

اعلام منافع در معامله (لیزینگ یا اجاره)

ناظر خدمات مالی بی سی، یک نهاد نظارتی قانونی است که وظیفه دارد تا اطمینان حاصل کند که کارشناسان املاک مهارت‌ها و دانش لازم را برای ارائه خدمات با استاندارد بالا به شما دارند. همه کارشناسان املاک باید قوانین را رعایت کنند که به محافظت از مصرف کنندگانی مانند شما کمک می‌کند. مأموریت ما این است که به شما کمک کنیم حقوق خود را به عنوان یک مصرف کننده املاک متوجه شوید.

این برگه اطلاع‌رسانی را برای مرجع خود نگه دارید.

آژانس‌های دارای مجوز فعالیت ملکی و مستغلاتی از نظر قانونی ملزم هستند که این اطلاعات مصرف‌کننده را در مواقع زیر در اختیار شما قرار دهند.

- شما در حال اجاره معمولی یا لیزینگ یک ملک، به یک آژانس املاک یا وابستگان آن هستید، و آنها تمایل دارند که مستاجر شما باشند، مگر اینکه آنها تحت بند (2) 53 قوانین خدمات املاک و مستغلات (به صفحه 4 مراجعه کنید)، از الزامات این سند افشا مستثنی باشند، یا
- شما تمایل دارید که یک ملک را اجاره معمولی یا لیزینگ بکنید و آژانس املاک یا وابستگان آن از این ملک منافی می‌برند.

اکیدا به شما (مصرف‌کننده) توصیه می‌شود که در مورد ارزش منصفانه بازار ملکی که در حال اجاره دادن یا اجاره دادن به صورت لیزینگ هستید، از مشاور مستقل کمک بگیرید.

این سند افشا باید قبل از انعقاد هرگونه توافقنامه بین شما با یک آژانس مجوزدار یا وابستگان* آن برای اجاره یک ملک در اختیار شما قرار گیرد. (*برای مشاهده تعریف وابستگان به صفحه 4 مراجعه کنید.)

هدف از این سند افشا، افزایش آگاهی شما از ریسک‌های احتمالی موجود در معاملات ملکی، در زمانهایی است که که یک دارنده مجوز آژانس املاک به صورت مستقیم یا غیرمستقیم دارای منافع شخصی در آن است. این ریسک‌ها می‌تواند شامل احتمال تضاد منافع یا اختلاف در قدرت چانه زنی به دلیل تفاوت در سطح دانش و اطلاعات باشد. آژانس‌های دارای مجوز فعالیت ملکی معمولاً در معاملات، طرفهای دارای سطح اطلاعات بالاتر تلقی شده و ممکن است اطلاعات بیشتری در مورد ملک (به عنوان مثال ارزش منصفانه بازار، مقادیر اجاره قابل مقایسه) و به طور کلی بازار املاک و مستغلات نسبت به مصرف کننده معمولی مانند شما داشته باشند.

در صورتی که هرگونه سوالی در مورد این افشا یا ریسک‌هایی که در آن مورد اشاره قرار گرفته است، داشته باشید، باید با آژانس ملکی مجوزدار خود صحبت کنید و یا از یک منبع مستقل مشاوره دریافت کنید.

در این سند

- **قسمت A** به شما نشان می‌دهد که چه کسی افشا را انجام می‌دهد و نماینده چه کسی است.
- **قسمت B** باید زمانی پر شود که یک آژانس دارای مجوز یا وابستگانی که آن‌ها نمایندگی میکنند، ملک شما را به عنوان مستاجر اجاره یا اجاره به صورت لیزینگ می‌کنند.
- **قسمت C** باید زمانی پر شود که یک آژانس دارای مجوز یا وابستگانی که آن‌ها نمایندگی میکنند، ملکی را به شما، به عنوان مستاجر، اجاره یا اجاره به صورت لیزینگ می‌دهند.

PART A – TO BE COMPLETED BY ALL REAL ESTATE LICENSEES

Notice to (indicate name of either the landlord or the tenant): _____

Street address of the property

Legal description of the property

I, _____ (name of real estate licensee), am licensed under the *Real Estate Services Act*, and disclose to you that:

- I am leasing or renting your property as a tenant (proceed to Part B)
- my associate(s) is (are) leasing or renting your property and I am providing them trading services (proceed to Part B)
- I am leasing or renting my property (proceed to Part C)
- my associate(s) is (are) leasing or renting their property and I am providing them trading services (proceed to Part C)

Name of associate(s)

My relationship to the associate(s)

PART B – TO BE COMPLETED WHEN THE REAL ESTATE LICENSEE OR AN ASSOCIATE THEY REPRESENT IS LEASING OR RENTING THE PROPERTY AS A TENANT

I am / my associate is LEASING OR RENTING the property as a tenant:

