

Regulile

MLS.ro

Powered by Flexmls

Pagina

3

Regulamentul de Funcționare
pentru Serviciul MLS.ro

6

Regulile și Reglementările
Serviciului MLS.ro

37

Definiții și Termeni
Specfici Serviciului MLS.ro

Reglementat de

ADAI[®]

Certificat

REALTOR

MLS
MULTIPLE LISTING SERVICE

Versiunea

#1

Cu aplicare din 08.01.2021

Cuprins

Pagina

3

I. Regulamentul de Funcționare pentru Serviciul MLS.ro

6

II. Regulile și Reglementările Serviciului MLS.ro

6	Proceduri de Listare
10	Proceduri de Vânzare
12	Refuzul de a Vinde
12	Interdicții
13	Împărțirea Comisioanelor
15	Tarifele Serviciului
16	Aplicarea Regulilor
18	Întâlnirile
18	Aplicarea Regulilor și Soluționarea Disputelor
20	Confidențialitatea Informațiilor din MLS
20	Proprietatea asupra Compilației MLS și Drepturile de Autor
21	Utilizarea Compilației MLS Protejate prin Drepturi de Autor
22	Utilizarea Informațiilor MLS
22	Modificarea Regulilor și Reglementărilor
23	Arbitrajul Disputelor
23	Standardele de Conduită pentru Participanții la MLS
27	Inițierea
28	Schimbul de Date pe Internet (Internet Data Exchange sau IDX)
31	Website-urile Birou Virtual (Virtual Office Websites - VOW)

37

III. Definiții și Termeni Specifici Serviciului MLS.ro

I. Regulamentul de Funcționare pentru Serviciul MLS.ro

SECȚIUNEA 1: Autoritatea asupra Regulilor MLS.ro

Asociația Profesională a Agenților Imobiliari din România - APAIR ("Asociația") oferă accesul pentru membrii săi, pentru agenții nemembri și pentru evaluatorii imobiliari, la un serviciu de listare multiplă (Serviciul MLS, MLS sau Serviciu), care se va supune statutului Asociației și oricăror reguli și reglementări care vor fi adoptate ulterior, în concordanță cu Manualul MLS al National Association of Realtors (NAR) din SUA care poate fi consultat la următoarea adresă: <https://www.nar.realtor/about-nar/policies/mls-policy>

SECȚIUNEA 2: Scopul

Un serviciu de listare multiplă este un mijloc prin care:

- participanții autorizați fac oferte generalizate unilaterale de remunerare către ceilalți participanți (aceștia din urmă acționând ca subagenți ai celor dintâi, ca reprezentanți ai cumpărătorilor, sau în orice altă calitate permisă de lege, care presupune sau nu reprezentarea cumpărătorilor);
- se îmbunătățește cooperarea între participanți;
- informațiile imobiliare sunt acumulate și distribuite pentru a le permite participanților autorizați să realizeze pentru clienți și consumatori evaluări, analize și alte estimări de valoare ale proprietăților imobiliare;
- participanții din domeniul evaluării imobiliare contribuie la baza de date comună;

și este o modalitate pentru corelarea organizată și distribuirea informațiilor de listing despre proprietățile imobiliare astfel încât participanții să poată deservi mai bine clienții și publicul larg.

Dreptul la primirea remunerației pentru agenția colaboratoare este determinat de faptul că aceasta a fost cauza determinantă a tranzacției de vânzare sau închiriere.

SECȚIUNEA 3: Dreptul de Participare la Serviciul MLS

Dreptul de participare la Serviciul MLS este deținut de către Participant (agenția imobiliară sau firma de evaluare), prin reprezentantul său legal. În cazul în care reprezentantul legal al societății nu este implicat "Activ" în activitatea imobiliară a firmei, reprezentantul legal va desemna o altă persoană implicată "Activ" pentru a reprezenta Participantul în relația cu MLS-ul.

Dreptul de Participare la MLS pentru un Participant se obține prin Acordul de Participare la Serviciul MLS.ro încheiat între Participant și Furnizorul Serviciului MLS.ro (MLSSI) recunoscut de Asociație prin Protocolul de Colaborare nr. 407 din 05.01.2021. Prin semnarea Acordului de Participare la Serviciu, Participantii se obligă inclusiv să respecte prezentul Regulament de Funcționare al Serviciului MLS și Regulile și Reglementările Serviciului MLS, precum și să achite tarifele Serviciului către Furnizorul Serviciului MLS.

Reprezentantul legal al Participantului sau, după caz, persoana desemnată pentru a reprezenta Participantul în relația cu MLS-ul va fi denumită **Broker Desemnat**, iar acesta va fi menționat în Acordul de Participare la Serviciu încheiat între Participant și Furnizorul Serviciului MLS.

Acolo unde e utilizat în cadrul prezentelor reguli de funcționare sau în Regulile și Reglementările Serviciului MLS, termenul Participant poate desemna, în

funcție de context, fie firma participantă la MLS fie Brokerul Desemnat persoană fizică.

Orice firmă aplicantă va fi eligibilă pentru participarea la MLS, fără condiții suplimentare, dacă Brokerul Desemnat este REALTOR® (membru al Asociației), cu condiția ca Participantul să fie de acord cu Regulile și Reglementările Serviciului și să semneze Acordul de Participare la Serviciu asumându-și prin acesta și tarifele datorate Furnizorului Serviciului.

Orice aplicant ca Broker Desemnat și orice persoană afiliată Participantului care are acces și utilizează Serviciul, numită Abonat, indiferent dacă e REALTOR® sau nu, va parcurge un program de training de inițiere de nu mai mult de 8 ore de curs, dedicat Regulilor și reglementărilor MLS, Funcționării Serviciului și utilizării aplicațiilor software utilizate de Serviciu pentru introducerea și accesarea informațiilor din MLS, în termen de 30 de zile de la primirea accesului la Serviciu.

În plus față de programul de training de inițiere, Serviciul va putea să îi solicite fiecărui Broker Desemnat sau Abonat să parcurgă încă maxim 4 ore anual sub formă de programe de educație continuă pentru actualizarea Regulilor și/sau software-ului MLS.

Atât Programul de training de inițiere cât și programele de educație continuă vor putea fi parcurse inclusiv de la distanță, prin e-learning sau cursuri online.

În plus, Participanții cu Brokeri Desemnați care nu sunt REALTORI®, vor fi supuși următoarelor condiții suplimentare pentru participarea la MLS:

- Firma nu se află în procedură de faliment
- Brokerul Desemnat și abonații vor trece un examen scris, rezonabil și nediscriminatoriu impus de MLS.

Nicio firmă sau persoană nu va putea primi accesul la Serviciul MLS dacă nu beneficiază de dreptul legal de a desfășura activitatea ca agenție imobiliară și de a oferi și primi remunerație de la ceilalți Participanți, sau dacă nu beneficiază de o certificare legală ca evaluator autorizat (membru corporativ sau individual al ANEVAR).

Utilizarea informațiilor create de sau publicate în MLS este strict limitată la activitățile autorizate prin certificarea sau licențierea participantului (ca agenție imobiliară sau evaluator autorizat), iar utilizările neautorizate sunt interzise. Mai mult, niciuna din aceste prevederi nu își propune să ofere participarea sau abonarea sau orice alt fel de acces la informații create de MLS sau publicate în MLS, în cazurile în care accesul la astfel de informații este interzis prin lege.

Doar deținerea dreptului legal de a desfășura activitatea de agenție imobiliară nu este suficient pentru a avea dreptul de a participa la MLS. De fapt, cerința pentru ca o firmă să ofere sau accepte cooperare și remunerație înseamnă că participantul depune eforturi active în desfășurarea activității sale imobiliare pentru a lista proprietăți imobiliare de tipurile listate în MLS și/sau a accepta oferte de cooperare și remunerație făcute de agențiile de listing în MLS. "Activ" înseamnă în mod continuu și în curs de desfășurare, în timpul desfășurării activității imobiliare a participantului.

Cerința de implicare "activă" nu presupune interzicerea participării la MLS a participanților sau potențialilor participanți care operează o afacere imobiliară în regim part-time, sezonier, sau într-o altă modalitate cu limitare de timp, sau care are afacerea întreruptă de perioade de inactivitate relativă determinată de condițiile de piață. Totodată, cerința nu își propune să refuze dreptul de participare la MLS unui participant sau potențial participant care nu a realizat un anumit număr minim de tranzacții, în ciuda eforturilor făcute cu bună credință. Și nici nu presupune interzicerea participării după nivelul de servicii

oferit de participant sau de potențialul participant, atât timp cât nivelul de servicii respectiv corespunde cerințelor minime legale.

Ideea este ca participantul sau potențialul participant să facă eforturi active pentru a face sau accepta oferte de cooperare și remunerare cu privire la proprietățile de tipurile listate în MLS.

Serviciul poate să evalueze dacă un participant face eforturi active în afacerea sa imobiliară pentru a oferi sau accepta oferte de cooperare sau remunerare, numai dacă MLS-ul are motive rezonabile să creadă că participantul sau potențialul participant de fapt nu face acest lucru. Cerința de participare va fi aplicată într-o manieră nediscriminatorie pentru toți participanții și potențialii participanți.

SECȚIUNEA 4: Supravegherea

Activitatea va fi desfășurată sub supravegherea Comitetului Serviciului de Listare Multiplă MLS.ro în conformitate cu Regulile și Reglementările Serviciului MLS.ro, sub rezerva aprobării Consiliului Director al Asociației și a conformării cu politicile NAR prevăzute în Manualul de Politici MLS al NAR.

SECȚIUNEA 5: Numirea Membrilor Comitetului Serviciului MLS (Comitetul MLS)

Consiliului Director al Asociației va numi un Comitet al Serviciului MLS format din 7 REALTORI®. Minim 5 Membri ai Comitetului MLS vor fi Brokeri Desemnați iar ceilalți (maxim 2) membri ai Comitetului MLS vor fi REALTORI afiliați Participanților ca agenți imobiliari (Agenți Abonați).

Membrii Comitetului vor avea mandate de 2 ani decalate, astfel: se vor numi câte 4 membri (3 Brokeri Desemnați și un Agent Abonat) în anii impari și 3 membri (2 Brokeri Desemnați și un Agent Abonat) în anii pari. Membrii pot avea mai multe mandate consecutive. Consiliul Director va selecta președintele Comitetului dintre membrii săi.

SECȚIUNEA 6: Posturile vacante

Posturile vacante anterior expirării mandatelor membrilor Comitetului MLS vor fi ocupate la fel ca în cazul numirii inițiale.

SECȚIUNEA 7: Prezența la ședințele Comitetului MLS

Orice membru al Comitetului care lipsește de la trei (3) ședințe ordinare sau excepționale consecutive, fără o motivație acceptabilă pentru președintele comitetului, se va considera că a renunțat la poziția de membru al comitetului iar postul vacant va fi ocupat după aceeași procedură ca pentru numirea inițială.

SECȚIUNEA 8: Abonații

În plus față de Brokerul Desemnat, vor putea primi accesul la Serviciu și Abonații.

Abonații (sau utilizatorii) MLS-ului includ actionarii, asociații, managerii și agenții imobiliari care nu sunt Broker Desemnat precum și evaluatorii autorizați afiliați participanților.

Abonații includ totodată personalul administrativ și de secretariat, asistenții personali ai agenților afiliați și persoanele în curs de autorizare ca evaluatori și care sunt sub directa supraveghere a Brokerului Desemnat.

