

## **Obowiązujący w stanie Nowy Jork formularz informacyjny dla kupującego i sprzedającego**

### **NINIEJSZY DOKUMENT NIE JEST UMOWĄ**

*Prawo stanu Nowy Jork wymaga od posiadaczy licencji dla specjalistów zakresie nieruchomości działających w charakterze agentów stron kupujących lub sprzedających nieruchomości, aby informowali potencjalnych kupujących lub sprzedających, z którymi współpracują, o charakterze ich relacji agencyjnej oraz wynikających z niej prawach i obowiązkach. Niniejszy formularz pomoże Państwu w dokonywaniu świadomych wyborów dotyczących Państwa relacji z pośrednikiem nieruchomości i jego agentami.*

*W trakcie transakcji mogą Państwo otrzymać więcej niż jeden formularz informacyjny. Prawo może wymagać, aby każdy agent uczestniczący w transakcji przedstawił Państwu ten formularz informacyjny. Pośrednik/agent w obrocie nieruchomościami to osoba posiadająca kwalifikacje do świadczenia usług doradczych w zakresie nieruchomości.*

*Jeżeli potrzebują Państwo porady prawnej, podatkowej lub innego rodzaju, należy skonsultować się z profesjonalistą w danej dziedzinie.*

### **Informacje dotyczące relacji w ramach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami**

#### **Agent sprzedającego**

Agent sprzedającego to osoba zaangażowana przez sprzedającego do reprezentowania jego interesów. W tym celu agent sprzedającego pozyskuje osobę zainteresowaną kupnem nieruchomości sprzedającego po cenie i na warunkach akceptowalnych dla sprzedającego. Agent sprzedającego ma m.in. następujące obowiązki powiernicze wobec sprzedającego: należyta staranność, niepodzielna lojalność, poufność, pełna transparentność, działanie zgodne z instrukcjami sprzedającego oraz sprawozdawczość finansowa. Agent sprzedającego nie reprezentuje interesów kupującego. Obowiązki agenta sprzedającego podlegają również szczególnym postanowieniom zawartym w umowie pomiędzy agentem a sprzedającym. W kontaktach z kupującym agent sprzedającego powinien (a) wykazać się oczekiwanymi umiejętnościami i starannością w wykonywaniu swoich obowiązków; (b) działać uczciwie, sprawiedliwie i w dobrej wierze; oraz (c) ujawniać wszystkie znane mu fakty mające istotny wpływ na wartość lub atrakcyjność nieruchomości, o ile prawo nie stanowi inaczej.

#### **Agent kupującego**

Agent kupującego to osoba zaangażowana przez kupującego do reprezentowania jego interesów. W tym celu agent kupującego negocjuje zakup domu po cenie i na warunkach akceptowalnych dla kupującego. Agent kupującego ma m.in. następujące obowiązki powiernicze wobec kupującego: należyta staranność, niepodzielna lojalność, poufność, pełna transparentność, działanie zgodne z instrukcjami sprzedającego oraz sprawozdawczość finansowa. Agent kupującego nie reprezentuje interesów sprzedającego. Obowiązki agenta kupującego podlegają również szczególnym

postanowieniom zawartym w umowie między agentem a kupującym. W kontaktach ze sprzedającym agent kupującego powinien (a) wykazać się oczekiwanymi umiejętnościami i starannością w wykonywaniu swoich obowiązków

(b) działać uczciwie, sprawiedliwie i w dobrej wierze; oraz (c) ujawniać wszystkie znane mu fakty istotnie wpływające na zdolność i/lub chęć wykonania przez kupującego umowy nabycia nieruchomości sprzedającego, które nie są sprzeczne z obowiązkami powierniczymi agenta wobec kupującego.

#### **Agenci pośredniczący**

Agent pośredniczący to osoba, która współpracuje z agentem sprzedaży lub agenta kupującego (ale nie pracuje w tej samej firmie co agent sprzedaży lub agent kupującego) w celu pomocy agentowi sprzedaży lub agentowi kupującego w znalezieniu nieruchomości do sprzedaży lub kupna – odpowiednio dla sprzedającego lub kupującego. Agent pośredniczący nie ma bezpośredniej relacji z kupującym lub sprzedającym, a kupujący lub sprzedający nie mogą przekazywać instrukcji lub wskazówek bezpośrednio agentowi pośredniczącemu, w związku z czym kupujący i sprzedający nie ponoszą odpowiedzialności za działania agenta pośredniczącego. Agent sprzedaży lub agent kupującego udzielają wskazówek i instrukcji agentowi pośredniczącemu, a zatem to oni odpowiedzialni są za jego działania.