- for personal use or other use, or
- to sublet it
- and I, and/or my associate intend to sublet the property with the following terms:

Remuneration:

If you accept my and/or my associate's offer, real estate commission or other remuneration is anticipated to be earned or received in the following amounts:

By me: \$ _____

By my associate: \$ _____

From another tenant: \$ _____

PART C – TO BE COMPLETED WHEN THE REAL ESTATE LICENSEE OR AN ASSOCIATE THEY REPRESENT IS LEASING OR RENTING THE PROPERTY AS A LANDLORD

- I own the property
- I am a tenant (where you will be a subtenant)
- My associate owns the property
- My associate is a tenant (where you will be a subtenant)

REAL ESTATE LICENSEE DISCLOSURE DETAILS

Disclosure – To be completed by the real estate licensee:

I make this disclosure to you in compliance with section 53 of the Real Estate Services Rules under the *Real Estate Services Act* at:

_____ (place) on _____ date

Disclosed by _____ (signature of real estate licensee)

Witnessed by _____ (signature of a person other than the person to whom the disclosure is to be made)

CONSUMER ACKNOWLEDGMENT

This is NOT a contract

I acknowledge that I have received the **Disclosure of Interest in Trade** consumer information page and this disclosure form.

Name (optional)

Date

Name (optional)

Date

Initials (optional)

Date

Initials (optional)

Date

BROKERAGE USE ONLY

A COPY OF THIS FORM MUST BE DELIVERED TO YOUR BROKERAGE. **THIS SECTION IS TO BE COMPLETED BY THE BROKERAGE WHOSE REAL ESTATE LICENSEE IS MAKING THE DISCLOSURE.**

I _____ acknowledge receipt of a copy of this disclosure on behalf of the brokerage of the real estate licensee making this disclosure.

Signature of person acknowledging receipt

Date

Title of person acknowledging receipt on behalf of the brokerage

Note: section 83(1)(a) of the Real Estate Services Rules requires a brokerage to maintain a copy of all written disclosures and any other related acknowledgements under Part 5 Division 2 of the Real Estate Services Rules.

تعاریف

وابستگان

وابستگان آژانس مجوزدار عبارتند از:

- همسر آن‌ها (طبق تعریف مندرج در قانون خانواده)،
 - یک تراست (اتحادیه شرکت‌ها) یا گروه مالی که در آن دارنده مجوز یا همسر وی یا شریک خانوادگی او دارای منافع قابل توجه بوده یا به‌عنوان امین در آن فعالیت می‌کند، یا
 - یک شرکت، مشارکت، انجمن، سندیکا یا سازمان غیرشرکتی که در آن فرد دارای مجوز یا همسر وی یا شریک خانوادگی او مالک حداقل 5% از سرمایه آن باشد یا محق به دریافت حداقل 5% از سود آن باشد.
- در مورد کارگزاری که به صورت یک شرکت بوده و یا مشارکتی می‌باشد، وابسته به معنی زیر است:
- مدیر، کارمند یا شریک کارگزاری
 - سهامداری از کارگزاری که مالک بیش از 10% سهام دارای حق رای کارگزاری است،
 - یک تراست یا گروه مالی که در آن کارگزاری یا مدیر، کارمند یا شریکی از کارگزاری دارای منافع قابل توجهی می‌باشد (یا به‌عنوان امین در آن فعالیت می‌کند).
 - یک شرکت، مشارکت، انجمن، سندیکا یا سازمان غیرشرکتی که در آن کارگزاری یا مدیر، کارمند یا شریکی از کارگزاری مالک حداقل 5% از سرمایه آن باشد یا محق به دریافت حداقل 5% از سود آن باشد.

53 اعلام منافع در معامله

2. فردی که دارای مجوز است، در موارد زیر ملزم به افشا تحت پاراگراف (1) نمی‌باشد:
 - الف. ملک و مستغلاتی که توسط فرد دارای مجوز، یا همسر یا شریک خانوادگی وی به اجاره گرفته می‌شود و هدف فرد دارای مجوز، همسر او یا شریک زندگی او استفاده از آن ملک برای مقاصد شخصی در طول مدت زمان اجاره می‌باشد.
 - ب. اجاره‌نامه با توافق‌نامه تنظیم شده برای اجاره آن ملک برای مدت زمان کمتر از یک سال است.
 - ج. اجاره‌نامه یا توافق‌نامه تنظیم شده شامل گزینه خرید یا حق تقدم در رد یا قبول نمی‌باشد، و
 - د. هر گزینه ای برای تمدید یا هر گونه مفادی برای تمدید، چه در متن اجاره‌نامه یا توافق‌نامه گنجانده شده باشد یا نه، نباید از کل مدت زمان اجاره، پس از یک سال، فراتر رود و این شامل هر گونه مدت زمان تمدید می‌شود.