II. Regulile și Reglementările Serviciului MLS.ro

Proceduri de Listare

SECȚIUNEA 1 Proceduri de Listare

Listingurile de proprietăți imobiliare de următoarele tipuri (1-8 mai jos), incluzând sau nu și bunuri mobile, care sunt listate în baza dreptului legal de a presta servicii de agenție imobiliară, care sunt localizate în Aria Serviciului MLS și sunt preluate de participanți prin Contracte de Listing de "Reprezentare Exclusivă" sau "Agenție Exclusivă" vor fi remise Serviciului de Listare Multiplă în termen de 48 de ore (exceptând weekendurile și sărbătorile legale) după ce s-au obținut toate semnăturile necesare de la Vânzător(i).

1. Apartamente de vânzare
2. Case (unifamiliale sau până la 4 unități) de vânzare
3. Terenuri/loturi rezidențiale și comerciale de vânzare
4. Închirieri rezidențiale
5. Proprietăți multifamiliale de vânzare
6. Proprietăți Comerciale de vânzare
7. Proprietăți Comerciale de Închiriat
8. Proprietăți turistice de vânzare

Serviciul de Listare Multiplă nu îi va cere participantului să utilizeze în mod obligatoriu un anumit formular de Contract de Listing, dar la remiterea listingului către Serviciu este obligatorie semnarea cu vânzătorul a Formularului de Date despre Proprietate în forma aprobată de Serviciu ca Anexă la Contractul de Listing. Semnarea Formularului de Date despre Proprietate se poate face prin

oricare din următoarele forme: în original, semnătură digitală sau semnătură electronică simplă.

Serviciul de Listare Multiplă, în baza opiniei consilierului său juridic:

- își rezervă dreptul de a refuza un formular de Contract de Listing care nu protejează în mod adecvat interesele publicului și ale Participanților;
- se asigură că niciun formular de Contract de Listing remis la Serviciu nu stabilește, direct sau indirect, niciun fel de relație contractuală între Serviciu și client (Cumpărător sau Vânzător).

Serviciul MLS va accepta doar Contractele de Listing de tipul "Reprezentare Exclusivă pentru Vânzare" și "Agenție Exclusivă pentru Vânzare".

Contractul de listing trebuie să includă autorizația scrisă din partea Vânzătorului ca acest contract să fie remis Serviciului, precum și remunerația pe care Agenția de Listing se obligă să o ofere agențiilor colaboratoare.

Pe lângă Contractele de Listing de tipul "Reprezentare Exclusivă pentru Vânzare" și "Agenție Exclusivă pentru vânzare", diferitele tipuri de contracte dintre agențiile imobiliare și vânzători mai includ Contractul Net de Agenție Imobiliară și Contractul Deschis de Agenție Imobiliară.

Serviciul nu va accepta listinguri remise în baza unor contracte cu vânzătorii de tipul "Contract Net" deoarece acestea sunt considerate neetice.

Listingurile remise în baza Contractelor de tipul "Contract Deschis" nu sunt nici ele acceptate de Serviciu, deoarece prin natura lor acestea nu includ împuternicirea de a coopera și de a oferi remunerație agențiilor colaboratoare, descurajând în mod inerent cooperarea.

Contractul de Reprezentare Exclusivă este forma uzuală de listing remis la Serviciul de Listare Multiplă, deoarece vânzătorul împuternicește Agenția de Listing să coopereze și să le ofere remunerație celorlalte agenții imobiliare.

Contractul de Listing de tipul Agenție Exclusivă deasemenea împuternicește Agenția de Listing, ca agent exclusiv al vânzătorului, să coopereze și să ofere remunerație printr-o ofertă generalizată și unilaterală, dar totodată îi dă dreptul vânzătorului să vândă și el proprietatea fără nicio restricție sau cu anumite restricții.

Listingurile cu Contracte de Agenție Exclusivă și cele cu Contracte de Reprezentare Exclusivă cu Excepție pentru Cumpărători Numiți vor fi diferențiate clar de listingurile cu Contracte de Reprezentare Exclusivă fără Excepție pentru Cumpărători Numiți, deoarece acestea prezintă riscuri speciale în ceea ce privește apariția unor controverse cu privire la cauza determinantă a tranzacției și pot genera totodată probleme administrative inexistente în cazul contractelor de reprezentare exclusivă fără excepții.

Serviciul MLS nu reglementează tipul de contracte de listing pe care pot să le încheie participanții la Serviciu cu clienții lor. Aceasta nu înseamnă că Serviciul de Listare Multiplă trebuie să accepte orice fel de Listing.

MLS-ul refuză să accepte Listinguri Deschise și Listinguri Nete și își limitează serviciul la tipurile de proprietăți prevăzute la punctele 1-8 de mai sus, dar lasă Participanților săi libertatea să accepte acele listinguri refuzate de Serviciu pentru a le administra în afara Serviciului de Listare Multiplă.

SECȚIUNEA 1.01 Politica de Cooperare Clară

În termen de o (1) zi lucrătoare de la începerea marketingului unei proprietăți către public, Agenția de Listing trebuie să remită listingul către MLS în vederea cooperării cu ceilalți participanți la MLS. Marketingul public include, fără limitare, fluturașii afișați în vitrine, semnele de vânzare, marketingul digital pe

website-urile publice, afișarea pe website-ul agenției imobiliare (inclusiv IDX și VOW), marketingul prin comunicări digitale (campanii de email), rețelele de partajare a listingurilor între mai multe agenții, și aplicațiile disponibile publicului larg.

Informațiile privind listingurile exclusive pentru tipurile de proprietăți obligatoriu de remis către Serviciu trebuie să fie introduse și distribuite către ceilalți Participanți la MLS în vederea cooperării conform Politicii de Cooperare Clară. Această prevedere se aplică listingurilor introduse conform Secțiunii 1, listingurilor exceptate de la distribuire conform Secțiunii 1.3 de mai jos, precum și în orice altă situație în care Agenția de Listing face marketing public pentru un listing exclusiv care trebuie remis Serviciului conform Secțiunii 1 și nu este în prezent disponibil către ceilalți Participanți la MLS.

SECȚIUNEA 1.1 Tipuri de Proprietăți

Tipurile de proprietăți prevăzute la Secțiunea 1 reprezintă toate tipurile de proprietăți care pot fi publicate la Serviciu și toate aceste tipuri de proprietăți sunt în același timp obligatoriu de remis către Serviciu, cu condiția ca participantul să aibă dreptul legal de a oferi servicii pentru respectivele tipuri de proprietăți.

SECȚIUNEA 1.1.1 Listingurile care se Supun Regulilor și Reglementărilor Serviciului

Orice listing care este preluat printr-un tip de contract acceptat de Serviciul de Listare Multiplă (Contract de Reprezentare Exclusivă sau Contract de Agenție Exclusivă) se supune regulilor și reglementărilor Serviciului de la semnarea sa de către Vânzător(i).

SECȚIUNEA 1.2 Detaliile Listingurilor Remise la Serviciu.

Un contract de listing sau formular de date despre proprietate, atunci când este remis Serviciului de către Agenția de Listing, va avea completate toate detaliile

care pot fi constatate, așa cum sunt specificate pe Formularul de Date despre Proprietate.

Pentru a asigura integritatea și validitatea informațiilor din MLS, Serviciul le poate solicita periodic Participanților și/sau Abonaților să furnizeze informații scrise și documente cu privire la Listinguri precum și copii ale Contractelor de Listing.

Numele Vânzătorului: Pentru a putea omite din detaliile Listingului numele Vânzătorului, Participantul sau Abonatul trebuie să Remită Serviciului, la momentul remiterii Listingului, o cerere expresă în acest sens, numită "Notificare privind Cererea de Reținere a Numei Vânzătorului de la Serviciul de Listare Multiplă", semnată de Vânzător și care să conțină identificarea listingului și o declarație cu următorul text: "Prin prezenta notificăm Serviciul și pe toți Participanții și Abonații că Vânzătorul a cerut ca Agenția de Listing să omită Numele Vânzătorului din detaliile de Listing remise Serviciului de Listare Multiplă.". În acest caz, în loc de Numele Vânzătorului se va folosi textul "Omis la Cerere". Acesta este singurul text acceptabil care să înlocuiască numele Vânzătorului în detaliile Listingului remise Serviciului. Cererea de Reținere a Numei Vânzătorului de la Serviciul de Listare Multiplă va fi formulată și remisă Serviciului numai la inițiativa Vânzătorului iar Agenției de Listing i se interzice total solicitarea unei astfel de cereri de la Vânzători.

Fotografiile de Listing: Fiecare Listing remis Serviciului trebuie să includă cel puțin 1 (o) fotografie exterioară a proprietății și în total cel puțin 3 (trei) fotografii ale proprietății. Fotografiile vor trebui remise Serviciului la momentul remiterii Listingului pentru diseminarea către ceilalți participanți. Fotografii suplimentare vor putea fi adăugate oricând se va dori.

Schițele proprietății: Fiecare Listing remis Serviciului trebuie să includă cel puțin o schiță/relevu a spațiilor interioare și cel puțin o schiță a terenului (pentru

proprietățile cu teren exclusiv), ori de câte ori aceste schițe sunt disponibile la vânzător.

Adresa și Condițiile de Vânzare: Listingurile remise Serviciului trebuie să includă adresa proprietății, localizarea pe hartă și descrierea condițiilor de Vânzare, incluzând aici fără limitare termenul de plată, avansul, termenul de predare a proprietății și orice alte clauze altele decât prețul, în funcție de care se va accepta o Ofertă de cumpărare de către Vânzător.

SECȚIUNEA 1.3 Listinguri Exceptate

Doar dacă vânzătorul refuză să permită ca listingul să fie diseminat de către Serviciu, participantul poate să ia listingul "Exclusiv pentru propria agenție" și un astfel de listing va remis la Serviciu dar nu va fi distribuit către participanți. Remiterea listingului va fi însoțită de confirmarea semnată de către vânzător, pe un formular stabilit de Serviciu, care să ateste că vânzătorul nu dorește ca listingul să fie difuzat de către Serviciu deși cunoaște toate avantajele remiterii listingului la Serviciu.

Ca răspuns la o cerere specifică din partea unui Participant sau Abonat al Serviciului, Serviciul va dezvălui dacă un listing pentru o proprietate cu adresa respectiva a fost remis sau nu Serviciului, dar nu va dezvălui niciun fel de informație despre proprietatea listată sau despre Participantul care a listat-o.

Participanții la MLS trebuie să distribuie și Listingurile Exceptate în termen de o (1) zi lucrătoare de la începerea marketingului public al proprietății, conform Secțiunii 1.01: Politica de Cooperare Clară.

SECȚIUNEA 1.4 Schimbarea de Stare a Listingului

Schimbarea prețului de listing sau orice altă schimbare a contractului de listing inițial va fi făcută numai cu acordul scris al Vânzătorului și va fi remisă la

serviciu în termen de 24 (douăzecișipatru) de ore lucrătoare de la momentul când Agenția de Listing a recepționat acordul scris privind schimbarea.

SECȚIUNEA 1.5 Retragera Listingului înainte de Expirare

Listingurile de proprietăți pot fi retrase de la serviciul de listare multiplă de către Agenția de Listing înainte de data expirării Contractului de Listing, cu condiția trimerii unei notificări către Serviciu, incluzând o copie a actului adițional încheiat între Vânzător și Agenția de Listing prin care s-a aprobat retragerea listingului.

Vânzătorii nu au dreptul de a solicita unilateral MLS-ului retragerea unui listing fără acordul Agenției de Listing. Totuși, atunci când un vânzător poate să probeze cu documente că relația sa exclusivă cu Agenția de Listing a încetat, serviciul de listare multiplă poate să retragă listingul la solicitarea vânzătorului.

SECȚIUNEA 1.6 Condițiile Aplicabile Listingurilor

Orice contingență sau condiționare cu privire la orice termen al listingului va fi specificată și adusă la cunoștința participanților.

SECȚIUNEA 1.7 Prețul de Listing Specificat

Prețul de Listing brut prevăzut în Contractul de Listing va fi inclus în informația publicată în compilația MLS a listingurilor active.

