

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die Geschäftsbeziehung zwischen Lux nekretnine j.d.o.o. (im Folgenden: Lux Real Estate Agency) als Vermittler und Auftraggeber (natürliche oder juristische Personen). Mit dem Abschluss des Vermittlungsvertrages bestätigt der Auftraggeber, dass er mit den Geschäftsbedingungen der Immobilienagentur Lux vertraut ist und mit ihnen einverstanden ist.

Rektor

Gemäß diesen Bedingungen ist der Auftraggeber eine juristische oder natürliche Person, die Unterzeichner der Mediationsvereinbarung oder des Mediationsauftrags ist. Der Auftraggeber im Sinne dieser Bedingungen ist auch eine juristische Person, an der eine natürliche Person beteiligt ist, die als Unterzeichner des Mediationsvertrags oder der Mediationsanordnung einen Anteil am Eigentum hat oder die Befugnis hat, die juristische Person zu vertreten, auch wenn Die natürliche Person hat die Mediationsvereinbarung oder den Mediationsauftrag in ihrem Namen und auf Ihre Rechnung unterzeichnet. Eine natürliche Person haftet als Unterzeichner der Mediationsvereinbarung oder des Mediationsauftrags gesamtschuldnerisch mit der juristischen Person, in deren Namen der Mediationsvertrag oder der Mediationsauftrag unterzeichnet wurde.

ANGEBOT

Das Angebot der Immobilienagentur Lux beinhaltet schriftlich oder mündlich eingegangene Informationen und ist freibleibend.

Die Immobilienagentur Lux behält sich die Möglichkeit von Fehlern/Verwechslungen in der Beschreibung und dem Preis der Immobilie vor, die aufgrund falsch angegebener Daten oder Änderungen der Verkaufsbedingungen, die nicht schriftlich übermittelt wurden, entstehen können, sowie die Möglichkeit, dass die beworbene Immobilie bereits verkauft (oder vermietet) wurde oder der Eigentümer auf den Verkauf (oder die Vermietung) verzichtet hat.

Angebote und Bekanntmachungen der Agentur Lux Nekretnine sind vom Empfänger (Auftraggeber) als Geschäftsgeheimnis zu behandeln und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Agentur an Dritte weitergegeben werden.

Sind dem Angebotsempfänger die ihm von der Immobilienagentur Lux angebotenen Objekte bereits bekannt, ist er verpflichtet, die Agentur hierüber unverzüglich zu informieren.

Pflichten der Agentur Lux Nekretnine

1. Schließen Sie mit dem Kunden einen Mediationsvertrag in schriftlicher Form (Standard oder Exklusiv, sog. Exklusiv) ab.

2. zu versuchen, eine dritte Person zu finden und mit dem Auftraggeber in Kontakt zu bringen, die mit ihm über den Abschluss eines Kaufvertrags (Tauschvertrags o.ä.), der Miete oder Verpachtung von Immobilien verhandelt
3. Eine Person im Sinne dieser Bedingungen ist der Eigentümer der Immobilie, der Bevollmächtigte des Eigentümers, also die Familienangehörigen des Immobilieneigentümers, des Käufers, des Pächters oder des Pächters, der Bevollmächtigte oder der Familienangehörige des Käufers, der Mieter oder der Mieter
4. Der Vermittler ist verpflichtet, unter Einbeziehung eines guten Geschäftsmannes nach einer Möglichkeit zum Vertragsabschluss zu suchen und den Auftraggeber mit einem am Vertragsabschluss interessierten Dritten zu verbinden. Der Mediator verpflichtet sich, bei den Verhandlungen zu vermitteln und sich um den Abschluss der Vereinbarung zu bemühen
5. Informieren Sie den Auftraggeber über den durchschnittlichen Marktpreis ähnlicher Immobilien
6. Den Auftraggeber über die rechtlichen und physischen Mängel der Immobilie informieren
7. die Unterlagen zum Nachweis des Eigentums oder eines anderen dinglichen Rechts an der betreffenden Immobilie einzusehen und den Auftraggeber auf offensichtliche Mängel und mögliche Risiken aufgrund der Unordnung der Immobilie im Grundbuch hinzuweisen
8. Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur Präsentation der Immobilie auf dem Markt und Werbung für die Immobilie in der von der Agentur festgelegten Weise
9. Persönliche Präsentation der Immobilie
10. die persönlichen Daten des Auftraggebers aufzubewahren und auf schriftliche Anweisung des Auftraggebers Informationen über die Immobilie, für die er vermittelt, oder im Zusammenhang mit dieser Immobilie oder dem Unternehmen, für das er vermittelt, als Geschäftsgeheimnis aufzubewahren
11. Mit der Mitwirkung und Benachrichtigung des Auftraggebers: Vermittlung bei Verhandlungen und Bemühen um den Abschluss eines Rechtsgeschäfts, Begleitung des Abschlusses eines Rechtsgeschäfts (Vorvertrag und Vertrag), Begleitung der Übergabe der Immobilie, die Gegenstand des Vertrags ist Vertragsabschluss und Erstellung des Protokolls
12. Handelt es sich bei dem Vertragsgegenstand um Grundstücke, prüfen Sie die Zweckbestimmung des betreffenden Grundstücks gemäß den für dieses Grundstück geltenden Raumordnungsvorschriften und informieren Sie die Interessenten darüber
13. die Beglaubigung der Unterschriften der Vertragsparteien beim Notar zu organisieren
14. einen Antrag auf Eintragung der Eigentumsrechte an der gekauften Immobilie im Namen des Käufers bei der Grundbuchabteilung des zuständigen Stadtgerichts einreichen

