

SPLOŠNE DOLOČBE

Splošni pogoji poslovanja urejajo poslovni odnos med Lux nekretnine j.d.o.o. (v nadaljevanju Agencija Lux nepremičnine) kot posrednik in naročnik (fizične ali pravne osebe). S sklenitvijo pogodbe o posredovanju naročitelj potrjuje, da je seznanjen in soglaša s pogoji poslovanja agencije Lux nepremičnine.

Ravnatelj

Naročitelj je po teh pogojih pravna ali fizična oseba, ki je podpisnik pogodbe o posredovanju ali naloga za posredovanje. Naročitelj po teh pogojih je tudi pravna oseba, v kateri je fizična oseba, ki ima kot podpisnik pogodbe o posredovanju ali naloga za posredovanje lastniški delež ali pooblastilo za zastopanje pravne osebe, tudi če je fizična oseba v svojem imenu in za vaš račun podpisala Mediacijsko pogodbo ali Nalog za mediacijo. Fizična oseba kot podpisnik pogodbe o mediaciji ali naloga za mediacijo je solidarno odgovorna s pravno osebo, v imenu katere je bila podpisana mediacijska pogodba ali naloga za mediacijo.

PONUDBA

Ponudba Agencije Lux Nepremičnine vsebuje podatke, prejete pisno ali ustno, in je predmet potrditve.

Agencija Lux nepremičnine si pridržuje možnost napak/zmede pri opisu in ceni nepremičnine, ki bi lahko nastale zaradi nepravilno podanih podatkov ali spremembe prodajnih pogojev, ki niso bili posredovani v pisni obliki, ter možnost, da oglaševana nepremičnina je že prodano (ali oddano) ali pa je lastnik od prodaje (ali oddaje v najem) obupal.

Ponudbe in obvestila Agencije Lux Nekretnine mora Prejemnik (Naročnik) hraniti kot poslovno skrivnost in jih lahko posreduje tretjim osebam le s pisnim soglasjem Agencije.

Če je prejemnik ponudbe že seznanjen z nepremičninami, ki mu jih ponuja Agencija Lux Nepremičnine, je dolžan o tem nemudoma obvestiti Agencijo.

Obveznosti Agencije Lux Nekretnine

1. z naročiteljem sklene pogodbo o posredovanju v pisni obliki (standardni ali ekskluzivni, t.i. ekskluzivni)
2. poskušati najti in z naročnikom spraviti v stik tretjo osebo, ki bi se z njim pogajala o sklenitvi prodajne pogodbe (menjalne pogodbe ali podobno), najemu ali zakupu nepremičnine.
3. oseba po teh pogojih je lastnik nepremičnine, pooblaščenec lastnika, to so družinski člani lastnika nepremičnine, kupca, najemnika ali najemnik, pooblaščenec ali družinski član kupca. , najemnik ali najemnik
4. Mediator je dolžan poiskati priložnost za sklenitev pogodbe s pozornostjo dobrega gospodarstvenika in povezati naročnika s tretjo osebo, ki je zainteresirana za sklenitev

pogodbe. Mediator se zavezuje, da bo posredoval pri pogajanjih in si prizadeval za sklenitev pogodbe

5. seznaniti naročnika s povprečno tržno ceno podobnih nepremičnin

6. opozoriti Naročitelja na pravne in stvarne pomanjkljivosti nepremičnine

7. pregledati listine, ki dokazujejo lastninsko ali drugo stvarno pravico na predmetni nepremičnini in opozoriti naročitelja na očitne pomanjkljivosti in morebitna tveganja zaradi neurejenega stanja nepremičnine v zemljiški knjigi.

8. izvajati potrebna dejanja za predstavitev nepremičnine na trgu in oglaševanje nepremičnine na način, ki ga določi agencija.

9. osebna predstavitev nepremičnine

10. hrani osebne podatke naročitelja, po pisnem naročilu naročitelja pa hrani kot poslovno skrivnost podatke o nepremičnini, za katero posreduje ali v zvezi s to nepremičnino oziroma poslom, za katerega posreduje.

11. ob sodelovanju in obveščanju Naročitelja: posredovati pri pogajanjih in si prizadevati za sklenitev pravnega posla, prisostvovati pri sklenitvi pravnega posla (predpogodbe in pogodbe), prisostvovati pri primopredaji nepremičnine, ki je predmet pravni posel in sestavi zapisnik

12. če je predmet pogodbe zemljišče, preveri namembnost zemljišča v skladu s prostorskimi predpisi, ki veljajo za to zemljišče, in o tem obvesti zainteresirane osebe.