SECȚIUNEA 1.8 Listarea Proprietăților cu Mai Multe Unități

Toate proprietățile care vor fi vândute sau care pot fi vândute separat trebuie să fie indicate individual în Contractul de listing și pe Formularele de Date despre Proprietate. Atunci când o parte a proprietății listate a fost vândută, Serviciul de Listare Multiplă trebuie notificat corespunzător.

SECȚIUNEA 1.9 Niciun Control asupra Ratei Comisionului sau Tarifelor Percepute de Participanți

Serviciul de Listare Multiplă nu va fixa, controla, recomanda, sugera sau menține rate de comision sau tarife pentru serviciile prestate de Participanți. Totodată, Serviciul de Listare Multiplă nu va fixa, controla, recomanda, sugera sau menține împărțirea comisioanelor sau tarifelor între participanții care cooperează sau între participanți și neparticipanți.

SECȚIUNEA 1.10 Expirarea Listingurilor

Listingurile remise Serviciului de Listare Multiplă vor fi eliminate automat din compilația listingurilor curente la expirarea datei specificate în contract, cu excepția situației în care, anterior acestei date, MLS-ul e notificat că listingul a fost prelungit sau reînnoit.

Dacă notificarea de reînnoire sau extindere este primită după ce listingul a fost eliminat din compilația listingurilor curente, prelungirea sau reînnoirea va fi publicată în același mod ca un listing nou. Prelungirile și reînnoirile listingurilor trebuie semnate de Vânzător(i) și remise Serviciului.

SECȚIUNEA 1.11 Data Expirării pe Listinguri

Listingurile remise la Serviciu vor avea dată de expirare (încetare) determinată și finală, așa cum a fost negociată și prevăzută în contractul încheiat între Agenția de Listing și Vânzător.

SECȚIUNEA 1.12 Aria Serviciului

Aria Serviciului este stabilită de către Serviciul de Listare Multiplă pentru fiecare regiune MLS în parte.

Numai listingurile de tipurile 1-8 prevăzute la Secțiunea 1 și situate în interiorul Ariei Serviciului regiunii MLS unde participantul activează sunt obligatoriu de remis la Serviciu.

Listingurile pentru proprietăți situate în afara Ariei Serviciului regiunii MLS unde participantul activează și la o distanță de maxim 200 km vor fi acceptate dacă sunt remise în mod voluntar de participant, dar nu va fi obligatorie remiterea lor la Serviciu.

SECȚIUNEA 1.13 Listingurile Participanților Suspendați

Atunci când un participant la Serviciu este suspendat din MLS pentru că nu a respectat o obligație de membru (de exemplu pentru încălcarea Codului Etic, a statutului Asociației, a Regulamentului de Funcționare a Serviciului, a Regulilor și Reglementărilor MLS, sau a altor obligații de membru, inclusiv pentru neplata cotizațiilor, tarifelor sau costurilor datorate), toate listingurile aflate în MLS pe numele participantului vor fi păstrate în MLS la opțiunea participantului, până la vânzare, retragere sau expirare, și nu vor fi reînnoite sau prelungite de către MLS după data încetării din Contractul de Listing valabilă la momentul la care suspendarea a intrat în vigoare.

SECȚIUNEA 1.14 Listingurile Participanților Excluși

Atunci când un participant la Serviciu este exclus din MLS pentru că nu a respectat o obligație de membru (de exemplu pentru încălcarea Codului Etic, a statutului Asociației, a Regulamentului de Funcționare a Serviciului, a Regulilor și Reglementărilor MLS, sau a altor obligații de membru, inclusiv pentru neplata cotizațiilor, tarifelor sau costurilor datorate), toate listingurile aflate în MLS pe numele participantului vor fi păstrate în MLS la opțiunea participantului, până la vânzare, retragere sau expirare, și nu vor fi reînnoite sau prelungite de către MLS după data încetării din Contractul de Listing valabilă la momentul la care excluderea a intrat în vigoare.

SECȚIUNEA 1.15 Listingurile Participanților Retrași

Atunci când un participant se retrage din MLS, toate listingurile aflate în MLS pe numele participantului vor fi păstrate în MLS la opțiunea participantului, până la vânzare, retragere sau expirare, și nu vor fi reînnoite sau prelungite de către MLS după data încetării din Contractul de Listing valabilă la momentul la care retragerea participantului de la Serviciu a intrat în vigoare.

Proceduri de Vânzare

SECȚIUNEA 2 Prezentările și Negocierile

Programarea prezentărilor și negocierile cu Vânzătorul pentru cumpărarea unei proprietăți listate la Serviciul de Listare Multiplă vor fi realizate prin Agenția de Listing, cu următoarele excepții:

- a. Agenția de Listing îi acordă Agenției Colaboratoare dreptul expres să prezinte și/sau să negocieze direct, sau
- b. după eforturi rezonabile, Agenția Colaboratoare nu poate să contacteze Agenția de Listing sau pe reprezentantul acesteia; totuși, Agenția de Listing, la alegerea sa, poate să interzică negocierile directe din partea Agențiilor Colaboratoare într-o astfel de situație.

SECȚIUNEA 2.1 Prezentarea Ofertelor

Agenția de Listing trebuie să facă demersurile pentru prezentarea Ofertei de Cumpărare către Vânzător cât mai repede posibil, sau să îi prezinte Agenției Colaboratoare un motiv întemeiat pentru a nu face acest lucru.

SECȚIUNEA 2.2 Transmiterea Ofertelor și Contra-Ofertelor

Agenția de Listing îi va transmite vânzătorului toate ofertele primite până la momentul autentificării contractului de vânzare-cumpărare, dacă nu s-a stabilit altfel în scris între Vânzător și Agenția de Listing. Cu excepția cazului când oferta ulterioară este condiționată de desființarea precontractului existent, Agenția de Listing îi va recomanda Vânzătorului să apeleze la consiliere juridică înainte de a accepta o ofertă ulterioară.

Participanții reprezentând cumpărători sau chiriași îi vor transmite cumpărătorului sau chiriașului toate ofertele și contra-ofertele anterioare acceptării și le vor recomanda cumpărătorilor sau chiriașilor să solicite consiliere juridică atunci când există o îndoială dacă un precontract pre-existent a fost desființat sau nu.

SECȚIUNEA 2.3 Dreptul Agenției Colaboratoare în Prezentarea Ofertei

Agenția Colaboratoare (subagent sau agent al cumpărătorului) sau reprezentantul său are dreptul de a participa la prezentarea către vânzător sau locator a oricărei oferte de cumpărare sau închiriere procurate de ea. Agenția Colaboratoare nu are însă dreptul de a fi prezentă la nicio discuție sau evaluare a ofertei de către vânzător sau locator împreună cu Agenția de Listing. Dacă, totuși, vânzătorul sau locatorul îi dă Agenției de Listing instrucțiuni scrise ca Agenția Colaboratoare să nu fie prezentă atunci când este prezentată oferta obținută de către Agenția Colaboratoare, Agenția Colaboratoare are dreptul la o copie a instrucțiunilor scrise primite în acest sens de la vânzător sau locator. Nimic din cele de mai sus nu va restrânge dreptul Agenției de Listing de a controla programarea întâlnirilor pentru astfel de prezentări de oferte.

În cazul în care Agenția Colaboratoare nu este prezentă la prezentarea ofertei, Agenția Colaboratoare poate solicita în scris, iar Agenția de Listing trebuie să furnizeze, cât de curând posibil, o declarație scrisă din care să reiasă că oferta i-a fost transmisă Vânzătorului, sau notificarea scrisă ca Vânzătorul a renunțat la dreptul de a i se prezenta oferta.

SECȚIUNEA 2.4 Dreptul Agenției de Listing în Prezentarea Contra-ofertei

Agenția de Listing sau reprezentantul său are dreptul să participe la prezentarea oricărei contra-oferte făcute de vânzător sau locator. Agenția de Listing nu are însă dreptul să fie prezentă la nicio discuție sau evaluare a unei contra-oferte de către cumpărător sau locatar (cu excepția cazului în care Agenția Colaboratoare este un subagent). Dacă, totuși, cumpărătorul sau locatarul îi dă Agenției Colaboratoare instrucțiuni scrise ca Agenția de Listing să nu fie prezentă atunci când o contra-ofertă este prezentată, Agenția de Listing are dreptul la o copie a instrucțiunilor scrise din partea cumpărătorului sau locatarului.

SECȚIUNEA 2.5 Raportarea Vânzărilor către Serviciu

Schimbările de stare, inclusiv contractele finale de vânzare-cumpărare sau închiriere și prețurile de tranzacționare, vor fi raportate la serviciul de listare multiplă de către Agenția de Listing în termen de 24 de ore lucrătoare de la momentul când au avut loc. Dacă negocierile s-au desfășurat conform Secțiunii 2 punctele a. sau b. de mai sus, Agenția Colaboratoare va raporta ofertele acceptate (precontractele sau contractele de vânzare-cumpărare) și prețurile către Agenția de Listing în 24 de ore lucrătoare, iar Agenția de Listing le va raporta către MLS în 24 de ore lucrătoare după ce a fost înștiințată de către Agenția Colaboratoare.

Contractul de Listing pentru o proprietate remisă MLS-ului de către Agenția de Listing trebuie să conțină o prevedere prin care să i se acorde în mod expres Agenției de Listing împuternicirea de a face publicitate; de a remite listingul la

MLS; de a notifica prompt la MLS schimbările de stare ale listingului; și de a furniza către MLS informații privind tranzacția, inclusiv prețul de vânzare, la momentul vânzării proprietății.

MLS-ul nu solicită raportarea prețului vânzării sau a altor informații privind tranzacția anterior autentificării notariale a contractului de vânzare cumpărare, la momentul precontractului fiind obligatorie doar raportarea schimbării de stare a listingului și data precontractului.

Informațiile de listing despre prețurile de vânzare sunt considerate confidențiale, de aceea utilizarea informațiilor privind prețurile de vânzare de către participanți și abonați se poate face doar pentru furnizarea de servicii imobiliare către clienți și beneficiari, incluzând aici evaluările și alte estimări de valoare.

SECȚIUNEA 2.6 Raportarea Îndeplinirii Condițiilor

Agenția de Listing va raporta la Serviciul de Listare Multiplă în termen de 24 (douăzecișipatru) ore lucrătoare faptul că o condiție raportată la Serviciu a fost îndeplinită sau reînnoită, sau că, dimpotrivă, acordul a fost anulat.

SECȚIUNEA 2.7 Publicitatea pentru Listingurile Remise la Serviciu

Fără acordul prealabil al Agenției de listing, unui listing nu i se va face publicitate de niciun alt Participant decât Agenția de Listing.

SECȚIUNEA 2.8 Raportarea Anulării unui Precontract

Agenția de Listing va raporta imediat la Serviciu anularea unui precontract, iar listingul va fi reactivat imediat dacă data expirării listingului nu a trecut.

SECȚIUNEA 2.9 Dezvaluirea Existenței Ofertelor

Ca răspuns la solicitările primite de la cumpărători sau de la Agențiile Colaboratoare și cu aprobarea Vânzătorului, Agențiile de Listing vor dezvălui existența ofertelor primite pentru proprietate. Dacă dezvaluirea este autorizată,

Agenția de Listing va dezvălui totodată, atunci când este întrebată, dacă ofertele au fost obținute de Agentul de Listing, de un alt agent din firmă sau de către o Agenție Colaboratoare.

SECȚIUNEA 2.10 Disponibilitatea Proprietății Listate

Agențiile de Listing nu vor prezenta denaturat posibilitatea accesului la proprietatea listată pentru a o prezenta, viziona sau inspecta.