#### **Agent działający na rzecz obu stron**

Pośrednik w obrocie nieruchomościami może reprezentować zarówno kupującego, jak i sprzedającego, jeżeli zarówno kupujący, jak i sprzedający wyrażą na to świadomą zgodę na piśmie. W takiej sytuacji podwójnego pośrednictwa, agent nie jest w stanie wywiązać się z pełnego zakresu obowiązków powierniczych wobec kupującego i sprzedającego. Obowiązki agenta podlegają również szczególnym postanowieniom zawartym w umowie między agentem a kupującym i sprzedającym. Agent działający na rzecz obu stron zobowiązany jest dokładnie wyjaśnić zarówno kupującemu, jak i sprzedającemu, że działa również na rzecz drugiej strony. Agent powinien również wyjaśnić możliwe skutki podwójnego przedstawicielstwa, w tym to, że wyrażając zgodę na podwójne przedstawicielstwo, kupujący i sprzedający rezygnują z prawa do niepodzielnej lojalności agenta. Zarówno kupujący jak sprzedający powinni dokładnie rozważyć możliwe konsekwencje podwójnego przedstawicielstwa przed wyrażeniem zgody na taką formę współpracy. Zarówno sprzedający jak kupujący może wyrazić świadomą zgodę na podwójne przedstawicielstwo, zaznaczając to na niniejszym formularzu.

#### **Agent działający na rzecz obu stron z wyznaczonymi agentami sprzedaży**

Jeżeli kupujący i sprzedający wyrażą świadomą zgodę na piśmie, zleceniodawcy i pośrednik nieruchomości, który reprezentuje obie

## Obowiązujący w stanie Nowy Jork formularz informacyjny dla kupującego i sprzedającego

strony jako agent działający na rzecz obu stron, mogą wyznaczyć agenta sprzedaży do reprezentowania kupującego i innego agenta sprzedaży do reprezentowania sprzedającego. W takiej sytuacji praca agenta sprzedaży podlega nadzorowi pośrednika w obrocie nieruchomości. Za świadomą zgodą kupującego i sprzedającego wyrażoną na piśmie, w negocjacjach pomiędzy kupującym i sprzedającym wyznaczony agent sprzedaży kupującego działa jako agent kupującego reprezentujący interesy i działający na rzecz kupującego, a wyznaczony agent sprzedaży sprzedającego działa jako agent sprzedającego reprezentujący interesy i działający na rzecz sprzedającego. Wyznaczony agent sprzedaży nie może wywiązać się z pełnego zakresu obowiązków powierniczych wobec wynajmującego lub najemcy. Wyznaczony

agent sprzedaży nie może wywiązać się z pełnego zakresu obowiązków powierniczych wobec kupującego lub sprzedającego. Wyznaczony agent sprzedaży musi wyjaśnić, że podobnie jak przedstawiciel działający na rzecz obu stron, którego nadzorowi podlega, nie może zapewnić niepodzielnej lojalności. Zarówno kupujący jak sprzedający powinni dokładnie rozważyć możliwe konsekwencje podwójnego przedstawicielstwa z udziałem wyznaczonych agentów sprzedaży przed wyrażeniem zgody na taką formę współpracy. Zarówno sprzedający jak kupujący może wyrazić świadomą zgodę na podwójne przedstawicielstwo z udziałem wyznaczonych agentów sprzedaży, zaznaczając to na niniejszym formularzu.

Niniejszy formularz został mi przekazany przez \_\_\_\_\_  
(imię i nazwisko posiadacza licencji, drukowanymi literami)

z firmy \_\_\_\_\_,  
(nazwa firmy/agencji pośrednictwa, drukowanymi literami)

licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami działającego na rzecz:

(\_\_\_\_) Sprzedającego w charakterze  
(poniżej należy zaznaczyć charakter relacji)

(\_\_\_\_) agenta Sprzedającego

(\_\_\_\_) agenta Pośrednika

(\_\_\_\_) Kupującego w charakterze  
(poniżej należy zaznaczyć charakter relacji)

(\_\_\_\_) agenta Kupującego

(\_\_\_\_) agenta Pośrednika

(\_\_\_\_) agenta działającego na rzecz obu stron

(\_\_\_\_) agenta działającego na rzecz obu stron z wyznaczonym agentem sprzedaży

W celu uzyskania świadomej zgody na podwójne przedstawicielstwo lub podwójne przedstawicielstwo z wyznaczonymi agentami sprzedaży należy wypełnić poniższą część:

(\_\_\_\_) zgoda na podwójne przedstawicielstwo

(\_\_\_\_) zgoda na podwójne przedstawicielstwo z wyznaczonymi agentami sprzedaży

Jeżeli powyżej wskazano agenta działającego na rzecz obu stron z wyznaczonymi agentami sprzedaży: \_\_\_\_\_ zostaje wyznaczony jako przedstawiciel kupującego; a \_\_\_\_\_ zostaje wyznaczony jako przedstawiciel sprzedającego, reprezentujący go w tej transakcji.

(Ja) (My) \_\_\_\_\_ potwierdzamy/potwierdzamy otrzymanie kopii niniejszego formularza informacyjnego:

Podpis (Podpisy) { \_\_\_\_\_ } Kupującego (Kupujących) i/lub { \_\_\_\_\_ } Sprzedającego (Sprzedających):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_