13. organizirati overitev podpisov pogodbenih strank pri notarju

14. vložiti predlog za vknjižbo lastninske pravice na kupljeni nepremičnini na ime kupca pri zemljiškoknjižnem oddelku pristojnega občinskega sodišča

15. opravljati vsa opravila v zvezi s prenosom režijskih stroškov (elektrika, voda, telefon, odvoz smeti, komunala, plačilo stanovanja, stavbna rezerva ipd.) na novega lastnika nepremičnine

16. Agencija Lux nepremičnine bo v skladu z dogovorom z naročnikom za naročnika pridobila projektno dokumentacijo za pridobitev lokacijskega in gradbenega dovoljenja, to je pripravo le-te v sodelovanju s preverjenimi projektanti, če je tako izrecno dogovorjeno, vendar stroški priprave le-tega niso vključeni v znesek posredniškega plačila

17. Agencija Lux Nepremičnine je pod temi pogoji spravila naročitelja v stik s tretjo osebo (fizično ali pravno), če je naročniku omogočen stik s tretjo osebo, s katero se je pogajal za sklenitev pravnega posla, še posebej, če :

- neposredno odpeljal ali naročil naročniku ali tretji osebi, da si ogleda predmetno nepremičnino

- organiziral sestanek med naročnikom in drugo pogodbeno stranko z namenom pogajanj za sklenitev pravnega posla

- Naročitelju sporočite ime, telefonsko številko, številko faksa in e-pošto druge osebe, pooblaščenca za sklenitev pogodbe.

Obveznosti ravnatelja

1. z Agencijo Lux Nepremičnine sklenemo pogodbo o posredovanju v pisni obliki, tipsko ali ekskluzivno pogodbo (t. i. ekskluzivo)
2. Agencijo Lux Nepremičnine obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za posredovanje in posredovati točne podatke o nepremičnini, če jih ima, posredniku posredovati lokacijsko, gradbeno ali uporabno dovoljenje za nepremičnino, ki je predmet pogodbe, in mediatorju predložiti dokazila o izpolnjevanju obveznosti do tretje osebe
3. posredniku izročiti listine, ki dokazujejo njegovo lastništvo nepremičnine oziroma druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet pogodbe, ter opozoriti posrednika na vsa vpisana in nevpisana bremena, ki obstajajo na nepremičnini, in če Naročitelj je pravna oseba, Posredniku predložite dokazilo, da je fizična oseba, ki je podpisnik naročila, pooblaščenca za zastopanje pravne osebe.
4. Agenciji Lux Nepremičnine in tretji osebi, zainteresirani za sklenitev posredniškega posla, omogočiti ogled nepremičnine v prisotnosti/spremljevalcu delavcev Agencije Lux Nepremičnine.
5. Agencijo Lux Nepremičnine pisno obvestiti o vseh novih bistvenih podatkih o zahtevani nepremičnini, kar še posebej vključuje opis, lastniško stanje in ceno nepremičnine.
6. takoj po sklenitvi posredovanega pravnega posla, to je predpogodbe, s katero se zaveže k sklenitvi posredovanega pravnega posla, če sta se Agencija Lux Nepremičnine in naročitelj dogovorila, da pridobi pravico do plačila posredniškega plačila. že ob sklenitvi predpogodbe plača posredniško provizijo (provizijo) Agenciji Lux Nepremičnine, če ni drugače dogovorjeno.
7. če je bilo tako izrecno dogovorjeno, Agenciji Lux Nepremičnine povrniti stroške, nastale s posredovanjem, ki presegajo običajne stroške posredovanja.
8. Naročitelj odgovarja za škodo, če ni ravnal v dobri veri, če je ravnal goljufivo, če je zamolčal ali dal napačne podatke, ki so bistveni za delo posredovanja, da bi se pravni posel opravil, in jo je dolžan povrniti. Agenciji Lux nepremičnine krije vse stroške, nastale s posredovanjem, katerih stroški ne morejo biti višji od posredniškega plačila za posredovano delo. Pri uveljavljanju pravice do odškodnine, če je pravni posel, pri katerem je posredoval posrednik, sklenjen med naročiteljem in tretjo osebo, je naročitelj dolžan plačati posredniku dogovorjeno plačilo za posredovanje.
9. če naročitelj sam najde kupca in sklene prodajno pogodbo, je dolžan posrednika v roku 7 (sedmih) dni pisno ali ustno obvestiti o prodaji posredovane nepremičnine.

