

## RELATIA DE LUCRU A IMOBILIARILOR CU PUBLICUL

### O EXPLICATIE A RELATIILOR IMOBILIARILOR CU CLIENTII SI CONSUMATORII SI A MODULUI DE COLECTARE, FOLOSIRE SI FURNIZARE A INFORMATIILOR PERSONALE

#### I. RELATIA CU AGENTUL IMOBILIAR MEMBRU APAIR (in continuare denumit "IMOBILIAR")

Cumpararea, vanzarea sau inchirierea unei Proprietati Imobiliare este probabil tranzactia financiara cea mai importanta si plina de satisfactii pe care o persoana o realizeaza in viata. Este deci util ca fiecare Client sau Beneficiar sa aloce cateva momente pentru a lua in considerare tipul de relatie pe care vrea sa il aiba cu IMOBILIARUL. Cu cat Clientul sau Beneficiarul stie mai multe, cu atat mai multumit va fi de rezultatele obtinute.

IMOBILIARII, Agentiile Imobiliare precum si Serviciile de Listare Multipla au nevoie sa colecteze, sa utilizeze si sa faca publice anumite Informatii Personale pentru a ii ajuta pe clienti sa vinda, sa cumpere sau sa inchirieze o Proprietate Imobiliara.

#### II. RELATIA DE REPREZENTARE/ AGENTIE

IMOBILIARII lucreaza cu Clientii lor in baza unei Relatii de Agentie.

Relatia contractuala se creeaza intre Client si Agentia Imobiliara la care IMOBILIARUL este Afiliat.

Esenta relatiei contractuale astfel create este ca Agentia Imobiliara are dreptul sa actioneze in numele si pe seama Clientului in relatiile cu tertii in limitele si conditiile stabilite prin contractul incheiat cu Clientul.

IMOBILIARII si Agentiile Imobiliare sunt obligati contractual sa protejeze si sa promoveze interesele Clientilor ca si cand ar fi propriile interese, si sa puna interesul Clientilor mai presus decat cel al oricarei alte persoane.

In mod specific, Agentia Imobiliara angajata intr-o Relatie de Agentie are urmatoarele obligatii:

- 1) **Loialitate Totala.** Agentia Imobiliara trebuie ca intotdeauna sa protejeze interesul si pozitia Clientului in negociere si sa ii aduca la cunostinta Clientului toate faptele care pot afecta sau influenta decizia acestuia.
- 2) **Sa respecte toate instructiunile** Clientului;
- 3) **Sa pastreze confidentialitatea** privind operatiunile Clientului;
- 4) **Sa depuna toata diligentia si sa exercite cu grija si profesionalism sarcinile asumate.**
- 5) **Sa raspunda pentru sumele de bani si bunurile** puse la dispozitia sa pe perioada in care actioneaza pentru Client.

Este normal pentru Clienti sa se astepte la servicii imobiliare competente din partea IMOBILIARULUI si Agentiei Imobiliare, avand in vedere ca acestia sunt obligati

etic, contractual si legal sa-si reprezinte Clientii cu profesionalism, onestitate si loialitate in legatura cu vanzarea/ cumpararea sau inchirierea unei Proprietati Imobiliare.

Intr-o Tranzactie Imobiliara, Cumparatorul si Vanzatorul pot fi reprezentati fiecare de cate o Agentie Imobiliara.

#### III. AGENTIA DUBLA

Relatia de Agentie Dubla se creeaza atunci cand Agentia Imobiliara actioneaza atat ca Agentie a Vanzatorului cat si ca Agentie a Cumparatorului in aceeasi Tranzactie Imobiliara.

Pentru ca Agentia Imobiliara si-a asumat obligatii de confidentialitate, loialitate si transparenta totala fata de ambele parti in mod simultan, in cazul Agentiei Duple este necesara limitarea acestor obligatii, cu conditia ca atat Vanzatorul cat si Cumparatorul sa fie de acord.

Daca pe parcursul derularii Contractului de Agentie, Agentia Imobiliara va fi implicata intr-o Relatie de Agentie Dubla, va trebui ca, inainte ca Clientul sa faca sau sa primeasca o Oferta, acesta sa isi dea acordul in scris pentru crearea Relatiei de Agentie Dubla.