Refuzul de a Vinde

SECȚIUNEA 3 Refuzul de a Vinde

Dacă Vânzătorul oricărei proprietăți listate la Serviciul de Listare Multiplă refuză să accepte o ofertă scrisă care îndeplinește termenii și condițiile prevăzute în listing, un astfel de fapt va fi comunicat imediat Serviciului și participanților.

Interdicții

SECȚIUNEA 4 Informații Destinate Numai Participanților

Niciun listing remis la Serviciu nu va fi pus la dispoziție niciunei agenții imobiliare sau firme neparticipante la MLS, decât cu acordul prealabil al Agenției de Listing.

SECȚIUNEA 4.1 Semnele "De Vânzare"

Pe o proprietate poate fi amplasat numai semnul "De Vânzare" al Agenției de Listing.

SECȚIUNEA 4.2 Semnele “Vândut”

Înainte de încheierea tranzacției, pe o proprietate poate fi amplasat doar semnul “Vândut” al Agenției de Listing, cu excepția situației în care Agenția de Listing îi dă dreptul Agenției Colaboratoare să amplaseze un astfel de semn.

SECȚIUNEA 4.3 Solicitarea unui Listing Publicat în MLS

Participanții nu vor solicita un listing pentru o proprietate publicată la Serviciu decât dacă o astfel de solicitare este conformă Secțiunii 16 din prezentul document.

Notă: Această Secțiune trebuie interpretată într-un mod compatibil cu Articolul 16 din Codul Etic al REALTORILOR® și în special cu Standardul de Practică 16-4. Această secțiune își propune să îi încurajeze pe Vândători să permită ca proprietățile lor să fie remise la Serviciu prin protejarea lor de la a fi contactați, înainte de expirarea listingului, de către agențiile sau agenții imobiliari interesați să obțină listingul după expirarea sa.

Fără o astfel de protecție, un Vândător ar putea primi sute de telefoane, comunicări și vizite de la agențiile și agenții imobiliari care au fost înștiințați despre listing prin MLS și care doresc să ia locul Agenției de Listing actuale.

Această secțiune își propune totodată să încurajeze agențiile imobiliare să participe la Serviciul MLS, asigurându-le că ceilalți participanți nu vor încerca să îl convingă pe Vândător să încalce contractul de listing sau să se amestece în activitățile lor de marketing al proprietății. În lipsa protecției oferite de această secțiune, Agențiile de Listing ar fi foarte reticente să dezvăluie către celelalte agenții identitatea Vândătorului sau disponibilitatea proprietății.

Această Secțiune nu exclude solicitarea listingurilor în situațiile acceptate prin Standardele de Practică ale Articolului 16 din Codul Etic al REALTORILOR®.

SECȚIUNEA 4.4 Utilizarea termenilor “MLS” și “Serviciu de Listare Multiplă”

Niciun participant la MLS, abonat sau agent imobiliar afiliat unui participant nu va afirma, sugera, sau lăsa de înțeles (prin numele firmei, adresele URL, adresele de email, adresele website-urilor, sau în orice alt fel) că persoana sau firma este un MLS, sau că operează un MLS. Participanții, abonații și agenții imobiliari afiliați participanților nu vor afirma, sugera sau lăsa de înțeles că beneficiarii sau alte persoane ar avea acces direct la bazele de date MLS, sau că beneficiarii sau alte persoane ar putea să caute în bazele de date MLS accesibile doar participanților și abonaților. Aceasta nu le interzice participanților și abonaților să afirme că anumite informații, pe care au dreptul să le furnizeze clienților sau beneficiarilor conform Regulilor MLS, sunt disponibile pe site-urile lor sau în altă modalitate.

Împărțirea Comisioanelor

SECȚIUNEA 5 Specificarea Remunerăției la Fiecare Listing

Agenția de listing va specifica, pe fiecare listing remis la Serviciul de Listare Multiplă, remunerația oferită celorlalți participanți la Serviciul de Listare Multiplă pentru serviciile lor în vânzarea listingului respectiv. Aceste oferte de remunerare sunt necondiționate, cu excepția faptului că dreptul la remunerare este determinat de rolul Agenției Colaboratoare ca și cauză determinantă a vânzării (închirierii) sau de rolul său în alt mod prevăzut de prezenta regulă. Agenția de Listing poate fi scutită de obligația de a remunera orice Agenție Colaboratoare care este cauza determinantă a vânzării (sau închirierii) dacă se

stabilește prin arbitraj că, fără culpa Agenției de Listing și deși aceasta a acționat cu bună credință și grijă rezonabilă, a fost imposibil sau nefezabil din punct de vedere financiar pentru Agenția de Listing să încaseze un comision în baza Contractului de Listing. În astfel de situații, dreptul la remunerația de cooperare oferită prin MLS va fi o chestiune de stabilit de către un complet de arbitraj pe baza tuturor faptelor și circumstanțelor relevante, incluzând fără limitare: motivele pentru care a fost imposibil sau nefezabil financiar pentru Agenția de Listing să colecteze o parte sau întreg comisionul stabilit prin Contractul de Listing; la ce moment în tranzacție Agenția de Listing a știut (sau ar fi trebuit să știe) că o parte sau întregul comision stabilit prin Contractul de Listing ar putea să nu se plătească; și cât de prompt a comunicat Agenția de Listing către Agențiile Colaboratoare faptul că acel comision stabilit în Contractul de Listing ar putea să nu fie plătit.

Atunci când remite o proprietate la Serviciul de Listare Multiplă, participantul la Serviciu face oferte generalizate și unilaterale de remunerare către ceilalți participanți la MLS și, de aceea, va specifica pe fiecare listing remis Serviciului remunerația oferită celorlalți participanți la MLS. Specificarea remunerației pe fiecare listing este necesară, deoarece Agenția Colaboratoare are dreptul să știe care va fi remunerația sa, înainte de a face eforturi pentru a vinde.

Remunerația specificată pe listingurile publicate în MLS va fi prezentată într-una din următoarele două forme.

1. prin afișarea unui procent din prețul brut de vânzare
2. prin afișarea unei sume specifice exprimate în euro

Cerința esențială și adecvată din partea Serviciului este ca prin informația publicată participanții să fie informați clar asupra remunerației pe care o vor primi pentru tranzacțiile realizate în cooperare, cu excepția cazului în care vor fi anunțați altfel de către Agenția de Listing, în scris, anterior transmiterii unei oferte de cumpărare.

Agenția de Listing își păstrează dreptul de a stabili valoarea remunerației oferite altor participanți care acționează fie ca subagenți fie ca agenți ai cumpărătorilor, iar această remunerație poate fi aceeași sau diferită dar nu poate lipsi în niciunul dintre cele două cazuri.

Aceasta nu îi va interzice Agenției de Listing să îi ofere unui participant la MLS o altă remunerație decât cea indicată pe un listing publicat în MLS, cu condiția ca Agenția de Listing să informeze Agenția Colaboratoare, în scris, înainte de trimiterea ofertei de cumpărare, și cu condiția ca modificarea remunerației respective să nu fie rezultatul unei înțelegeri între toți sau o parte dintre participanții la Serviciu. Orice înlocuire a ofertei de remunerație trebuie exprimată fie ca procent din prețul brut de vânzare, fie ca o sumă fixă în euro.

Serviciul de Listare Multiplă nu are nicio regulă care să îi ceară Agenției de Listing să dezvăluie valoarea comisionului total negociat prin Contractul său de Listing și Serviciul nu va publica comisionul negociat pentru un listing care a fost remis la MLS de către un participant.

Serviciul de Listare Multiplă nu va dezvălui în niciun fel comisionul total negociat între Vânzător și Agenția de Listing.

Agenția de Listing poate, la o anumită perioadă, să modifice remunerația oferită celorlalți participanți la Serviciul de Listare Multiplă pentru serviciile lor, cu privire la orice listing, prin notificarea publicată în avans prin Serviciu astfel încât toți participanții să fie înștiințați, cu condiția ca noua remunerație oferită celorlalți participanți să fi fost agreeată printr-un act adițional la Contractul de Listing, semnat de către Agenția de Listing și Vânzător.

Serviciul de Listare Multiplă nu are nicio regulă privind modul de împărțire a comisionului între participanții și ne-participanții la Serviciu. Aceasta va rămâne responsabilitatea exclusivă a Agenției de Listing.

Serviciul nu interzice ca un participant Agenție de Listing și un alt participant Agenție Colaboratoare să facă o înțelegere reciprocă prin care să modifice remunerația de cooperare plătită în cazul unei tranzacții de succes.

SECȚIUNEA 5.0.1 Dezvăluirea unei Potențiale “Vânzări Deficitare”

Participanții pot dar nu sunt obligați să dezvăluie potențialele Vânzări Deficitare (tranzacții de transfer de proprietate în care prețul vânzării este insuficient pentru a plăti toate datoriile și costurile tranzacției și în care vânzătorul nu deține suficiente lichidități pentru a acoperi acest deficit) către ceilalți participanți sau abonați.

Toate informațiile confidențiale oferite voluntar de către Agenția de Listing despre o potențială Vânzare Deficitară trebuie comunicate în cadrul câmpului de Remarci Private care este disponibil doar participanților și abonaților.

SECȚIUNEA 5.1 Participantul ca Parte

Dacă un participant sau un oricare alt agent sau evaluator autorizat afiliat participantului are un drept asupra proprietății imobiliare al cărei listing este diseminat prin Serviciul de Listare Multiplă, persoana respectivă va dezvălui acel interes al său atunci când listingul este remis la Serviciul de Listare Multiplă și această informație va fi comunicată tuturor participanților la Serviciu.

SECȚIUNEA 5.2 Participantul Cumpărător

Dacă un participant sau un oricare alt agent sau evaluator autorizat afiliat participantului dorește să achiziționeze un drept asupra proprietății listate cu un alt participant, acest interes preconizat va fi dezvăluit în scris către Agenția de Listing, nu mai târziu de momentul la care o ofertă de cumpărare îi este transmisă Agenției de Listing.

SECȚIUNEA 5.3 Contractele cu Comision cu Rata Dublă (RD) sau

Variabilă (RV)

Existența unei înțelegeri privind un comision cu rată dublă sau variabilă va fi dezvăluită de către Agenția de Listing prin codul corespunzător stabilit de MLS, astfel:

- Contractele cu Comision cu Rată Dublă (RD): o înțelegere prin care vânzătorul/locatorul este de acord să plătească un anumit comision dacă proprietatea este vândută/închiriată de Agenția de Listing fără asistență și un comision diferit dacă vânzarea/închirierea este rezultatul eforturilor unei Agenții Colaboratoare, sau
- Contractele cu Comision cu Rată Variabilă (RV): o înțelegere prin care vânzătorul/locatorul este de acord să plătească un anumit comision dacă proprietatea este vândută/închiriată de Agenția de Listing cu sau fără ajutorul unei Agenții Colaboratoare și un comision diferit dacă vânzarea/închirierea este rezultatul eforturilor vânzătorului/locatorului.

Ca răspuns la cererile potențialelor Agenții Colaboratoare, Agenția de Listing va dezvălui diferența care ar rezulta fie dintr-o tranzacție realizată în cooperare, fie, pe de altă parte, dintr-o vânzare/închiriere realizate ca rezultat al eforturilor vânzătorului/locatorului. Dacă Agenția Colaboratoare este un reprezentant al cumpărătorului/locatarului, reprezentantul cumpărătorului/locatarului trebuie să-i dezvăluie această informație clientului său înainte ca acest client să facă o ofertă de cumpărare sau închiriere.

Tarifele Serviciului

Secțiunea 6 Tarifele Serviciului MLS.ro

Tarifele datorate de Participanți către Furnizorul Serviciului MLS.ro (MLSSI) pentru operarea Serviciului de Listare Multiplă sunt în conformitate cu cele

prevăzute la Articolul 7 și în Anexa 2 din Protocolul de Colaborare nr. 407 din 05.01.2021.