15. Erledigung aller Aufgaben im Zusammenhang mit der Übertragung der Gemeinkosten (Strom, Wasser, Telefon, Müllabfuhr, Nebenkosten, Wohnungszahlung, Baurücklage usw.) auf den neuen Eigentümer der Immobilie

16. Gemäß der Vereinbarung mit dem Kunden beschafft die Immobilienagentur Lux die Projektdokumentation für den Kunden, um eine Standort- und Baugenehmigung zu erhalten, die Kosten für die Erstellung derselben sind in der Höhe des Vermittlungshonorars nicht enthalten

17. Unter diesen Bedingungen hat die Agentur Lux Real Estate den Kunden mit einem Dritten (natürlicher oder juristischer Person) in Kontakt gebracht, wenn es dem Kunden möglich ist, mit einem Dritten in Kontakt zu treten, mit dem er über den Abschluss eines Rechtsgeschäfts verhandelt hat, insbesondere wenn :

- den Auftraggeber oder eine dritte Person direkt zur Besichtigung der betreffenden Immobilie gebracht oder beauftragt hat
- ein Treffen zwischen dem Auftraggeber und der anderen Vertragspartei zum Zweck der Verhandlung über den Abschluss eines Rechtsgeschäfts organisiert
- Teilen Sie dem Auftraggeber den Namen, die Telefonnummer, die Faxnummer und die E-Mail-Adresse einer weiteren zum Vertragsabschluss berechtigten Person mit

Pflichten des Auftraggebers

1. Schließen Sie mit der Immobilienagentur Lux einen Vermittlungsvertrag in schriftlicher Form, einen Standard- oder Exklusivvertrag (sog. Exklusivvertrag) ab.

2. Informieren Sie die Agentur Lux Nekretnine über alle Umstände, die für die Vermittlung von Bedeutung sind, machen Sie genaue Angaben über die Immobilie und übermitteln Sie dem Vermittler gegebenenfalls eine Standort-, Bau- oder Nutzungsgenehmigung für die Immobilie, die Gegenstand des Vertrags ist und legen Sie dem Mediator einen Nachweis der Compliance-Verpflichtung gegenüber einem Dritten vor

3. dem Makler Dokumente vorlegen, die sein Eigentum an der Immobilie oder andere dingliche Rechte an der Immobilie belegen, die Gegenstand des Vertrags sind, und den Makler über alle registrierten und nicht registrierten Belastungen informieren, die auf der Immobilie bestehen, und wenn dies der Fall ist handelt es sich beim Auftraggeber um eine juristische Person, legt der Makler den Nachweis vor, dass eine natürliche Person, die Unterzeichner des Auftrags ist, zur Vertretung einer juristischen Person berechtigt ist