Relatia de Agentie Dubla presupune urmatoarele limitari:

- a) Agentia Imobiliara ii **va trata in mod impartial** atat pe Cumparator cat si pe Vanzator;
- b) **Agentia Imobiliara va avea obligatia sa le dezvaluie atat Cumparatorului cat si Vanzatorului toate faptele si circumstantele cunoscute care le pot influenta sau afecta decizia, cu urmatoarele exceptii:**
  - i) Agentia imobiliara nu ii va dezvalui Vanzatorului faptul ca un Cumparator va plati un pret sau ar putea accepta niste conditii contractuale diferite de cele continute in Oferta acestuia, si nici Cumparatorului faptul ca Vanzatorul ar putea accepta un pret sau niste conditii contractuale diferite de cele continute in Contractul de Listing sau Contraoferta;
  - ii) Agentia Imobiliara nu ii va dezvalui Vanzatorului motivatia Cumparatorului de a cumpara sau inchiria si nici Cumparatorului motivatia Vanzatorului de a vinde sau inchiria, decat daca este autorizata in scris in acest sens;
  - iii) Agentia Imobiliara nu va dezvalui celelalte parti din tranzactie informatii personale despre Cumparator si respectiv Vanzator, altele decat cele necesar de dezvalui prin documentatia tranzactiei, decat daca va fi autorizata in scris in acest sens.
- c) Agentia imobiliara ii va dezvalui Cumparatorului deficientele si inconvenientele pe care le cunoaste privind Proprietatea Imobiliara.

#### IV. CAZUL CAND NU EXISTA O RELATIE DE AGENTIE

IMOBILIARII pot totodata sa presteze servicii imobiliare fara a stabili o Relatie de Agentie cu Beneficiarul. Aceasta situatie poate aparea atunci cand (i) Agentul Vanzatorului ("Agentul de Listing") sau Subagentul Vanzatorului ii arata unui Beneficiar o Proprietate Imobiliara sau (ii) in baza unui Contract de Agentie la Cumparare, Agentul Cumparatorului ii prezinta acestuia o Proprietate Imobiliara al carei proprietar (Beneficiar) nu are nicio relatie de reprezentare cu o Agentie Imobiliara.

IMOBILIARUL care lucreaza in acest fel are o obligatie legala si etica de a furniza raspunsuri exacte si cinstitite la intrebarile Beneficiarului si poate sa ii furnizeze urmatoarele servicii:

- Sa ii explice termenii imobiliari si practicile imobiliare;
- Sa ii explice si sa ii furnizeze formularele si documentele necesare;
- Sa il ajute in selectarea si vizionarea Proprietatilor Imobiliare;
- Sa il informeze despre institutiile care ofera credite ipotecare si imobiliare si despre serviciile lor
- Sa identifice si sa evalueze costurile implicate de Tranzactia Imobiliara
- Sa il asiste in stabilirea capacitatii de finantare
- Sa pregateasca oferte sau contraoferte, la instructiunile Beneficiarului
- Sa prezinte cu promptitudine celelalte parti toate Ofertele sau Contraofertele facute de Beneficiar.

In schimb, un IMOBILIAR care nu este intr-o Relatie de Agentie cu Beneficiarul nu poate:

- Sa ii dea Beneficiarului consultanta in privinta pretului optim cumparare;
- Sa informeze Beneficiarul asupra pretului maxim sau minim ce ar putea fi acceptat de Clientul sau;
- Sa ii dezvaluie Beneficiarului nicio informatie confidentiala despre Clientul sau, daca nu este autorizat expres in scris de catre Client.

Plata unui comision sau obligatia de plata a unui comision catre o Agentie Imobiliara nu presupune in mod necesar crearea unei Relatii de Agentie intre Beneficiar si IMOBILIAR.

#### V. RESPONSABILITATELE VANZATORULUI SI/SAU CUMPARATORULUI

Indatoririle unui IMOBILIAR intr-o Tranzactie Imobiliara asa cum sunt prezentate mai sus nu il degreveaza pe Client sau Beneficiar de responsabilitatea protejarii propriului interes.

