

## نموذج ولاية نيويورك للإفصاح الخاص بالمؤجرين والمستأجرين

### هذا النموذج ليس بعقد

المستأجر لصالحها)، وذلك لمساعدة وكيل الإدراج أو وكيل المستأجر على تحديد موقع عقار مناسب للتأجير أو للاستئجار لصالح مؤجر وكيل الإدراج أو مستأجر وكيل المستأجر. ولا تربط علاقة مباشرة الوسيط العقاري بالمستأجر أو بالمؤجر، ولا يستطيع أي منهما إعطاء التعليمات أو الأوامر بشكل مباشر للوسيط العقاري. لذلك، لا يتحمل المستأجر والمؤجر المسؤولية بالإجابة عن أفعال وكيل الوسيط العقاري. ويحق لوكيل الإدراج أو وكيل المستأجر إعطاء التعليمات والأوامر بشكل مباشر للوسيط العقاري، لذا يتحمل كل منهما المسؤولية عن أفعال وكيل الوسيط العقاري.

### الوكيل المزدوج

يحق للوسيط العقاري تمثيل كل من المستأجر والمؤجر إذا أعطى كل منهما موافقة الواعية على ذلك خطأً. وفي حالة الوكالة المزدوجة هذه، لن يتمكن الوكيل من إتمام جميع الموجبات الائتمانية تجاه المؤجر والمستأجر. وتخضع موجبات الوكيل أيضاً لأي أحكام خاصة واردة في الاتفاقية المبرمة بين الوكيل والمستأجر والمؤجر. ويتعين على الوكيل الذي يمارس وكالة مزدوجة أن يشرح بدقة لكل من المؤجر والمستأجر أنه يعمل لصالح الفريق الثاني أيضاً، ويتعين عليه أيضاً أن يفسر آثار هذا التمثيل المزدوج المحتملة، بما في ذلك أن المؤجر والمستأجر يتنازلان عن حقهما في الولاء الكامل بموافقتهم على علاقة الوكالة المزدوجة. ويتعين على المؤجر والمستأجر أخذ تداعيات علاقة الوكالة المزدوجة في الاعتبار بحذر قبل الموافقة على هذا النوع من التمثيل. ويحق للمؤجر أو المستأجر إعطاء موافقة واعية ومسبقة على وكالة مزدوجة بالتصريح عن ذلك في هذا النموذج.

### وكلاء البيع بتكليف من الوكيل المزدوج

إذا أعطى كل من المستأجر والمؤجر موافقته الواعية خطأً، يحق للمسؤولين والوسيط العقاري الذي يمثل كل من الطرفين بصفة وكيل مزدوج، تعيين وكيل للبيع ليمثل المستأجر ووكيل آخر ليمثل المستأجر. ويعمل وكيل البيع تحت إشراف الوسيط العقاري. ويعمل وكيل البيع المكلف للمستأجر بصفة وكيل المستأجر الذي يمثل مصالحه ويتكلم باسمه، فيما يعمل وكيل البيع المكلف للمؤجر بصفة وكيل المؤجر الذي يمثل مصالحه ويتكلم باسمه في المفاوضات ما بين المستأجر والمؤجر، وذلك بموجب موافقة المؤجر والمستأجر الواعية الخطية. ولا يستطيع وكيل البيع المكلف إتمام جميع الموجبات الائتمانية تجاه المؤجر أو المستأجر، لذلك، يتعين عليه أن يفسر أنه، تماماً كما يعمل الوكيل المزدوج لصالح كل منهما، لا يمكنه توفير ولاء كامل لأي منهما. ويتعين على المؤجر والمستأجر أخذ تداعيات علاقة الوكالة المزدوجة مع وكلاء البيع المكلفين في الاعتبار بحذر قبل الموافقة على هذا النوع من التمثيل. ويحق للمؤجر أو المستأجر إعطاء موافقة واعية ومسبقة على وكالة مزدوجة بتكليف وكلاء البيع بالتصريح عن ذلك في هذا النموذج.

يفرض قانون ولاية نيويورك على السماسرة العقاريين المرخص لهم الذين يعملون بصفة وكلاء عن مؤجري ومستأجري العقارات أن يعلموا المؤجرين والمستأجرين المحتملين بالأطراف الذين يتعاملون معهم، وبطبيعة علاقة الوكالة التي تجمع بينهما، وبالحقوق والموجبات التي تنشأ عن هذه العلاقة. وسيساعدكم نموذج الإفصاح هذا على اتخاذ قرارات مستنيرة في ما يخص علاقتكم مع السماسرة العقاري ووكلاء البيع.

وقد تتلقون أكثر من نموذج إفصاح واحد في خلال هذه العملية، إذ قد يفرض القانون على كل وكيل يساعد في هذه الصفقة أن يقدم لكم نموذج الإفصاح هذا. والوكيل العقاري هو شخص مؤهل لإعطاء المشورة في المجال العقاري.

