

CONDIZIONI COMMERCIALI GENERALI

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1.

Le condizioni generali di attività del Mediatore Immobiliare (di seguito: Condizioni Generali) regolano il rapporto d'affari tra l'agenzia di intermediazione immobiliare (di seguito: il Broker) e la persona fisica o giuridica (di seguito il Mandante), che stipula un contratto con il Mediatore in mediazione esclusivamente in forma scritta;

Le condizioni generali sono parte integrante dell'accordo di mediazione concluso tra il Mediatore e il Preponente;

Articolo 2.

Singoli termini e nomi ai sensi delle presenti Condizioni Generali hanno il seguente significato:

Agente immobiliare:

*COMMERCIO: **KESER Immobiliare**, Commercio di servizi, Ravnjarsko selo 10, 51219 Čavle, OIB: 42661339258;*

La mediazione immobiliare è tutte le azioni di un agente immobiliare, che riguardano il collegamento tra il Preponente e un terzo, nonché i negoziati e i preparativi per la conclusione di determinate transazioni legali, il cui oggetto è un determinato bene immobile, soprattutto in caso di acquisto, vendita, permuta, locazione e leasing;

Una terza persona è qualsiasi persona che l'agente immobiliare cerca di collegare con il mandante, al fine di negoziare la conclusione di transazioni legali, il cui oggetto è un determinato bene immobile.

I beni immobili sono particelle della superficie terrestre, insieme a tutto ciò che è permanentemente connesso al suolo in superficie o al di sotto di esso, secondo quanto previsto dal regolamento generale sulla proprietà e sugli altri diritti reali.

Il mandante è qualsiasi persona fisica o giuridica che stipuli un accordo di mediazione con l'Agente Immobiliare, esclusivamente e solo per iscritto, quali, ad esempio, il venditore, l'acquirente, il locatario, il locatore, il conduttore e tutti gli altri eventuali partecipanti alla transazione immobiliare;

Il compenso dell'intermediario - COMMISSIONE - è un compenso, cioè l'importo, che ciascun Mandante, sia esso venditore o acquirente, è tenuto ed obbligato a corrispondere all'Intermediario per i servizi di mediazione svolti nell'acquisto o nella vendita di un determinato bene immobile proprietà;

OFFERTA IMMOBILIARE

Articolo 3.

La nostra offerta immobiliare si basa sulle informazioni che riceviamo verbalmente o per iscritto dal Committente.

La nostra offerta relativa a beni immobili e qualsiasi altra informazione, il Cliente, in quanto destinatario di tali informazioni, deve in particolare mantenerla come segreto commerciale e solo con la nostra approvazione scritta può e può trasferirla a terzi;

Se il destinatario di determinate informazioni, ovvero il Committente conosce già uno degli immobili della nostra offerta, è tenuto a informarci immediatamente e senza indugio, oralmente o per iscritto;

PREZZO DELL'IMMOBILE

Articolo 4.

I prezzi degli immobili offerti possono essere espressi in kune ed euro, ma sono pagabili esclusivamente in euro.

ACCORDO DI MEDIAZIONE

Articolo 5.

Con l'accordo di mediazione, l'Intermediario si impegna a mettere in contatto con il Preponente una terza persona, che negozierebbe con lui la conclusione di un negozio giuridico di compravendita o altro contratto, e il Preponente si impegna a corrispondergli una certa provvigione, se il negozio giuridico di compravendita e il contratto sono conclusi.

L'accordo di mediazione (di seguito: accordo di mediazione) è concluso tra l'Intermediario e il Committente.

Il contratto di mediazione deve contenere informazioni veritiere, accurate e completamente indicate per l'acquisto o la vendita di beni immobili o per qualsiasi altra transazione legale, affitto, locazione, ecc.

Articolo 6.

Nel caso di vendita di un immobile, che risulta in comproprietà di più persone, è necessario necessariamente il consenso scritto di ciascuno dei comproprietari dell'immobile in questione;

OBBLIGHI DEGLI INTERMEDIARI

Articolo 7.

Con l'accordo concluso sulla mediazione nelle operazioni immobiliari, l'Intermediario si impegna a compiere le seguenti azioni di seguito descritte:

