



Formularz informacyjny stanu Nowy Jork dla wynajmujących i najemców

TO NIE JEST UMOWA

Prawo stanu Nowy Jork wymaga od licencjobiorców w obrocie nieruchomościami, którzy działają jako przedstawiciele właścicieli i najemców nieruchomości, poinformowania potencjalnych właścicieli i najemców, z którymi pracują, o naturze ich relacji agencyjnej oraz praw i obowiązków, które z niej wynikają. Niniejszy formularz informacyjny ma na celu pomoc w dokonaniu świadomego wyboru o swojej relacji z pośrednikiem nieruchomości i jego przedstawicielami handlowymi.

W trakcie transakcji możesz otrzymać więcej niż jeden formularz informacyjny. Prawo może wymagać od każdego przedstawiciela pomagającego w transakcji przedłożenia Ci formularza informacyjnego. Przedstawiciel nieruchomości jest osobą wykwalifikowaną do doradztwa na temat nieruchomości.

Jeśli potrzebujesz porady prawnej, podatkowej lub innej, skonsultuj się z profesjonalistą w tej dziedzinie.

Informacje dotyczące relacji z agencją nieruchomości

Przedstawiciel wynajmującego

Przedstawiciel wynajmującego to przedstawiciel, zatrudniony przez wynajmującego do reprezentowania jego interesów. Przedstawiciel wynajmującego robi to poprzez pozyskiwanie najemców do mieszkania lub domu czynszowego wynajmującego i na warunkach akceptowanych przez wynajmującego. Przedstawiciel wynajmującego ma, bez ograniczeń, następujące obowiązki powiernicze wobec wynajmującego: należyta staranność, niepodzielna lojalność, poufność, pełne ujawnienie informacji, posłuszeństwo i obowiązek rozliczenia się. Przedstawiciel wynajmującego nie reprezentuje interesów najemcy. Obowiązki przedstawiciela wynajmującego podlegają również wszelkim szczególnym postanowieniom zawartym w umowie pomiędzy przedstawicielem a wynajmującym. W kontaktach z najemcą przedstawiciel wynajmującego powinien (a) wykazać się należyłą kompetencją i starannością w wykonywaniu obowiązków przedstawiciela; (b) postępować uczciwie, sprawiedliwie i w dobrej wierze; oraz (c) ujawniać wszystkie znane mu fakty, mające istotny wpływ na wartość lub przydatność nieruchomości, chyba że prawo stanowi inaczej.

Przedstawiciel najemcy

Przedstawiciel najemcy jest agentem zatrudnionym przez najemcę do reprezentowania jego interesów. Przedstawiciel najemcy robi to poprzez negocjowanie cen wynajmu lub dzierżawy mieszkania lub domu czynszowego i na warunkach akceptowalnych dla najemcy. Przedstawiciel najemcy ma, bez ograniczeń, następujące obowiązki powiernicze wobec najemcy: należyta staranność, niepodzielna lojalność, poufność, pełne

ujawnianie informacji, posłuszeństwo i obowiązek rozliczenia się. Przedstawiciel najemcy nie reprezentuje interesów wynajmującego. Obowiązki przedstawiciela najemcy podlegają również wszelkim szczególnym postanowieniom zawartym w umowie pomiędzy przedstawicielem a najemcą. W kontaktach z wynajmującym, przedstawiciel najemcy powinien (a) wykazać się należyłą kompetencją i starannością w wykonywaniu obowiązków przedstawiciela; (b) postępować uczciwie, sprawiedliwie i w dobrej wierze; oraz (c) ujawniać wszystkie znane mu fakty, istotnie wpływające na zdolność i/lub chęć najemcy do wykonania umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości wynajmującego, które nie są zgodne z powierniczymi obowiązkami przedstawiciela wobec najemcy.

Przedstawiciel pośrednika

Przedstawiciel pośrednika jest agentem, który współpracuje z przedstawicielem aukcji lub przedstawicielem najemcy (ale nie pracuje dla tej samej firmy, co przedstawiciel aukcji lub przedstawiciel najemcy) lub jest przez nich zatrudniony, aby pomóc im w lokalizacji nieruchomości do wynajęcia lub dzierżawy dla właściciela lub najemcy. Przedstawiciel pośrednika nie ma bezpośredniej relacji z najemcą lub wynajmującym, a najemca lub wynajmujący nie może dostarczyć instrukcji lub poleceń bezpośrednio przedstawicielowi pośrednika. Najemca i wynajmujący nie ponoszą zatem odpowiedzialności za działania przedstawiciela pośrednika. Przedstawiciel aukcji lub przedstawiciel najemcy wyznaczają przedstawicielowi pośrednika kierunki działania i instrukcje i dlatego przedstawiciel aukcji lub przedstawiciel najemcy poniesie odpowiedzialność za działania przedstawiciela pośrednika.