Posrednik pridobi pravico do izterjave posredniškega plačila v trenutku sklenitve pravnega posla, za katerega je posredoval, med naročiteljem in tretjo osebo.

Pravni posel se šteje za sklenjenega, ko se naročitelj in tretja oseba dogovorita o predmetu pogodbe in ceni, to je ob sklenitvi pogodbe, predpogodbe in/ali položitvi varščine za posredovani pravni posel. Po teh pogojih se za posredovani pravni posel šteje tudi tisti, ko naročitelj sklene pogodbo, predpogodbo in/ali položi varščino pri tretji osebi, s katero ga je posrednik spravil v stik, za nepremičnino, ki je premoženje tretje osebe ali članov njene družine, čeprav niso izrecno navedeni v pogodbi o posredovanju ali posredniškem seznamu.

Vsi stroški, ki jih ima posrednik pri posredovanju, se kumulativno vštejejo v posredniško plačilo, posrednik pa z zaračunavanjem posredniškega plačila izgubi pravico do nadomestila istih stroškov.

To ne velja za stroške, ki nastanejo, ko posrednik v dogovoru z naročnikom zanj opravi druge storitve v zvezi z delom, ki je predmet posredovanja, ki ne sodijo v običajne dejavnosti posredovanja.

Dogovorjeno plačilo za posredovanje ne vključuje stroškov plačila sodnih taks za vpis, predznambo in zaznambo, notarskih stroškov za overitev podpisov na listinah, plačila takse za pridobitev lastninskega lista, kopije katastrskega načrta, identifikacije, prenosa hipoteke, hipoteke, selitve, potrdila in druge listine v zvezi s sklenjenim pravnim poslom.

Posrednik krije tudi stroške običajnih pravnih storitev za sestavo pogodbe o pravnem delu, za katerega je posredoval, vendar le, če je te storitve opravil odvetnik, s katerim ima posrednik sklenjeno pogodbo o sodelovanju.

Višina posredniške provizije za posredovanje pri nakupu, prodaji, menjavi, najemu in najemu nepremičnine se zaračunava v skladu s Pogodbo o posredovanju.

Agencija Lux nepremičnine lahko sklene pravico do povračila stroškov, potrebnih za izvedbo naročila, in zahteva predujem za določene izdatke za stroške.

Naročnik je Agenciji Lux Nekretnine dolžan plačati odškodnino tudi takrat, ko ima z osebo, s katero jo je agencija spravila v stik, sklenjen pravni posel, ki je drugačen od tistega, za katerega je posredovala, in je enake vrednosti kot pravni posel, torej ki dosega enak namen kot posredovani pravni posel. z delom.

Agencija Lux Nepremičnine ima pravico do odškodnine, če naročiteljev zakonec, ali zunajzakonski partner, potomec ali starš sklene posredovani pravni posel z osebo, s katero je naročiteljeva agencija spravila naročitelja v stik.

Posrednik nima pravice do nadomestila za posredovanje, če kot stranka sklene pogodbo z naročnikom, ki je bila predmet posredovanja, ali če tako pogodbo z naročnikom sklene posrednik, ki opravlja naloge posrednika za posrednik.

VIŠINA ODŠKODNINE

Uradni cenik posrednikov je usklajen z Zakonom o nepremičninskem posredovanju, ki ga je hrvaški sabor sprejel na seji 3. oktobra 2007.

PRODAJA IN ODKUP

Provizija Agencije Lux Nepremičnine znaša 3 % od dosežene kupnine nepremičnine. Agencija Lux Nepremičnine si pridržuje pravico do spremembe višine plačila za posredovanje, ki je natančno določena s Pogodbo o posredovanju.

Provizija se zaračuna od prodajalca. V kolikor je Agencija Lux Nepremičnine od Kupca prejela pisno ali ustno naročilo za povpraševanje po nepremičnini, ima Agencija Lux Nepremičnine pravico od Kupca izterjati provizijo, katere točna višina je določena s pogodbo o posredovanju.

V primeru, da ima agencija Lux Nepremičnine sklenjeno pogodbo o ekskluzivnem posredovanju, se provizija zaračuna po dogovorjenem znesku, ki je določen v pogodbi.

V primeru Naročiteljev, s katerimi ima Agencija Lux Nepremičnine sklenjeno pogodbo o ekskluzivnem posredništvu, se provizija zaračuna po dogovorjenem znesku, ki je določen v Pogodbi.