- In calitate de Vanzator sau Cumparator, o persoana trebuie:
- Sa citeasca cu atentie toate documentele si sa se asigure ca aceste documente exprima in mod adecvat propria intelegere asupra Tranzactiei Imobiliare.
  - IMOBILIARUL este o persoana calificata sa ofere consultanta despre domeniul imobiliar. Daca un Beneficiar sau Client va avea nevoie de alte opinii specializate sau expertize, acesta trebuie sfatuit de catre IMOBILIAR sa apeleze la alti profesionisti: avocati, notari, contabili, experti in constructii, ingineri, inspectori etc.

#### VI. CONFIRMAREA RELATIEI DE AGENTIE

Relatia de Agentie va fi confirmata printr-o clauza similara celei de mai jos si fie va fi inserata in Precontractul de vanzare-cumparare/ contractul de Inchiriere, fie intr-un document separat semnat de Vanzator/Cumparator si Agentia Imobiliara anterior semnarii Precontractului de Vanzare-Cumparare/Contractului de Inchiriere.

*"Vanzatorul/Locatorul are o relatie de agentie cu \_\_\_\_\_ (Agentia Imobiliara) si \_\_\_\_\_ (IMOBILIAR Afiliat)*

*Cumparatorul/Locatarul are o relatie de agentie cu \_\_\_\_\_ (Agentia Imobiliara) si \_\_\_\_\_ (IMOBILIAR Afiliat)*

*Cumparatorul/chiriasul si vanzatorul/locatorul si-au dat acordul pentru crearea unei relatii de agentie dubla cu:*

*\_\_\_\_\_ (Agentia Imobiliara) si \_\_\_\_\_ (IMOBILIAR Afiliat)*

*si \_\_\_\_\_ (IMOBILIAR Afiliat) si au semnat un Acord de Agentie Dubla in data de \_\_\_\_\_ anul \_\_\_\_\_"*

Este cunoscut ca in cele mai multe cazuri proprietatile oferite pentru vanzare sau inchiriere poarta o remuneratie sau tarif pe care Vanzatorul a consimtit sa il plateasca Agentiei Imobiliare a Vanzatorului (Agentia de Listing). In mod traditional, Agentia de Listing imparte aceasta remuneratie cu Agentia Imobiliara Colaboratoare (Agentia de Vanzare). Remuneratiile si tarifele sunt variabile.

#### VII. INFORMATIILE PERSONALE

IMOBILIARII, Agentia Imobiliara si Serviciile de Listare Multipla trebuie sa colecteze, foloseasca si sa faca publice anumite Informatii Personale, pentru a ii ajuta pe Clienti sa vinda, sa cumpere sau sa inchirieze Proprietati Imobiliare.

##### **Cum este colectata Informatia Personală a Clientilor?**

Cea mai mare parte a Informatiilor Personale vor fi colectate direct de la Client, prin contracte si celelalte documente completate (Contract de Listing, Precontractul de vanzare-cumparare, Contractul de Inchiriere, Declaratia Proprietarului despre Proprietate, Contractul de Agentie Exclusiva pentru Cumparare) si prin discutiile pe care IMOBILIARUL le va avea cu Clientul. Alte informatii pot fi colectate din alte surse cum ar fi autoritatile statului si autoritatile publice locale (Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, Primaria, etc.), institutii financiare, banci etc.

**Cui ii vor fi furnizate informatii personale?** In limitele stabilite de Legea nr. 677/2001 pentru protectia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal si libera circulatie a acestor date, informatia personala a Clientului si/sau Beneficiarului poate fi accesata de sau furnizata catre Serviciul de Listare Multipla prin personalul sau, Membrii MLS, Utilizatorii MLS, Clientii si Beneficiarii lor, ca si catre alti agenti imobiliari si clientii acestora, catre autoritatile statului si autoritatile publice locale, institutiile financiare, persoanele abilitate sa ofere consultanta juridica, furnizorii de servicii complementare Serviciului MLS-APAIR, Serviciile de Listare Multipla Asociate, publicul larg; furnizarea sau accesul informatiei se poate face pentru

scopurile descrise mai jos.

Nu toate informatiile Clientilor si/sau Beneficiarilor vor fi accesibile tuturor entitatilor de mai sus. De exemplu, dupa expirarea termenului Contractului de Listing, informatia nu va mai fi furnizata/accesata de publicul larg.