Tarifele Serviciului pot fi modificate de Furnizorul Serviciului MLS.ro la anumite intervale de timp în condițiile prevăzute în Protocol.

Aplicarea Regulilor

Secțiunea 7 Aplicarea Regulilor — Competența de Impunere a Sancțiunilor

Devenind și rămânând participant sau abonat în acest MLS, fiecare participant sau abonat este de acord să se supună regulilor și reglementărilor precum și oricăror altor prevederi adoptate pentru funcționarea Serviciului MLS. MLS-ul poate, prin procedurile administrative și de audieri stabilite în aceste reguli, să impună sancțiuni pentru încălcarea regulilor și celorlalte prevederi de funcționare a Serviciului MLS. Sancțiunile care pot fi impuse pot să constea numai în una sau mai multe din următoarele măsuri:

- a. scrisoare de avertisment
- b. muștrare scrisă
- c. participarea la cursuri de inițiere sau alte cursuri sau seminarii adecvate la care participantul sau abonatul poate participa în mod rezonabil ținând cont de cost, locație și durată
- d. amendă adecvată, rezonabilă
- e. suspendarea drepturilor, privilegiilor și serviciilor MLS pentru cel puțin 30 (treizeci) de zile și cel mult 1 (un) an

f. încetarea drepturilor, privilegiilor și serviciilor MLS fără nicio posibilitate de a reaplica pentru o perioadă specificată de până la 3 (trei) ani.

Un participant sau un abonat poate fi supus monitorizării. Monitorizarea nu este o măsură disciplinară sau o sancțiune. Atunci când un participant sau abonat este supus monitorizării, sancțiunea este suspendată pentru o perioadă stipulată de cel mult 1 (un) an. Orice încălcare ulterioară a Regulilor MLS în perioada de monitorizare poate duce la aplicarea sancțiunii suspendate, dacă Consiliul Director al Asociației decide astfel. În lipsa unei încălcări ulterioare în perioada de monitorizare, atât monitorizarea cât și sancțiunea suspendată se vor considera îndeplinite, iar dosarul persoanei va reflecta acest lucru. Faptul că una sau mai multe sancțiuni sunt suspendate în perioada de monitorizare nu exclude impunerea altor măsuri disciplinare care nu vor fi suspendate, ci aplicate.

SECȚIUNEA 7.1 Aplicarea Regulilor

Următoarele măsuri pot fi luate pentru nerespectarea Regulilor MLS.ro:

- pentru neplata a oricărui tarif, cost de serviciu sau penalitate către Furnizorul MLS.ro sau a oricăror amenzi către Asociație în termen de maxim 1 (o) lună de la data scadenței și cu condiția să se trimită o notificare cu cel puțin 10 (zece) zile înainte, serviciul va fi suspendat până ce tarifele sau penalitățile datorate sunt plătite în întregime
- pentru nerespectarea oricărei alte reguli se vor aplica prevederile Secțiunilor 9 și 9.1

În general, avertismentul, muștrarea și impunerea de penalități financiare moderate sunt suficiente pentru a constitui un factor de descurajare a încălcării regulilor și reglementărilor Serviciului de Listare Multiplă. Suspendarea sau

excluderea reprezintă măsuri extreme care se vor utiliza în cazuri de încălcări foarte grave sau repetate ale regulilor și reglementărilor Serviciului.

Dacă, în urma unei abateri, unui Participant și/sau unui Abonat i se poate aplica mai mult de o sancțiune, Serviciul poate alege să impună, în urma circumstanțierii abaterii, una sau mai multe, toate sau nici una dintre sancțiunile aplicabile. Atunci când Serviciul impune o sancțiune, îl va notifica pe Participantul la care Abonatul care a făcut abaterea este afiliat. Lipsa notificării din partea Serviciului nu va avea efect asupra valabilității sau aplicabilității sancțiunii.

Aplicarea unor amenzi de către Serviciu se poate face numai dacă acestea sunt clar specificate în prezentele Reguli și Reglementări. Pentru încălcarea Regulilor și Reglementărilor Serviciului de Listare Multiplă, Asociația poate percepe următoarele amenzi moderate clar specificate, care vor putea fi actualizate la anumite perioade de timp la decizia Consiliului Director al Asociației:

- a) Avertisment pentru prima abatere, penalitate de 50 (cincizeci) Euro pentru a doua abatere, 100 (osută) Euro pentru a treia abatere și suspendare pentru minim 30 (treizeci) zile pentru fiecare abatere ulterioară, plus penalității de întârziere în sumă de 10 (zece) euro pe zi de neconformare pentru fiecare zi după primirea de la Serviciu a notificării, pentru fiecare din următoarele abateri grave:
 - i) Nerespectarea termenului de remitere către Serviciu a Listingurilor care sunt supuse Regulilor și Reglementărilor Serviciului (conform cerințelor Secțiunilor 1, 1.01, 1.11 și 1.1);
 - ii) Refuzul sau întârzierea pentru o perioadă mai mare de 72 de ore lucrătoare de la primirea cererii de la Serviciu, în a furniza Serviciului documentele sau informațiile solicitate legate de un Listing și/sau copii ale Contractului de Listing solicitat (Secțiunea 1.2);

- iii) Întârzierea raportării către Serviciu a modificării prețului unui Listing sau a oricărei schimbări a Stării Listingului conform cerințelor Secțiunii 1.4 din prezentul document;
- iv) Remiterea către Serviciu a unui Listing cu o dată de expirare diferită de cea agreată în scris între Vânzător și Agenția de Listing (Secțiunea 1.11).
- v) Întârzierea raportărilor către Serviciu conform termenelor și în condițiile cerute în Secțiunile 2.5, 2.6 și respectiv 2.8 din prezentul document;

- b) Orice Participant sau Abonat afiliat Participantului care introduce informații de listing în sistemul online al Serviciului garantează faptul că informația introdusă în fiecare câmp de date al Listingului este exactă și corectă. Introducerea de informații eronate îl poate obliga pe Participant la plata către Asociație a unei penalități de 5 (cinci) Euro pentru fiecare astfel de incident și a unor penalități de 5 (cinci) Euro pe zi de la data primirii notificării până la corectarea erorii. Impunerea de penalități se va putea face începând cu a doua abatere, prima abatere atrăgând după sine un avertisment.
- c) Penalitate în sumă de 100 (osută) Euro pentru prima abatere, 500 (cincisute) Euro pentru a doua abatere și suspendarea Participării la Serviciu pentru cel puțin 30 (treizeci) de zile pentru orice abatere ulterioară, în cazul oricăreia din următoarele încălcări sau abateri grave:
 - i) Remiterea unui Listing către Serviciu fără a avea un Contract de Listing valabil semnat cu Vânzătorul (Secțiunile 1.1.1 și 1.11);
 - ii) Remiterea către Serviciu a unui Listing fără remunerație oferită altor participanți (subagenți și agenți ai

- cumpărătorilor) sau cu o remunerație diferită de cea agreată în scris între Vânzător și Agenția de Listing (Secțiunea 5).
 - iii) Retragera, Anularea, Prolungirea sau Reinnoirea unui Listing fără acordul scris valabil al Vânzătorului (Secțiunile 1.5 și 1.10);
 - iv) Raportarea eronată către Serviciu a Vânzării unui Listing (Secțiunea 2.5), a Îndeplinirii Condițiilor (Secțiunea 2.6) sau a Anulării unui Precontract (2.8);
- d) Pentru celelalte schimbări ale unui Listing care necesită aprobarea scrisă din partea Vânzătorului înainte de remiterii schimbării către Serviciu, în cazul remiterii schimbării fără acordul prealabil scris și valabil al Vânzătorului: avertisment pentru prima abatere, penalitate de 50 Euro pentru a doua abatere, de 100 Euro pentru cea de-a treia abatere și suspendarea participării la Serviciu pentru cel puțin 30 zile pentru fiecare abatere ulterioară.

SECȚIUNEA 7.2 Aplicabilitatea Regulilor pentru Abonați (Utilizatori)

A acționarii, asociații, managerii, agenții imobiliare, evaluatorii și alte persoane care sunt autorizate să acceseze informațiile publicate de MLS se supun acestor reguli și reglementări și pot fi sancționate pentru încălcarea acestora, cu condiția ca respectivul utilizator/Abonat să fi semnat un acord confirmând că accesul și utilizarea informațiilor MLS sunt condiționate de respectarea regulilor și reglementărilor. Mai mult, nerespectarea regulilor și/sau a sancțiunilor impuse pentru încălcările respective pot să îl supună pe Participant la aceeași sancțiune sau la o altă sancțiune. Această prevedere nu elimină responsabilitatea finală și răspunderea Participantului pentru toți Abonații afiliați Participantului.

Întâlnirile

SECȚIUNEA 8 Întâlnirile Comitetului MLS

Comitetul Serviciului de Listare Multiplă se va întâlni pentru a își desfășura activitatea la timpul și locul stabilit de comitet sau la convocarea președintelui comitetului.

SECȚIUNEA 8.1 Întâlnirile Participanților la MLS

Comitetul MLS poate convoca întâlniri ale Participanților la Serviciu, cunoscute sub numele de întâlniri ale Serviciului de Listare Multiplă (Întâlniri MLS).

SECȚIUNEA 8.2 Desfășurarea Întâlnirilor

Președintele sau vicepreședintele Comitetului MLS va prezida toate ședințele iar, în lipsa acestora, președintele Comitetului (sau, dacă președintele nu o face, Comitetul MLS) va numi un conducător de ședință temporar dintre membrii Comitetului MLS.

Aplicarea Regulilor și Soluționarea Disputelor

Secțiunea 9 Examinarea Presupuselor Încălcări

Comitetul MLS va lua în considerare toate reclamațiile scrise legate de încălcarea Regulilor și Reglementărilor Serviciului. Devenind și rămânând Participant, fiecare Participant este de acord să se supună acestor reguli și reglementări, a căror aplicare este la latitudinea exclusivă a Comitetului MLS și a Consiliului Director al Asociației.

SECȚIUNEA 9.1 Încălcarea Regulilor și Reglementărilor

Dacă presupusa abatere este o încălcare a Regulilor și Reglementărilor Serviciului care nu implică o acuzație de încălcare a uneia sau mai multor prevederi ale Secțiunii 16 din prezentele Regulii și Reglementări și nici o solicitare de arbitraj, aceasta va fi soluționată de Comitetul MLS în urma unei audieri, iar decizia tribunalului de audieri va putea fi atacată la Consiliul Director al Asociației. Acuzațiile de încălcare a Secțiunii 16 a Regulilor și Reglementărilor Serviciului vor fi înaintate Comisiei de Reclamații a Asociației pentru procesare conform procedurilor de standarde profesionale ale Asociației, cu excepția faptului că în cazul unei acuzații de refuz de arbitraj, reclamația respectivă va fi trimisă direct Consiliului Director al Asociației.

SECȚIUNEA 9.2 Reclamații de Conduită Neetică

Toate celelalte reclamații de conduită neetică vor fi înaintate de Comitetul MLS către Comisia de Standarde Profesionale a Asociației de REALTORI® pentru măsuri adecvate în conformitate cu procedurile de standarde profesionale stabilite prin regulamentele de funcționare a Asociației.

SECȚIUNEA 9.3 Reclamații privind Utilizarea Neautorizată a Datelor de Listing

Orice Participant care consideră că un alt Participant s-a angajat în utilizarea sau afișarea neautorizată a Datelor de Listing, incluzând fotografiile, imaginile, înregistrările audio sau video și tururile virtuale, trebuie să trimită către MLS o notificare despre această presupusă utilizare neautorizată. O astfel de notificare trebuie să fie în scris, să identifice clar conținutul presupus neautorizat și să fie transmisă către MLS în cel mult 60 (șaizeci) de zile de la prima identificare a presupusei utilizări neautorizate. Niciun participant nu poate începe o acțiune printr-o instanță de judecată în legătură cu presupusa utilizare și afișare neautorizată a Datelor de Listing, fără a parcurge mai întâi procedurile de notificare și răspuns prevăzute în această secțiune 9.3 din regulile MLS.