إذا اجتمعتم إلى مشورة قانونية أو ضريبية أو غيرها، استشيروا خبيراً في هذا المجال.

### الإفصاح عن علاقات الوكالة العقارية

#### وكيل المؤجر

وكيل المؤجر هو وكيل يوظفه مؤجر ما ليمثل مصالحه، وذلك عبر تأمين مستأجر لشقته أو منزله لقاء بدل إيجار ووفقاً لشروط يوافق عليها المؤجر. ويتحمل وكيل المؤجر الواجبات الائتمانية التالية تجاه المؤجر، على سبيل المثال لا الحصر: الاهتمام المعقول، والولاء الكامل، والسرية، والإفصاح الكامل، والامتنان، وتقديم كشف عن حسابه المالي. ولا يمثل وكيل المؤجر مصالح المستأجر. وتخضع موجبات وكيل المؤجر أيضاً لأي أحكام خاصة واردة في الاتفاقية المبرمة بين الوكيل والمؤجر. وعند التعامل مع المستأجر، يتعين على وكيل المؤجر (أ) استعمال مهاراته وإظهار الاهتمام المعقول عند تأدية واجباته؛ و(ب) عقد الصفقات بصراحة وعدل وعن حسن نية؛ و(ت) الإفصاح عن جميع الحقائق التي يعرفها والتي تؤثر بشكل أساسي على قيمة الملكية المؤجرة أو على مدى الرغبة في استئجارها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

#### وكيل المستأجر

وكيل المستأجر هو وكيل يوظفه مستأجر ما ليمثل مصالحه، وذلك عبر التفاوض على بدل إيجار أو عقد إيجار شقة أو منزل للتوصل إلى بدل إيجار وشروط يوافق عليها المستأجر. ويتحمل وكيل المستأجر الواجبات الائتمانية التالية تجاه المستأجر، على سبيل المثال لا الحصر: الاهتمام المعقول، والولاء الكامل، والسرية، والإفصاح الكامل، والامتنان، وتقديم كشف عن حسابه المالي. ولا يمثل وكيل المستأجر مصالح المؤجر. وتخضع موجبات وكيل المستأجر أيضاً لأي أحكام خاصة واردة في الاتفاقية المبرمة بين الوكيل والمستأجر. وعند التعامل مع المؤجر، يتعين على وكيل المستأجر (أ) استعمال مهاراته وإظهار الاهتمام المعقول عند تأدية واجباته؛ و(ب) عقد الصفقات بصراحة وعدل وعن حسن نية؛ و(ت) الإفصاح عن جميع الحقائق التي يعرفها والتي تؤثر بشكل أساسي على قدرة المستأجر وأو رغبته في إبرام عقد لاستئجار ملكية المؤجر، والتي لا تتطابق مع موجبات الوكيل الائتمانية تجاه المستأجر.

#### وكلاء الوسيط العقاري

وكيل الوسيط العقاري هو وكيل يوظفه وكيل إدراج أو وكيل مستأجر، أو يعمل بالتعاون مع أي منهما (لكنه لا يعمل لصالح الشركة عينها التي يعمل وكيل الإدراج أو وكيل

## نموذج ولاية نيويورك للإفصاح الخاص بالمؤجرين والمستأجرين

حصلت على هذا النموذج من \_\_\_\_\_ من \_\_\_\_\_  
(يرجى طباعة اسم حامل الترخيص) (يرجى طباعة اسم المؤسسة أو الشركة أو شركة الوساطة العقارية)

وهو وسيط عقاري مرخص له يعمل لصالح:

( ) المستأجر (يرجى وضع علامة إلى جانب نوع العلاقة أدناه)

( ) المؤجر (يرجى وضع علامة إلى جانب نوع العلاقة أدناه)

( ) وكيل المستأجر

( ) وكيل المؤجر

( ) وكيل الوسيط العقاري

( ) وكيل الوسيط العقاري

( ) وكيل مزدوج

( ) وكيل للبيع بتكليف من وكيل مزدوج

يرجى ملء القسم أدناه لإعطاء موافقة مستنيرة مسبقة لوكالة مزدوجة أو لوكلاء البيع بتكليف من وكالة مزدوجة:

( ) موافقة مستنيرة مسبقة لوكالة مزدوجة

( ) موافقة مستنيرة مسبقة لوكلاء البيع بتكليف من وكالة مزدوجة

إذا اخترتم إعطاء الموافقة لوكلاء البيع بتكليف من وكالة مزدوجة: يُعيّن \_\_\_\_\_ لتمثيل المستأجر؛ ويُعيّن \_\_\_\_\_ لتمثيل

المؤجر في هذه الصفقة.

(أنا/نحن) \_\_\_\_\_ أقْر/نقَرُ باستلام نسخة عن نموذج التصريح هذا:

توقيع { } المؤجر/المؤجرين و/أو { } المستأجر/المستأجراتين:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

التاريخ:

التاريخ:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_