- *cercare di trovare e mettere in contatto un terzo con il Committente, al fine di concludere l'affare mediato;*
- *far conoscere al Committente il prezzo oggettivo di mercato di un immobile simile al proprio*
- *ispezionare i documenti comprovanti la proprietà o altro diritto reale sull'immobile in oggetto ed avvertire il Committente di eventuali carenze e possibili rischi connessi allo stato catastale dell'immobile;*
- *compiere gli atti necessari al fine di presentare (presentare) l'immobile sul mercato, pubblicizzarlo in modo adeguato, nonché compiere ogni altro atto pattuito nel contratto di mediazione nelle operazioni immobiliari;*
- *abilitare l'ispezione immobiliare;*
- *mediare nelle trattative e cercare di concludere un contratto;*
- *custodire i dati personali del Committente, e secondo il suo ordine scritto, conservarli come segreto commerciale, e tutto ciò che riguarda quell'immobile o l'attività per la quale è mediatore;*
- *se si tratta di stipulare un contratto di acquisto e vendita di un terreno, è necessario verificarne la destinazione, e tutto in conformità con le norme vigenti e le disposizioni di legge in materia di pianificazione territoriale che si riferiscono a quel terreno;*
- *informare il Committente di tutte le circostanze essenziali per l'incarico affidato, che gli siano note o che avrebbe dovuto esserlo;*

Articolo 8.

Il mediatore è obbligato a mantenere il segreto professionale di tutte le informazioni che riceve nello svolgimento dell'attività di mediazione, che riguardano o sono legate al Committente, per beni immobili che sono oggetto di mediazione;

Se l'Intermediario viola l'obbligo di mantenere un segreto commerciale, è tenuto a risarcire il danneggiato, cioè il Mandante, del danno da lui subito a causa della divulgazione del segreto commerciale;

OBBLIGHI DEL PRESENTE

Articolo 9.

Firmando il contratto di mediazione nelle transazioni immobiliari, il Committente si impegna a compiere le seguenti azioni:

- informare l'Intermediario di tutte le circostanze rilevanti relative allo svolgimento dei servizi di mediazione;*
- fornire al Mediatore tutti i documenti comprovanti la sua titolarità dell'immobile, o altro diritto reale sull'immobile, oggetto dell'accordo di mediazione;*
- fornire al Mediatore e al terzo interessato alla conclusione dell'affare mediato un sopralluogo e visione dell'immobile;*
- dopo la conclusione del primo negozio giuridico mediato, pagare al Mediatore il suo onorario di mediazione, vale a dire la commissione, salvo diverso accordo;*
- se espressamente pattuito, il Committente è tenuto a risarcire all'Intermediario i costi sostenuti durante la mediazione, che eccedono i normali costi di mediazione;*
- informare per iscritto l'Intermediario di tutte le modifiche relative all'opera per la quale ha autorizzato l'Intermediario;*

Inoltre, il Preponente non è obbligato ad avviare trattative per la conclusione di un affare mediato con un terzo trovato dal Mediatore, né a concludere un affare legale, e la disposizione del contratto che prevede diversamente è nulla.

Il preponente può essere tenuto al risarcimento dei danni se non ha agito in buona fede;

COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE

Articolo 10.

Se il Committente offre all'Intermediario un compenso - una commissione superiore a quanto concordato nel contratto di mediazione, l'Intermediario può ricevere tale compenso, ma a condizione che non sia manifestamente sproporzionato rispetto ai suoi servizi;

Articolo 11.

Nel caso di mediazione, nella quale il Committente stesso o per interposta persona trovasse un interessato, il Mediatore può, secondo la sua coscienza, addebitare le spese effettive sostenute in relazione all'affare in questione.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Articolo 12.

Il contratto di mediazione è concluso per un periodo di 12 (dodici) mesi e termina alla fine del periodo per il quale è stato concluso, a meno che il contratto per il quale è stata mediata sia stato concluso entro tale termine, o con la risoluzione di uno qualsiasi dei le parti contraenti.

Se il lavoro legale non è completato entro questo termine, il contratto di mediazione è automaticamente prorogato, fino a quando una delle parti contraenti termina la collaborazione per iscritto.

Il cliente riconoscerà la mediazione anche dopo la scadenza del contratto di mediazione, se il contatto con una terza parte è stato effettuato durante la durata del contratto di mediazione

Se, entro 2 (due) anni dalla cessazione della validità dell'accordo di mediazione, il Committente stipula un negozio giuridico con la persona con cui l'Intermediario lo ha messo in relazione e per il quale l'Intermediario ha mediato durante la vigenza dell'accordo, egli è tenuto a corrispondere integralmente all'Intermediario la commissione di mediazione, a meno che l'accordo di mediazione non disponga diversamente.

Articolo 13.

La parte può inserire i reclami nel registro dei reclami dei consumatori, che si trova presso l'ufficio dell'agenzia.

Articolo 14.

Per i rapporti reciproci tra il mediatore e le altre persone coinvolte nel processo di mediazione, che non sono regolati dalle presenti condizioni generali o dall'accordo di mediazione, si applicano le disposizioni della legge sulla mediazione nelle transazioni immobiliari e della legge sui rapporti obbligatori;

Il tribunale locale competente a Fiume è responsabile per tutte le controversie legali.