La primirea unei notificări, Comitetul MLS va trimite notificarea către Participantul care este acuzat de utilizarea neautorizată. În termen de 10 (zece) zile de la primirea notificării, Participantul trebuie fie 1) să elimine conținutul presupus neautorizat, fie 2) să îi furnizeze dovezi Comitetului MLS că utilizarea este autorizată. Orice dovadă depusă va fi analizată de către Comitetul MLS, iar decizia dacă aceasta atestă dreptul de utilizare a Datelor de Listing va fi luată în termen de maxim 30 (treizeci) de zile.

În cazul în care Comitetul MLS stabilește că utilizarea Datelor de Listing a fost neautorizată, Comitetul MLS poate emite o sancțiune în conformitate cu Secțiunea 7 din regulile MLS, incluzând o solicitare de eliminare și/sau stopare a utilizării conținutului neautorizat în termen de 10 (zece) zile de la comunicarea deciziei. Dacă utilizarea neautorizată rezultă dintr-o încălcare a Regulilor și Reglementărilor MLS, aceasta va fi și ea luată în considerare la momentul stabilirii unei sancțiuni adecvate.

Dacă după 10 (zece) zile de la comunicarea deciziei Comitetului MLS încălcarea reclamată rămâne neremediată (de exemplu, respectivul conținut nu este eliminat sau încălcarea regulilor nu încetează), atunci reclamantul poate să înceapă o acțiune printr-o instanță de judecată.

SECȚIUNEA 9.4 Încălcările Regulilor MLS

Un Participant la MLS nu poate lua măsuri legale împotriva altui Participant pentru presupuse încălcări ale regulilor, decât după ce Participantul a epuizat toate căile de acțiune prevăzute în prezentele reguli.

Confidențialitatea informațiilor din MLS

SECȚIUNEA 10 Confidențialitatea informațiilor din MLS

Orice informație furnizată de Serviciul MLS către Participanți va fi considerată informație oficială a Serviciului. Aceste informații vor fi considerate confidențiale și destinate exclusiv utilizării de către Participanți și de către agenții imobiliari afiliați Participanților, precum și de către Participanții care au autorizarea legală să realizeze evaluări imobiliare și de evaluatorii autorizați afiliați cu acești Participanți.

SECȚIUNEA 10.1 MLS-ul Nu este Responsabil pentru Exactitatea Informațiilor

Informațiile publicate și diseminate de Serviciu sunt comunicate textual, fără modificări din partea Serviciului, așa cum au fost remise la Serviciu de către Participant. Serviciul nu verifică aceste informații furnizate și își declină orice responsabilitate pentru acuratețea lor. Fiecare Participant este de acord să garanteze Serviciul împotriva oricărei răspunderi rezultând din orice inexactitate sau inadvertență a informațiilor furnizate de respectivul Participant.

Proprietatea asupra Compilației MLS* și Drepturile de Autor

**Termenul "Compilație MLS", așa cum este utilizat în Secțiunile 11 și 12 din prezentul document, va fi interpretat ca incluzând orice format în care Datele de Listing despre proprietăți sunt colectate și difuzate Participanților, incluzând fără limitare cărți, dosare, baze de date computerizate sau orice alt format posibil.*

SECȚIUNEA 11

Prin actul remiterii informațiilor de listing despre orice proprietate către MLS, Participantul declară și garantează că este pe deplin împuternicit să transmită informațiile de listing ale proprietății, așa cum este prevăzut în această secțiune și în Regulile și Reglementările Serviciului și în conformitate acestea, și, deasemenea, îi acordă MLS-ului dreptul să includă informația de listing despre proprietate în Compilația MLS ale cărei drepturi de autor sunt deținute de Serviciu și totodată în orice raport statistic privind proprietățile comparabile. Informațiile de listing includ, fără limitare, fotografii, imagini, grafică, înregistrări audio și video, tururi virtuale, desene, descrieri, remarci, narațiuni, informații de preț și alte detalii sau informații legate de proprietatea listată de Participant.

Fiecare Participant care remite informații de listing la MLS este de acord să protejeze și să garanteze MLS-ul și pe ceilalți participanți împotriva oricărei răspunderi sau reclamații decurgând din orice inexactitate privind informația de listing remisă sau orice inadvertență privind proprietatea, dreptul de utilizare, sau dreptul de autor asupra conținutului de listing remis.

SECȚIUNEA 11.1

Toate drepturile asupra fiecărei copii a fiecărei compilații MLS create și protejate prin drepturi de autor de către Serviciu, precum și drepturile de autor respective, vor rămâne întotdeauna în patrimoniul Serviciului.

SECȚIUNEA 11.2

Fiecare Participant va avea dreptul să închirieze de la Serviciu un număr de copii ale fiecărei compilații MLS suficient pentru a îi furniza Participantului și fiecărei persoane afiliate respectivului Participant (agenți imobiliari sau evaluatori autorizați) câte o copie a acestei compilații. Participantul va plăti pentru fiecare astfel de copie tariful de închiriere stabilit de către Serviciu.

Prin această închiriere, Participanții vor dobândi dreptul de a utiliza Compilația MLS numai conform prezentelor reguli.

Participantul este obligat să închirieze câte o copie a Compilației MLS pentru fiecare persoană afiliată (agenți imobiliari și evaluatori), cu excepția acelor persoane afiliate Participantului implicate exclusiv în altă specializare decât listarea, vânzarea sau evaluarea tipurilor de proprietăți obligatoriu de remis la MLS și care nu au acces și nu utilizează niciodată informațiile din MLS sau facilitățile Serviciului MLS.

Utilizarea Compilației MLS Protejate prin Drepturi de Autor

SECȚIUNEA 12 Distribuirea

Participanții vor păstra permanent controlul și responsabilitatea asupra fiecărei copii a oricărei Compilații MLS închiriate lor de către Serviciu și nu vor distribui nicio astfel de copie altor persoane decât Abonaților afiliați lor ca agenți imobiliari, evaluatori autorizați, sau alte tipuri de abonați autorizate în baza documentelor de funcționare ale MLS-ului. Dreptul de utilizare a informației dezvoltate sau publicate de Serviciul de Listare Multiplă este strict limitat la activitățile permise prin autorizarea legală sau licențierea Participantului, iar utilizările neautorizate sunt interzise. În plus, nicio prevedere din cele de mai sus nu își propune să acorde accesul ca Participant sau Membru sau orice alt drept de acces la informația dezvoltată sau publicată de Serviciul de Listare Multiplă, în situațiile în care accesul la această informație este interzis prin lege.

SECȚIUNEA 12.1 Afișarea

Participanților și persoanelor afiliate ca agenți imobiliari acestor Participanți li se va permite să afișeze Compilația MLS către potențialii cumpărători numai în

legătură cu activitățile lor obișnuite de afaceri prin care încearcă identificarea de cumpărători care sunt gata, doresc și pot să cumpere proprietățile descrise în respectiva Compilație MLS.

SECȚIUNEA 12.2 Reproducerea

Participanții sau agenții imobiliari afiliați lor nu vor reproduce nicio Compilație MLS și nicio porțiune a acesteia, cu excepția următoarelor situații limitate:

Participanții sau agenții imobiliari afiliați lor pot să reproducă din Compilația MLS și să distribuie către cumpărătorii potențiali un număr rezonabil de copii unice ale datelor de listing ale proprietăților conținute în Compilația MLS, care se referă la acele proprietăți de care cumpărătorii potențiali sunt sau ar putea fi interesați, în opinia Participanților sau a agenților imobiliari afiliați lor.

Se intenționează să i se permită Participantului să le furnizeze cumpărătorilor potențiali date de listing referitoare la proprietățile de care cumpărătorul potențial este interesat cu bună credință, sau asupra cărora Participantul este interesat să îi atragă interesul. Termenul "rezonabil", așa cum este folosit aici, ar trebui de aceea interpretat ca permițând doar reproducerea limitată a datelor de listing ale proprietăților cu scopul de a stimula procesul de luare a deciziei de către cumpărătorul potențial în privința cumpărării. Factorii care vor fi luați în considerare pentru a decide dacă reproducerile efectuate sunt consecvente acestui scop și astfel rezonabile ca număr vor include, fără limitare, numărul total de listinguri în Compilația MLS, cât de mult se potrivesc tipurile de proprietăți ale listingurilor reproduse cu preferințele exprimate și capacitatea de cumpărare a cumpărătorului potențial, dacă reproducerile au fost făcute selectiv, și dacă tipul de proprietăți conținute în datele de listing sunt compatibile cu un itinerar normal de proprietăți care ar fi arătate cumpărătorului potențial.

Reproducerile făcute în conformitate cu această regulă vor fi pregătite într-o asemenea manieră încât datele de listing ale proprietăților diferite de cele pentru care potențialul cumpărător și-a arătat interesul sau asupra cărora participantul sau agentul afiliat dorește să atragă interesul cumpărătorului potențial, să nu apară în respectiva reproducere.

Nimic din cele prevăzute aici nu va fi interpretat ca interzicând vreunui Participant să utilizeze, afișeze, distribuie sau să reproducă fișe de listing ale proprietăților sau alte compilații de date referitoare exclusiv la proprietățile listate în prezent la vânzare de către Participant.

Orice informații MLS, indiferent dacă sunt furnizate în formă scrisă sau tipărită, electronic, sau în orice altă formă sau format, sunt furnizate pentru utilizarea exclusivă de către Participant și de către persoanele afiliate Participantului care sunt autorizate să aibă acces la aceste informații. Aceste informații nu pot fi transmise, retransmise, sau furnizate în nicio formă și către nicio persoană, birou sau firmă neautorizată.

Niciuna din prevederile de mai sus nu trebuie interpretată ca interzicând unei persoane aflate legitim în posesia unor informații de listing despre proprietăți active, vândute, comparabile sau informații statistice, să utilizeze aceste informații pentru a susține estimări de valoare privitoare la anumite proprietăți pentru anumiți clienți și beneficiari. Orice Date de Listing aflate în fluxurile de date disponibile Participantilor pentru scopuri legate de activitatea de agenție imobiliară trebuie să fie disponibile Participantilor și pentru scopuri de evaluare, inclusiv pentru evaluări automate. Informațiile pe care Serviciul le consideră confidențiale nu pot fi utilizate ca documentație justificativă. Orice altă utilizare a acestor informații nu este autorizată și este interzisă de prezentele reguli și reglementări.

Utilizarea Informațiilor MLS

SECȚIUNEA 13 Limitări ale Utilizării Informațiilor MLS

Informațiile din Compilațiile MLS de listinguri active, din rapoartele statistice și din orice rapoarte de proprietăți vândute sau comparabile ale Serviciului, pot fi utilizate de către Participanții la MLS ca bază pentru prezentări agregate de cote de piață sau comparații între firme, prin publicitate în mass-media sau prin alte expuneri publice. Această împuternicire nu presupune însă dreptul de a include în orice astfel de publicitate sau expunere informații despre proprietăți specifice care sunt listate de alți Participanți, sau care au fost vândute de alți Participanți (în calitate de Agenții de Listing sau Agenții Colaboratoare).

Orice forme tiparite sau ne-tiparite de publicitate sau alte forme de expunere publică bazate în întregime sau parțial pe informații furnizate de Serviciu trebuie să prevadă clar perioada de timp la care se referă comunicarea și trebuie să includă următorul anunț sau unul similar:

“Conform informațiilor de la Serviciul de Listare Multiplă MLS.ro pentru perioada de la data de _____ până la data de _____”.

