Jebkura konsultatīvā informācija par darījuma noslēgšanas noteikumiem vai nosacījumiem, kuru Starpnieks sniedz šī Līguma ietvaros, ir vērtējama tikai kā ieteikums un Klientam nav saistoša. Klientam pēc saviem ieskatiem ir tiesības piesaistīt nepieciešamos nodokļu vai juridiskos konsultantus un saņemt nepieciešamās konsultācijas, lai pārliecinātos, ka plānotie darījuma noteikumi atbilst Klienta patiesajām interesēm un vajadzībām.

1. **Klienta saistības**

Klients apņemas nodrošināt iespēju Starpniekam un Interesentam apskatīt Īpašumu pilnā apjomā.

Klients apņemas sniegt Starpniekam tikai vispusīgu, patiesu un pilnīgu informāciju un dokumentus par Īpašumu, tajā skaitā par Īpašuma trūkumiem, nastām, apgrūtinājumiem un nodokļiem, kā arī citu būtisku informāciju, kas varētu ietekmēt darījuma noslēgšanu. Ja Līguma darbības laikā mainās Īpašuma faktiskais vai juridiskais stāvoklis, Klients apņemas par to 3 (trīs) dienu laikā informēt Starpnieku. Starpnieks neuzņemas atbildību pret trešajām personām, to skaitā, potenciālajiem darījumu partneriem, par Klienta sniegtās informācijas patiesumu un pilnīgumu, tajā skaitā, par Īpašuma stāvokli un atbilstību vai neatbilstību ierakstiem zemesgrāmatā vai citos reģistros. Klients apņemas ne vēlāk kā trīs darba dienu laikā pēc Starpnieka paziņojuma par Klienta piekrišanu pirkt Īpašumu par Klienta norādīto cenu ar elektroniskā pasta vēstuli sniegt Starpniekam atbildi par Īpašuma darījuma slēgšanu ar šo pircēju vai motivētu atteikumu slēgt līgumu.

1. **Konfidencialitāte un personas datu apstrāde**

Līdzēji vienojas, ka Starpnieks drīkst apstrādāt Klienta personas datus, lai nodrošinātu šī Līguma izpildi, tajā skaitā, iekļaut Starpnieka datu bāzē.

Klients ir informēts un piekrīt, ka pircēja meklēšanas nolūkā Starpnieks veic Īpašuma fotografēšanu un uzņemtos attēlus, kā arī Īpašuma adresi un plānus izmanto sludinājumos, reklāmās u.c. informatīvajos materiālos. Klients ir brīdināts, ka uzņemot attēlus, var tik nejauši uzņemti arī personīgo lietu attēli, kas atrodas Īpašumā.

Starpniekam ir tiesības nodot datus par Klientu (vārds, uzvārds, personas kods, adrese, tālruņa numurs, e-pasta adrese, Īpašuma dati, attēli, plāni) Interesentam, pircējam, zvērinātam notāram, kredītiestādei, kas būs iesaistīta darījuma īstenošanā, ciktāl tas nepieciešams darījuma noslēgšanai.

Līdzēji vienojas, ka dati par Interesentiem un pircēju un viņiem piedāvātajiem darījuma noteikumiem ir konfidenciāla informācija, un ir izpaužama tikai Klientam. Starpnieks apņemas nenodot šādu informāciju trešajām personām, tostarp citiem potenciālajiem pircējiem. Klients apņemas neizpaust trešajām personām no Starpnieka saņemtās ziņas par potenciālajiem pircējiem, to personas datiem, darījuma nosacījumiem, piedāvāto vai apspriesto darījuma cenu, kā arī apņemas kontaktēties ar potenciālajiem pircējiem tikai ar Starpnieka starpniecību.

1. **Termiņi**

Līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un ir spēkā līdz Līdzēju saistību pilnīgai izpildei. Ja Speciālajos noteikumos ir norādīts Līguma termiņš, Līgums beidzas, iestājoties termiņam, taču tas neizbeidz saistības, kuru izpildes termiņš ir iestājies pirms Līguma beigu termiņa.

Ja Līguma termiņa izbeigšanās brīdī ar Starpnieka atrasto pircēju ir uzsākta darījuma slēgšanas procedūra, attiecībā uz šo darījumu Līgums bez Līdzēju papildu vienošanās tiek pagarināts līdz šajā Līgumā noteikto saistību izpildei.

1. **Līguma pirmstermiņa izbeigšana**

Ja Līgums tiek izbeigts pirms tā termiņa beigām, Klients atlīdzina Starpniekam izdevumus, kas ieguldīti Līguma izpildē. Šie izdevumi var tikt noteikti arī kā fiksēts līgumsods Līguma Speciālo noteikumu sadaļā.

Ja Klients Īpašumu pārdod līdz Līguma pirmstermiņa izbeigšanas brīdim vai 12 (divpadsmit) mēnešu laikā pēc Līguma pirmstermiņa izbeigšanas, tiek piemēroti Līguma Vispārīgo noteikumu 4.punkta noteikumi.