4. der Agentur Lux Nekretnine und einem am Abschluss eines vermittelten Vertrags interessierten Dritten eine Besichtigung der Immobilie in Anwesenheit/Begleitung der Mitarbeiter der Agentur Lux Nekretnine zu ermöglichen

5. Informieren Sie die Agentur Lux Nekretnine schriftlich über alle neuen wesentlichen Informationen über die angefragte Immobilie, insbesondere über die Beschreibung, den Eigentumsstatus und den Preis der Immobilie

6. unmittelbar nach Abschluss des vermittelten Rechtsgeschäfts, d. h. des Vorvertrags, mit dem sie sich zum Abschluss des vermittelten Rechtsgeschäfts verpflichtet, wenn die Agentur Lux Nekretnine und der Kunde vereinbart haben, dass der Anspruch auf Zahlung der Vermittlungsgebühr entsteht bereits bei Abschluss des Vorvertrags die Vermittlungsgebühr (Provision) an die Agentur Lux Nekretnine zahlen, sofern nichts anderes vereinbart ist

7. soweit ausdrücklich vereinbart, der Lux Nekretnine Agency die im Rahmen der Mediation entstandenen Aufwendungen zu erstatten, die über die üblichen Mediationskosten hinausgehen

8. Der Auftraggeber haftet auf Schadensersatz, wenn er nicht gutgläubig gehandelt hat, wenn er arglistig gehandelt hat, wenn er Informationen zurückgehalten oder unrichtig gemacht hat, die für die Durchführung der Mediationsarbeit zur Erledigung der gerichtlichen Arbeit unerlässlich sind, und ist zum Schadensersatz verpflichtet Die Lux Real Estate Agency übernimmt sämtliche im Zuge der Vermittlung anfallenden Kosten, wobei deren Kosten nicht höher sein dürfen als die Vermittlungsgebühr für die vermittelte Arbeit. Bei der Geltendmachung des Schadensersatzanspruches ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Vermittler das vereinbarte Vermittlungshonorar zu zahlen, wenn zwischen dem Auftraggeber und einem Dritten ein Rechtsgeschäft zustande kommt, das der Vermittler vermittelt hat

9. Findet der Auftraggeber auf eigene Faust einen Käufer und schließt einen Kaufvertrag ab, ist er verpflichtet, dem Makler den Verkauf der vermittelten Immobilie innerhalb von 7 (sieben) Tagen schriftlich oder mündlich mitzuteilen.

Der Vermittler erwirbt das Recht auf Einziehung des Vermittlungsentgelts im Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäfts, das er zwischen dem Auftraggeber und einem Dritten vermittelt hat.

Das Rechtsgeschäft gilt als abgeschlossen, wenn sich der Auftraggeber und der Dritte über den Vertragsgegenstand und den Preis geeinigt haben, d. h. im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, des Vorvertrags und/oder der Hinterlegung der Anzahlung für das vermittelte Rechtsgeschäft. Ein vermitteltes Rechtsgeschäft im Sinne dieser Geschäftsbedingungen liegt auch dann vor, wenn der Auftraggeber einen Vertrag, Vorvertrag und/oder eine Anzahlung bei einem Dritten abschließt, mit dem der Vermittler den Kontakt herbeigeführt hat, und zwar über Immobilien Eigentum einer dritten Person oder ihrer Familienangehörigen, auch wenn diese nicht ausdrücklich im Mediationsvertrag oder in der Mediationsliste aufgeführt sind.

Alle Kosten, die dem Mediator während der Mediation entstehen, sind kumulativ in der Mediationsgebühr enthalten, und der Mediator verliert durch die Erhebung der Mediationsgebühr das Recht auf Ersatz derselben Kosten.

Dies gilt nicht für die Kosten, die entstehen, wenn der Vermittler im Einvernehmen mit dem Auftraggeber für ihn im Zusammenhang mit der Arbeit, die Gegenstand der Vermittlung ist, weitere Leistungen erbringt, die nicht zur üblichen Vermittlungstätigkeit gehören.

Die vereinbarte Vermittlungsgebühr beinhaltet nicht die Kosten für die Zahlung der Gerichtsgebühren für die Registrierung, Vorregistrierung und Eintragung, die Notargebühren für die Beglaubigung von Unterschriften auf Dokumenten, die Zahlung der Gebühren für die Erlangung einer Eigentumsurkunde, Kopien des Katasterplans, der Identifizierung, der Hypothekenübertragung und der Hypothek Umzugsgebühren, Bescheinigungen und sonstige Unterlagen über das abgeschlossene Rechtsgeschäft.