Modificările Regulilor și Reglementărilor

Secțiunea 14 Modificările Regulilor și Reglementărilor

Modificările Regulilor și Reglementărilor Serviciului MLS.ro se vor face cu votul majorității absolute a membrilor Comitetului Serviciului de Listare Multiplă, sub condiția aprobării de către Consiliul Director al Asociației.

Arbitrajul Disputelor

Secțiunea 15 Arbitrajul Disputelor

Dobândind și păstrându-și calitatea de Participant, fiecare Participant consimte să supună arbitrajului Asociației disputele referitoare la aspecte și chestiuni contractuale, precum și la aspecte și chestiuni ne-contractuale specifice definite în Standardul de Practică 17.4 din Codul Etic al REALTORILOR®, dispute apărute cu Participanți la MLS din firme diferite, decurgând din relațiile lor ca Participanți la MLS.

Pentru nesupunerea sau refuzul de a supune o dispută arbitrajului de către Asociație se vor aplica următoarele sancțiuni: Dacă disputa nu s-a rezolvat amiabil într-un termen de 30 de zile, suspendarea Participării de la momentul la care Asociația a recepționat dovezi scrise suficiente privind nesupunerea sau refuzul unui Participant de a supune soluționarea disputei procedurilor de arbitraj. Suspendarea va continua până la momentul la care Asociația a primit dovada scrisă suficientă a conformării la prevederile prezentei secțiuni.

Obligația de a arbitra disputele poate include datoria de a 1) plăti o sumă către partea/părțile numite în hotărârea arbitrală, sau 2) depune fondurile la Asociație pentru a fi ținute în contul de escrow sau garanție destinat acestui scop. Neplata sumei sau nedepunerea fondurilor în termen de 10 (zece) zile va fi considerată o încălcare a Regulilor MLS și va determina o acțiune disciplinară asupra Participantului, respectiv suspendarea participării la Serviciu până la plata sumei sau depunerea fondurilor.

SECȚIUNEA 16

Standardele de Conduită pentru Participanții la MLS

Standardul 16.1

Participanții la MLS nu se vor angaja în nicio practică și nu vor întreprinde nicio acțiune incompatibilă cu contractele de reprezentare exclusivă sau cu alte contracte exclusive pe care alți Participanți la MLS le au cu clienții.

Standardul 16.2

Semnele care anunță proprietățile de vânzare, închiriere sau schimb nu vor fi amplasate pe proprietate fără acordul vânzătorului / locatorului.

Standardul 16.3

Participanții la MLS care acționează ca subagenți sau ca reprezentanți sau brokeri ai cumpărătorilor/ locatarilor nu vor încerca să transmită mai departe oferta de cooperare și/sau remunerare a unei Agenții de Listing către alte agenții imobiliare fără acordul Agenției de Listing.

Standardul 16.4

Participanții la MLS nu vor solicita un listing care este în prezent listat exclusiv printr-o altă agenție imobiliară. Totuși, dacă Agenția de Listing, atunci când este întrebată de către Participantul la MLS, refuză să dezvăluie data de expirare și natura Contractului de Listing (de exemplu, Contract de Reprezentare Exclusivă, Contract de Agenție Exclusivă, Contract de Listing Deschis sau altă formă de înțelegere contractuală între Agenția de Listing și client), Participantul la MLS poate să îl contacteze pe proprietar pentru a obține aceste informații și poate discuta condițiile în care Participantul la MLS ar putea încheia în viitor un Contract de Listing sau, ca o alternativă, poate semna un

Contract de Listing care să intre în vigoare la expirarea listingului exclusiv existent.

Standardul 16.5

Participantii la MLS nu vor solicita contracte de cumpărare/închiriere de la cumpărători/locatari care sunt în prezent parte în contracte exclusive de cumpărare/închiriere. Totuși, dacă atunci când este întrebată de un Participant la MLS, agenția imobiliară refuză să dezvaluie data de expirare a contractului exclusiv de cumpărare/închiriere, Participantul la MLS poate să îl contacteze pe cumpărător/ locatar pentru a obține această informație și poate discuta condițiile în care Participantul la MLS ar putea încheia în viitor un contract de cumpărare/închiriere sau, ca o alternativă, poate semna un contract de cumpărare/închiriere care să intre în vigoare la expirarea contractului exclusiv la cumpărare/închiriere existent.

Standardul 16.6

Participantii la MLS nu vor utiliza informațiile obținute de la Agențiile de Listing prin ofertele de cooperare făcute prin Serviciul de Listare Multiplă sau prin alte oferte de cooperare pentru a îi recomanda pe clienții Agențiilor de Listing către alte agenții imobiliare sau pentru a crea relații la cumpărare/închiriere cu clienții Agențiilor de listing, cu excepția cazului în care o astfel de utilizare este autorizată de Agențiile de Listing.

Standardul 16.7

Faptul ca s-a încheiat un contract cu un Participant la MLS nu îi va interzice sau restricționa dreptul unui alt Participant la MLS de a încheia un contract similar după expirarea perioadei contractului anterior.

Standardul 16.8

Faptul că un client potențial l-a angajat pe un Participant la MLS ca reprezentant sau broker exclusiv într-una sau mai multe tranzacții finalizate

nu le interzice altor Participanți la MLS să solicite afacerile viitoare ale respectivului potențial client.

Standardul 16.9

Participantii la MLS sunt liberi să intre în relații contractuale sau să negocieze cu vânzătorii/ locatorii, cumpărătorii/ locatarii sau alte persoane care nu sunt parte într-un contract exclusiv dar nu le vor obliga cu bună știință pe acestea să plătească mai mult de un comision decât cu acordul lor dat în cunoștință de cauză.

Standardul 16.10

Atunci când un Participant la MLS este contactat de clientul unui alt Participant la MLS cu privire la crearea unei relații exclusive pentru furnizarea aceluiași tip de serviciu, iar Participantul la MLS nu a inițiat el însuși direct sau indirect aceste discuții, acesta poate discuta condițiile în care ar putea încheia un viitor contract sau, ca o alternativă, poate încheia un contract care să intre în vigoare la expirarea contractului exclusiv existent.

Standardul 16.11

La tranzacțiile în cooperare, Participantii la MLS îi vor remunera pe Participantii la MLS colaboratori (Agenții imobiliare Colaboratoare) și nu îl vor remunera și nici nu se vor oferi să îl remunereze, direct sau indirect, pe niciunul din agenții imobiliari angajați sau afiliați Participantilor, fără cunoștința și acordul expres prealabil al Agenției Colaboratoare.

Standardul 16.12

Participantilor la MLS nu li se interzice să facă anunțuri generalizate către potențialii clienți în care să își descrie serviciile și condițiile de colaborare, chiar dacă unii destinatari ar putea să fi încheiat deja contracte de reprezentare exclusivă sau alte contracte exclusive cu alți Participanți la MLS.

Sunt considerate "generalizate" pentru scopul prezentului standard un sondaj telefonic general, corespondența în masă sau distribuția generalizată de corespondență adresată tuturor potențialilor clienți dintr-o anumită arie geografică sau dintr-o anumită profesie, afacere, club, organizație, sau alt fel de grup sau clasificare.

Sunt interzise următoarele tipuri de solicitări:

- Solicitățile telefonice sau în persoană către proprietarii care au fost identificați printr-un semn de vânzare, compilație MLS, sau prin alt serviciu de informare, ca listând exclusiv proprietatea lor printr-un alt Participant la MLS;
- Scrisorile sau alte forme de solicitări scrise către potențialii clienți ale căror proprietăți sunt listate exclusiv printr-un alt Participant la MLS, atunci când astfel de solicitări nu fac parte dintr-o distribuție generalizată ci sunt direcționate în mod special către proprietari identificați prin compilațiile de listinguri active, prin semne "De Vânzare" și "De Închiriat" sau prin alte surse de informare destinate să stimuleze cooperarea între Participanții la MLS.

Standardul 16.13

Înainte de a încheia un contract, Participanții la MLS au obligația activă de a depune eforturi rezonabile pentru a stabili dacă potențialul client are încheiat un contract exclusiv actual valabil pentru a i se furniza același tip de serviciu imobiliar.

Standardul 16.14

Participanții la MLS care acționează ca reprezentanți sau brokeri ai cumpărătorului/locatarului îi vor dezvălui această relație reprezentantului sau brokerului vânzătorului/locatarului la primul contact cu acesta și vor furniza confirmarea scrisă a respectivei dezvăluiri către reprezentantul sau brokerul

vânzătorului/locatarului cel mai târziu la momentul încheierii unui precontract/contract de vânzare-cumpărare sau închiriere.

Standardul 16.15

În cazul unei proprietăți nelistate, Participanții la MLS care acționează ca reprezentanți sau brokeri ai cumpărătorului/locatarului îi vor dezvălui această relație vânzătorului/locatarului la primul contact cu acesta pentru respectivul cumpărător/locatar și vor furniza confirmarea scrisă a respectivei dezvăluiri către vânzător/locatar cel mai târziu la momentul încheierii unui precontract/contract de vânzare-cumpărare sau închiriere.

Participanții la MLS vor face orice solicitare privind eventuala remunerație de la vânzător/locatar la primul contact cu acesta.

Standardul 16.16

Participanții la MLS care acționează ca reprezentanți ai vânzătorilor/locatarilor sau ca subagenți ai Agențiilor de Listing, vor dezvălui această relație către cumpărători/locatari imediat ce este posibil și vor furniza confirmarea scrisă a respectivei dezvăluiri către cumpărători/locatari cel mai târziu la momentul încheierii unui precontract/contract de vânzare-cumpărare sau închiriere.

Standardul 16.17

Participanților la MLS nu li se interzice să îl contacteze pe clientul altei agenții imobiliare cu scopul de a oferi sau a încheia un contract pentru a furniza un alt tip de serviciu imobiliar, fără legătură cu tipul de serviciu care îi este oferit clientului în prezent (de exemplu, administrare de proprietăți versus servicii de brokeraj imobiliar) și nici să îi ofere același tip de serviciu dar pentru alte proprietăți decât cele care formează obiectul contractelor exclusive ale celeilalte agenții imobiliare. Totuși, informațiile primite prin Serviciul de Listare Multiplă sau prin orice altă oferta de cooperare nu pot fi folosite pentru a ținti

clienții celorlați Participanți la MLS către care pot fi facute astfel de oferte de furnizare servicii.

Standardul 16.18

Participanții la MLS care acționează ca subagenți sau reprezentanți/brokeri ai cumpărătorului/ locatarului nu se vor folosi de termenii unei oferte de cumpărare/ închiriere pentru a încerca să schimbe oferta de remunerare a Agenției de Listing către subagenți sau către reprezentanții/brokerii cumpărătorului/ locatarului și nu vor condiționa transmiterea unei oferte existente de cumpărare/ închiriere de acordul Agenției de Listing să modifice oferta sa de remunerare.

Standardul 16.19

Toate tratativele privind proprietățile listate exclusiv sau cele cu cumpărători/ locatari care sunt parte într-un contract exclusiv se vor desfășura cu reprezentantul sau brokerul clientului și nu cu clientul, cu excepția cazului când există acordul reprezentantului sau brokerului clientului în acest sens și a cazului când astfel de tratative sunt inițiate de client.

Participanții la MLS îi vor întreba pe potențialii clienți dacă sunt parte într-un contract exclusiv, înainte de a le furniza acestora servicii substanțiale (precum scrierea unei oferte de cumpărare sau prezentarea unei analize comparative de piață - CMA). Participanții la MLS nu vor furniza cu bună știință servicii substanțiale privind o potențială tranzacție către potențiali clienți care sunt parte în contracte exclusive, decât cu acordul reprezentantului sau brokerului exclusiv al potenților clienți sau la solicitarea potențialilor clienți.