Przedstawiciel podwójny

Pośrednik nieruchomości może reprezentować zarówno najemcę, jak i wynajmującego, jeśli zarówno najemca, jak i wynajmujący wyrażą na to świadomą zgodę na piśmie. W takiej podwójnej relacji agencyjnej, przedstawiciel nie będzie w stanie zapewnić pełnego zakresu obowiązków powierniczych wynajmującemu i najemcy. Obowiązki przedstawiciela podlegają również wszelkim przepisom szczególnym zawartym w umowie pomiędzy przedstawicielem a najemcą i wynajmującym. Przedstawiciel działający jako przedstawiciel podwójny musi dokładnie wyjaśnić zarówno wynajmującemu, jak i najemcy, że działa również dla drugiej strony. Przedstawiciel powinien również wyjaśnić możliwe skutki podwójnego przedstawicielstwa, w tym, że wyrażając zgodę na podwójną relację agencyjną, wynajmujący i najemca zrzekają się swojego prawa do niepodzielnej lojalności. Wynajmujący i najemca powinni starannie rozważyć możliwe konsekwencje podwójnej relacji agencyjnej przed wyrażeniem zgody na taką formę przedstawicielstwa. Wynajmujący lub najemca może z wyprzedzeniem wyrazić świadomą zgodę na podwójne przedstawicielstwo przez przedstawiciela, zaznaczając to na niniejszym formularzu.

Podwójny przedstawiciel z wyznaczonymi

Formularz informacyjny stanu Nowy Jork dla wynajmujących i najemców

przedstawicielami handlowymi

Jeżeli najemca i wynajmujący wyrażą świadomą zgodę na piśmie, zleceniodawcy i pośrednik nieruchomości, który reprezentuje obie strony jako podwójny przedstawiciel, mogą wyznaczyć przedstawiciela handlowego do reprezentowania najemcy i innego przedstawiciela handlowego do reprezentowania wynajmującego. Przedstawiciel handlowy pracuje pod nadzorem pośrednika nieruchomości. Za świadomą zgodą na piśmie najemcy i wynajmującego, wyznaczony dla najemcy przedstawiciel handlowy będzie działał jako przedstawiciel najemcy reprezentujący interesy i występujący w imieniu najemcy, a wyznaczony dla wynajmującego przedstawiciel handlowy będzie działał jako przedstawiciel

wynajmującego reprezentujący jego interesy występujący w jego imieniu w negocjacjach pomiędzy najemcą a wynajmującym. Wyznaczony przedstawiciel handlowy nie może zapewnić pełnego zakresu obowiązków powierniczych wynajmującemu lub najemcy. Wyznaczony przedstawiciel handlowy musi wyjaśnić, że podobnie jak przedstawiciel podwójny, pod którego nadzorem funkcjonuje, nie może zapewnić niepodzielnej lojalności. Wynajmujący lub najemca powinien starannie rozważyć możliwe konsekwencje podwójnej relacji agencyjnej z wyznaczonymi przedstawicielami handlowymi przed wyrażeniem zgody na taką reprezentację. Właściciel lub najemca może z wyprzedzeniem wyrazić świadomą zgodę na podwójne przedstawicielstwo z wyznaczonymi przedstawicielami handlowymi, zaznaczając to na niniejszym formularzu.

Ten formularz otrzymałem/łam od _____ z _____
(nazwisko licencjodawcy drukowanymi literami) (nazwa firmy, agencji lub agencji pośrednictwa drukowanymi literami)

licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami działającego w interesie:

() Wynajmującego jako (zaznacz rodzaj relacji)

() Najemcy jako (zaznacz rodzaj relacji)

() Przedstawiciel wynajmującego

() Przedstawiciel najemcy

() Przedstawiciel pośrednika

() Przedstawiciel pośrednika

() Przedstawiciel podwójny

() Przedstawiciel podwójny z wyznaczonymi przedstawicielami handlowymi

W celu uzyskania świadomej zgody na podwójne przedstawicielstwo lub podwójne przedstawicielstwo z wyznaczonymi przedstawicielami handlowymi należy wypełnić poniższą sekcję.

() Świadoma zgoda z wyprzedzeniem na podwójne przedstawicielstwo

() Świadoma zgoda z wyprzedzeniem na podwójne przedstawicielstwo z wyznaczonymi przedstawicielami handlowymi

Jeżeli powyżej wskazany podwójny przedstawiciel z wyznaczonymi przedstawicielami handlowymi:

został wyznaczony do reprezentowania

najemcy; a _____ został wyznaczony do reprezentowania wynajmującego w tej transakcji.

(Ja) (my) _____ potwierdzam(y) otrzymanie kopii niniejszego formularza informacyjnego:

Podpis { } wynajmującego/wynajmujących

i/lub { } najemcy/najemców

Data: _____

Data: _____