Der Vermittler trägt auch die Kosten der üblichen Rechtsdienstleistungen für die Ausarbeitung des Vertrages über die von ihm vermittelte Rechtsarbeit, jedoch nur, wenn diese Dienstleistungen von einem Anwalt erbracht wurden, mit dem der Vermittler eine Kooperationsvereinbarung geschlossen hat.

Die Höhe der Maklerprovisionen für die Vermittlung beim Kauf, Verkauf, Tausch, der Vermietung und Vermietung von Immobilien richtet sich nach dem Maklervertrag.

Die Lux-Immobilienagentur kann einen Anspruch auf Erstattung der für die Ausführung des Auftrages erforderlichen Auslagen abschließen und für bestimmte Auslagen einen Vorschuss verlangen.

Der Kunde ist zur Zahlung einer Entschädigung an die Agentur Lux Nekretnine auch dann verpflichtet, wenn er mit der Person, mit der die Agentur ihn in Kontakt gebracht hat, ein Rechtsgeschäft abgeschlossen hat, das sich von dem unterscheidet, für das es vermittelt wurde, und das den gleichen Wert hat wie das Rechtsgeschäft, das also den gleichen Zweck erreicht wie das vermittelte Rechtsgeschäft. durch Werk.

Die Lux-Immobilienagentur hat Anspruch auf Schadensersatz, wenn der Ehegatte, Lebenspartner, Abkömmling oder Elternteil des Auftraggebers ein vermitteltes Rechtsgeschäft mit der Person abschließt, mit der die Agentur des Auftraggebers den Auftraggeber in Kontakt gebracht hat.

Der Mediator hat keinen Anspruch auf eine Vergütung für die Mediation, wenn er als Partei mit dem Auftraggeber einen Vertrag abschließt, der Gegenstand der Mediation war, oder wenn ein solcher Vertrag mit dem Auftraggeber von einem Beauftragten geschlossen wird, der die Mediationsaufgaben wahrnimmt der Vermittler.

DIE HÖHE DER VERGÜTUNG

Die offizielle Preisliste der Vermittler ist mit dem Gesetz über die Immobilienvermittlung harmonisiert, das vom kroatischen Parlament in seiner Sitzung am 3. Oktober 2007 verabschiedet wurde.

VERKAUF UND EINKAUF

Die Provision der Immobilienagentur Lux beträgt 3 % des erzielten Kaufpreises der Immobilie. Lux Real Estate Agency behält sich das Recht vor, die Höhe der Maklergebühr zu ändern, die im Maklervertrag genau festgelegt ist.

Die Provision wird vom Verkäufer erhoben. Wenn die Immobilienagentur Lux vom Käufer einen schriftlichen oder mündlichen Auftrag zur Nachfrage nach Immobilien erhalten hat, ist die Immobilienagentur Lux berechtigt, vom Käufer eine Provision zu verlangen, deren genaue Höhe im Vermittlungsvertrag festgelegt ist.

Wenn Lux Real Estate Agency einen exklusiven Vermittlungsvertrag abgeschlossen hat, wird die Provision entsprechend dem vereinbarten und im Vertrag festgelegten Betrag berechnet.

Bei Auftraggebern, mit denen Lux Real Estate Agency einen Alleinvermittlervertrag abgeschlossen hat, wird die Provision entsprechend dem vereinbarten und im Vertrag festgelegten Betrag berechnet.

ERSATZ

Die Provision der Lux Nekretnine Agency beträgt 3 % und wird von jeder Partei als Gegenleistung erhoben. Der Prozentsatz wird aus dem Wert der von der Partei als Gegenleistung erworbenen Immobilie berechnet. Lux Real Estate Agency behält sich das Recht vor, die Höhe der Maklergebühr zu ändern, die im Maklervertrag genau festgelegt ist.

MIETE/LEASE

Mit dem Mietvertrag wird dem Mieter der Betrag einer Monatsmiete in Rechnung gestellt.

Lux Real Estate Agency behält sich das Recht vor, die Höhe der Maklergebühr zu ändern, die im Maklervertrag genau festgelegt ist.