### VIII. SCOPURILE COLECTARII, UTILIZARII SI FURNIZARII INFORMATIILOR PERSONALE

#### De ce sunt colectate, utilizate si furnizate informatiile personale ale Clientilor?

Informatiile Personale pot fi colectate, utilizate si furnizate in urmatoarele scopuri:

- Pentru a le permite IMOBILIARILOR sa estimeze valoarea Proprietatii Imobiliare.
- Pentru a promova Proprietatea Imobiliara in vederea vanzarii/schimbului/inchirierii acesteia prin Listarea in MLS.
- Pentru a promova Proprietatea Imobiliara in vederea vanzarii/schimbului/inchirierii acesteia prin orice mijloace media (tiparite, electronice, audio, video, etc).
- Pentru a il ajuta pe Client/Beneficiar sa gaseasca o Proprietate Imobiliara potrivita pentru a o cumpara sau inchiria.
- Pentru a facilita incheierea Tranzactiei Imobiliare, prin colaborarea cu institutiile financiare, persoanele abilitate sa ofere consultanta juridica, autoritatile statului, autoritatile locale, etc.
- Pentru a permite Serviciului de Listare Multipla, Membrilor si Utilizatorilor sai, sa realizeze statistici curente si istorice asupra vanzarilor si preturilor Proprietatilor Imobiliare si ratelor chiriilor, si sa realizeze analize de piata comparative.

Pentru astfel de scopuri, Informatiile de Listing si informatiile despre Tranzactia Imobiliara vor fi retinute de Serviciul de Listare Multipla si dupa ce Tranzactia Imobiliara a fost incheiata, Contractul de Listing a expirat sau Clientul/Beneficiarul a cumparat sau inchiriat o Proprietate Imobiliara.

g) Pentru aplicarea codurilor de conduita profesionala si etica pentru IMOBILIARI

h) Pentru a respecta cerintele legale si a actiona conform imputernicirilor.

Colectarea, utilizarea si furnizarea informatiilor conform celor de mai sus sunt o necesitate a relatiei IMOBILIARILOR cu Clientii si Beneficiarii.

#### Pot fi informatiile Clientilor si Beneficiarilor colectate, utilizate si furnizate pentru alte scopuri?

Da, informatiile clientilor si consumatorilor vor fi totodata colectate, utilizate si furnizate pentru urmatoarele scopuri:

a) IMOBILIARUL lor i-ar putea contacta in viitor pentru a verifica daca la un anumit moment vor avea nevoie de serviciile sale imobiliare.

b) IMOBILIARUL lor i-ar putea contacta pentru a le furniza informatii despre alte produse sau servicii care i-ar putea interesa.

c) Alti IMOBILIARI I-ar putea contacta pentru a verifica daca la un anumit moment clientii vor avea nevoie de serviciile lor imobiliare.

Clientul/Beneficiarul care nu va mai dori in viitor ca Informatia Personală sa fie folosita in scopurile indicate la litera a), b) si/sau c) de la paragraful de mai sus, va trebui sa informeze despre aceasta Agentia Imobiliara.

*Aceste Conditii Generale isi propun sa explice diferitele tipuri ale relatiei contractuale de agentie, precum si modul de colectare, utilizare si furnizare a informatiilor personale. Confirm ca am primit si citit CONDITIILE GENERALE DE LUCRU ALE IMOBILIARILOR® CU PUBLICUL. Inteleg diferitele tipuri de relatii care pot aparea intre mine si un IMOBILIAR. Sunt de acord ca Agentia Imobiliara si IMOBILIARUL Afiliat, precum si Serviciul de Listare Multipla din care Agentia Imobiliara face parte sa colecteze, sa utilizeze si sa furnizeze informatii personale pentru scopurile si cu destinatiile descrise in prezentele Conditii Generale.*

AGENTIA IMOBILIARA		
<input type="text"/>	REPREZENTANT LEGAL AL AGENTIEI IMOBILIARE:	AGENT IMOBILIAR
DATA _____	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>		
DATA _____		
<input type="text"/>		
DATA _____		
<input type="text"/>		
DATA _____		
	DATA: _____	DATA _____