ZAMENJAVA

Provizija Agencije Lux Nekretnine znaša 3% in jo zaračuna vsaka stranka v menjavi, odstotek pa se izračuna od vrednosti nepremičnine, ki jo stranka pridobi v menjavi. Agencija Lux Nepremičnine si pridržuje pravico do spremembe višine plačila za posredovanje, ki je natančno določena s Pogodbo o posredovanju.

NAJEM/ODDAJA

Z najemno pogodbo se najemnik zaračuna v višini ene mesečne najemnine.

Agencija Lux Nepremičnine si pridržuje pravico do spremembe višine plačila za posredovanje, ki je natančno določena s Pogodbo o posredovanju.

ODPOVED POGODBE

Če se pogodbeni stranki ne dogovorita o roku za sklenitev pogodbe o posredovanju, se šteje, da je pogodba o nepremičninskem posredovanju sklenjena za določen čas 24 mesecev in se lahko po dogovoru strank večkrat podaljša.

Pogodba o posredovanju, sklenjena za določen čas, preneha s potekom časa, za katerega je bila sklenjena, če pogodba, za katero se je posredovalo, ni bila sklenjena v tem času ali z odpovedjo katere od pogodbenih strank. Naročitelj lahko prekliče naročilo za posredovanje, če preklic ni v nasprotju z načelom vestnosti. V zvezi s tem ni mogoče posegati v postopek preklica naročila z namenom prikrajšanja ali zavestnega oškodovanja pravice do odškodnine.

Če naročnik v času trajanja naročila za mediacijo ali po njenem preklicu, vendar ne dlje kot v dveh letih, prek mediatorja sklene pravni posel z osebo, s katero ga je mediator spravil v stik, ali ga sklene preko drugega mediatorja, ki ga je povezal s tretjo osebo, ki jo je pripeljala oseba po posredniku, se bo štelo, da je ravnal proti svoji vesti (v smislu 12. člena Obligacijskega zakona), in je dolžan plačati posredniško provizijo v celoti. da jih ravnatelj plača posebej.

Če naročitelj v roku, ki ni daljši od trajanja sklenjene pogodbe o mediaciji, po prenehanju le-te sklene pravni posel, ki je v pretežni meri posledica dejanj mediatorja pred prenehanjem pogodbe o mediaciji, je dolžan naročitelj v roku, ki ni daljši od trajanja sklenjene pogodbe o mediaciji, po prenehanju le-te skleniti pravni posel. posredniku plačati posredniško provizijo v celoti.

Dostopnost splošnih pogojev poslovanja Agencije LUX NEKRETNINE:

Splošni pogoji poslovanja Agencije Lux Nekretnine so dostopni v uradnih prostorih Agencije Lux Nekretnine, Put Murvice 8, 23000 Zadar, na spletni strani posrednika lux-nekretnine.hr,

Splošne določbe in reševanje sporov:

Za razmerja med naročiteljem in Agencijo Lux Nekretnine, ki izhajajo iz pogodbe o posredovanju, ki niso urejena s temi splošnimi pogoji ali pogodbo o posredovanju, se uporabljajo določila Zakona o posredovanju v prometu z nepremičninami in Zakona o obligacijskih razmerjih.

Za morebitne spore je pristojno stvarno pristojno sodišče v Zadru.

Podjetje Lux nekretnine j.d.o.o., za nepremičninsko posredovanje, je bilo ustanovljeno v začetku oktobra 2015 s sedežem v Zadru.

Glavna dejavnost podjetja je posredovanje v prometu z nepremičninami z vplivom na območju Zadra in njegove širše okolice (po potrebi tudi celotne Republike Hrvaške).

Vpisani smo v register nepremičninskih posrednikov Hrvaške gospodarske zbornice. Številka vpisa: 117/2015.

Na voljo smo za naslednje storitve:

- prodaja vseh vrst nepremičnin (stanovanj, apartmajev, zemljišč, hiš, poslovnih prostorov ipd.)
- najem (poslovni prostor)
- najem (stanovanja, hiše ipd.)
- svetovanje v zvezi s prometom z nepremičninami

Naš glavni cilj je pridobiti zadovoljne stranke, s katerimi bomo dolgoletno zvesto sodelovali z nadaljnjimi priporočili. Zato se trudimo biti strankam vedno na voljo, kar pomeni, da nas lahko kontaktirate kadarkoli v dnevu.