KÜNDIGUNG DES VERTRAGS

Wenn sich die Vertragsparteien über die Frist für den Abschluss des Vermittlungsvertrags nicht einigen, wird davon ausgegangen, dass der Immobilienvermittlungsvertrag für einen bestimmten Zeitraum von 24 Monaten abgeschlossen wurde und im Einvernehmen der Parteien mehrmals verlängert werden kann.

Ein auf bestimmte Zeit geschlossener Mediationsvertrag endet mit Ablauf der Laufzeit, für die er geschlossen wurde, wenn der Vertrag, für den vermittelt wurde, nicht innerhalb dieser Frist abgeschlossen wurde oder durch die Kündigung einer der Vertragsparteien. Der Auftraggeber kann den Vermittlungsauftrag widerrufen, sofern die Aufhebung nicht gegen den Grundsatz der Gewissenhaftigkeit verstößt. In dieser Hinsicht darf das Auftragsstornierungsverfahren nicht mit der Absicht manipuliert werden, dem Vermittler das Recht auf Entschädigung zu entziehen oder wesentlich zu schädigen.

Wenn der Auftraggeber während der Dauer des Mediationsauftrags oder nach dessen Widerruf nicht länger als zwei Jahre über den Mediator ein Rechtsgeschäft mit einer Person abschließt, mit der der Mediator ihn in Kontakt gebracht hat, oder es über einen anderen Mediator abschließt, Wer ihn mit einem von einer Person nach dem Vermittler herangezogenen Dritten in Verbindung gebracht hat, wird davon ausgegangen, dass er gegen sein Gewissen gehandelt hat (im Sinne von Artikel 12 des Obligationengesetzes) und ist verpflichtet, die Vermittlungsprovision in voller Höhe zu zahlen. dass der Auftraggeber sie gesondert bezahlt.

Schließt der Auftraggeber innerhalb einer Frist, die nicht länger als die Dauer des abgeschlossenen Mediationsvertrags ist, nach dessen Beendigung ein Rechtsgeschäft ab, das überwiegend eine Folge der Handlungen des Mediators vor Beendigung des Mediationsvertrags ist, ist er dazu verpflichtet die Mediationsgebühr vollständig an den Mediator zahlen.

Verfügbarkeit der allgemeinen Geschäftsbedingungen der Agentur LUX NEKRETNINE:

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Agentur Lux Nekretnine sind in den offiziellen Räumlichkeiten der Agentur Lux Nekretnine, Put Murvice 8, 23000 Zadar, auf der Website des Maklers lux-nekretnine.hr erhältlich.

Allgemeine Bestimmungen und Streitbeilegung:

Auf die Beziehungen zwischen dem Kunden und der Agentur Lux Nekretnine, die sich aus dem Maklervertrag ergeben und die nicht durch diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder den Maklervertrag geregelt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Vermittlung bei Immobilientransaktionen und des Gesetzes über Pflichtbeziehungen.

Für eventuelle Streitigkeiten ist das zuständige Gericht in Zadar zuständig.

Das Unternehmen Lux nekretnine j.d.o.o. für Immobilienvermittlung wurde Anfang Oktober 2015 mit Sitz in Zadar gegründet.

Die Haupttätigkeit des Unternehmens ist die Vermittlung bei Immobilientransaktionen mit Einfluss auf das Gebiet von Zadar und seine weitere Umgebung (ggf. die gesamte Republik Kroatien).

Wir sind im Register der Immobilienmakler der kroatischen Handelskammer eingetragen. Registrierungsnummer: 117/2015.

Für folgende Leistungen stehen wir zur Verfügung:

- Verkauf von Immobilien aller Art (Wohnungen, Appartements, Grundstücke, Häuser, Geschäftsräume etc.)
- Miete (Geschäftsräume)
- Miete (Wohnungen, Häuser usw.)
- Beratung im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen

Unser Hauptziel ist es, zufriedene Kunden zu gewinnen, mit denen wir über viele Jahre hinweg treu zusammenarbeiten und weiterempfehlen. Deshalb sind wir bestrebt, für unsere Kunden stets erreichbar zu sein, sodass Sie uns zu jeder Tageszeit erreichen können.