Standardul 16.20

Atât înainte cât și după încetarea relației lor cu firma actuală, Brokerii Desemnați și Agenții Abonați nu îi vor determina pe clienții firmei lor actuale să anuleze contractele exclusive încheiate între client și respectiva firmă.

Aceasta nu le interzice Participanților să încheie acorduri cu Agenții Abonați cu privire la cesionarea contractelor exclusive la încetarea relației dintre agent și Participant.

Standardul 16.21

Aceste reguli nu își propun să interzică practicile comerciale etice, chiar dacă sunt agresive sau inovatoare, și nu interzic diferențierea față de ceilalți Participanți la MLS în privința comisionului, tarifelor, remunerării, sau altor forme de plăți sau cheltuieli.

Standardul 16.22

Participanții la MLS nu vor face cu bună știință sau din neglijență afirmații false sau înșelătoare despre alți profesioniști imobiliari, despre afacerile lor sau despre practicile lor de afaceri.

Standardul 16.23

Website-urile Participanților la MLS vor dezvălui numele firmei și regiunea unde firma este autorizată să își desfășoare activitatea într-un mod rezonabil și ușor vizibil.

Website-urile agenților afiliați Participanților vor dezvălui numele firmei și regiunea unde agentul este autorizat să își desfășoare activitatea într-un mod rezonabil și ușor vizibil.

Standardul 16.24

Participanții la MLS vor prezenta o imagine conformă cu realitatea în publicitatea și expunerile către public, inclusiv în conținutul de Internet, imaginile, URL-urile și numele de domenii utilizate, iar Participanților le este interzis:

- a. să facă framing înșelător sau neautorizat al unor site-uri de agenție imobiliară;
- b. să manipuleze (de exemplu, să prezinte conținut creat de alte persoane) conținutul de listing și alte tipuri de conținut în orice modalitate cu efect de înșelare sau denaturare;
- c. să folosească în mod înșelător metagag-uri, cuvinte cheie sau alte modalități/metode pentru a direcționa, conduce sau redirecționa traficul de Internet;
- d. să prezinte conținut creat de alte persoane fără a indica sursa și fără permisiune;
- e. să inducă în eroare în orice alt mod consumatorii, inclusiv prin folosirea de imagini înșelătoare.

Standardul 16.25

Serviciile pe care Participanții la MLS le furnizează clienților și beneficiarilor trebuie să respecte standardele de practică și de competență care sunt în mod rezonabil așteptate în disciplinele imobiliare specifice în care activează, precum brokeraj imobiliar rezidențial, administrare de proprietăți, brokeraj imobiliar comercial și industrial, brokeraj de terenuri, evaluare imobiliară, consultanță imobiliară, sindicalizare imobiliară, licitații imobiliare sau afaceri imobiliare internaționale.

Participanții la MLS nu se vor angaja să furnizeze servicii profesionale specializate referitoare la un tip de proprietate sau de serviciu care se află în afara domeniului lor de competență, decât dacă își asigură asistența unei persoane care are competență pentru respectivul tip de proprietate sau serviciu, sau dacă situația este dezvăluită pe deplin clientului. Orice persoană angajată

să furnizeze o astfel de asistență va fi identificată ca atare clientului iar contribuția sa la realizarea serviciului va fi evidențiată.

Inițierea

Secțiunea 17 Inițierea

Orice aplicant pentru participarea la MLS ca Broker Desemnat și orice persoană afiliată Participantului (agent imobiliar sau evaluator autorizat) care are acces și utilizează informația din MLS va parcurge un program de training de inițiere de nu mai mult de 8 (opt) ore de curs, dedicat Regulilor și Reglementărilor MLS, Regulamentului de Funcționare a Serviciului și utilizării aplicațiilor software pentru introducerea și accesarea informațiilor MLS și operarea MLS-ului, în termen de 30 de zile de la primirea accesului la Serviciu.

În plus față de programul de training de inițiere, Serviciul va putea să îi solicite fiecărui Broker Desemnat sau Abonat să parcurgă încă maxim 4 (patru) ore anual sub formă de programe de educație continuă pentru familiarizarea cu schimbările/îmbunătățirile sistemului sau cu schimbările/îmbunătățirile regulilor și politicilor MLS.

Atât Programul de training de inițiere cât și programele de educație continuă vor putea fi parcurse inclusiv de la distanță, prin e-learning sau cursuri online.

Schimbul de Date pe Internet (Internet Data Exchange sau IDX)

SECȚIUNEA 18 Definiția IDX

IDX-ul le conferă Participanților la MLS posibilitatea de a autoriza afișarea și livrarea electronică limitată a listingurilor lor de către alți Participanți prin următoarele medii autorizate aflate sub controlul participantului: website-uri, aplicații mobile și dispozitive audio. Așa cum va fi utilizat în prezentele reguli, termenul "afișare" include "livrarea" listingului respectiv.

SECȚIUNEA 18.1 Autorizarea

Acordul Participanților pentru afișarea listingurilor lor de către ceilalți Participanți în conformitate cu prezentele Reguli și Reglementări este prezumat, cu excepția cazului în care un Participant notifică expres Serviciului MLS refuzul său de a permite afișarea (la modul general sau listing cu listing). Dacă un Participant refuză la modul general să permită afișarea listingurilor sale, acel Participant nu va putea nici el să descarce, să încadreze (framing) sau să afișeze datele MLS agregate ale altor Participanți.

SECȚIUNEA 18.2 Participarea

Participarea la IDX este disponibilă tuturor agențiilor imobiliare participante la MLS și care sunt de acord cu afișarea listingurilor lor de către ceilalți Participanți.

SECȚIUNEA 18.2.1

Participanții trebuie să notifice MLS-ul cu privire la intenția lor de al afișa informațiile IDX și trebuie să îi acorde MLS-ului acces direct în scopul de a monitoriza/asigura conformarea cu regulile și politicile aplicabile.

SECȚIUNEA 18.2.2

Participanții la MLS nu pot utiliza listingurile furnizate prin IDX pentru niciun alt scop decât afișarea în conformitate cu prezentele reguli. Aceasta nu presupune obligația Participanților de a împiedica indexarea listingurilor IDX de către motoarele de căutare recunoscute.

SECȚIUNEA 18.2.3

Listingurile, inclusiv adresele proprietăților, pot fi incluse în afișările IDX cu excepția cazurilor în care Vânzătorul i-a solicitat Agenției de Listing să rețină listingul sau adresa listingului de la orice afișare pe Internet (incluzând aici fără limitare website-urile accesibile public și VOW-urile) și de la orice alte forme electronice de afișare sau distribuire.

SECȚIUNEA 18.2.4

Participanții pot să aleagă listingurile care doresc să fie afișate prin IDX numai pe baza unor criterii obiective, incluzând aici fără limitare factori ca localizarea geografică, prețul de listing, tipul de proprietate (ex. apartamente, case, terenuri etc.), remunerația de cooperare oferită de agențiile de listing, tipul de contract de listing (contract de reprezentare exclusivă sau contract de agenție exclusivă), sau nivelul de servicii furnizat de Agenția de Listing. Selecția listingurilor afișate prin IDX trebuie să se facă independent de către fiecare participant.

SECȚIUNEA 18.2.5

Participanții trebuie să actualizeze toate descărcările din MLS precum și afișările IDX generate automat pe baza respectivelor descărcări cel puțin o dată la fiecare 12 (douăsprezece) ore.

SECȚIUNEA 18.2.6

Cu excepțiile prevăzute expres în politica IDX și în prezentele reguli, un site IDX sau un Participant sau Abonat care operează un site IDX sau care afișează sub

o altă formă permisă informații IDX nu are voie să distribuie, să furnizeze sau să ofere accesul la nicio parte a bazei de date MLS către nicio persoană sau entitate.

SECȚIUNEA 18.2.7

Orice mediu de afișare IDX controlat de un Participant trebuie să specifice clar numele agenției imobiliare care îl operează, cu culoare și scris ușor vizibile. Acolo unde este utilizat în politica IDX și în prezentele reguli, termenul "control" înseamnă posibilitatea de a adăuga, șterge, modifica și actualiza informațiile așa cum se cere prin politica IDX și prin prezentele reguli.

SECȚIUNEA 18.2.8

Pentru orice mediu de afișare IDX controlat de un Participant sau Abonat care

- a. permite terțelor părți să scrie comentarii sau recenzii despre listinguri individuale sau afișează un hyperlink către astfel de comentarii sau recenzii în directă legătură cu listinguri individuale, sau
- b. afișează o estimare automată a valorii de piață a listingului (sau un hyperlink către o astfel de estimare) în directă legătură cu listingul,

fie una dintre ele fie ambele funcționalități de mai sus vor fi dezactivate sau eliminate pentru listingurile unui Vânzător la solicitarea Vânzătorului. Agenția sau Agentul de Listing vor comunica către MLS faptul că Vânzătorul a solicitat dezactivarea sau eliminarea uneia sau ambelor funcționalități din toate afișările controlate de participanți. Cu excepția celor prevăzute mai sus și în condițiile prevăzute de Secțiunea 18.2.9, afișarea IDX a unui Participant poate comunica opinia profesională a Participantului cu privire la orice listing. Nu este interzis ca un mediu de afișare IDX să îi notifice pe consumatori că o anume funcționalitate a fost dezactivată la solicitarea Vânzătorului.

SECȚIUNEA 18.2.9

Participanții vor oferi o modalitate (de exemplu adresă email sau număr de telefon) pentru a recepționa comentarii despre acuratețea oricăror date sau informații adăugate de către Participant sau în numele său, în plus față de cele furnizate de MLS și care se referă la o anumită proprietate. Participanții vor corecta sau îndepărta orice date sau informații false legate de o anumită proprietate la recepționarea unei comunicări de la Agenția de Listing sau de la Agentul de Listing pentru proprietatea respectivă, explicând de ce datele sau informațiile sunt false. Totuși, Participanții nu vor fi obligați să elimine sau să corecteze date sau informații care reflectă pur și simplu o opinie de bun simț, un sfat sau o concluzie profesională.

SECȚIUNEA 18.2.10

Orice Participant la MLS (sau orice Abonat MLS) poate să amestece listingurile celorlalți Participanți primite printr-un flux IDX cu listingurile disponibile prin fluxuri din alte regiuni MLS.ro, cu condiția ca Participantul la MLS (sau abonatul MLS) să aibă drepturi de participare MLS în respectiva regiune MLS.ro. Așa cum va fi utilizat în politica IDX, "amestecare" înseamnă că consumatorii pot executa o singură căutare pentru mai multe fluxuri IDX rezultând afișarea informației IDX din mai multe regiuni MLS.ro pe o singură pagină de rezultate ale căutării; și că Participanții pot afișa listinguri din mai multe fluxuri IDX pe o singură pagină web sau afișare.

SECȚIUNEA 18.2.11

Participanții nu vor modifica sau manipula informațiile legate de listingurile altor participanți. Participanții la MLS pot să completeze afișarea lor IDX de date MLS cu informații aplicabile proprietății provenite din alte surse, care pot să apară pe aceeași pagină sau afișare, dar clar separate de datele furnizate de MLS. Sursele de informații trebuie să fie clar identificate în imediata proximitate a acestor date. Această cerință nu restricționează formatul de afișare a datelor

MLS și nu presupune afișarea a mai puține listinguri decât cele disponibile sau a mai puține câmpuri autorizate.

SECȚIUNEA 18.2.12

Toate listingurile afișate conform IDX vor identifica Agenția de Listing într-o poziție suficient de vizibilă, cu o culoare vizibilă și cu un scris nu mai mic decât fontul mediu utilizat în afișarea datelor listingului.

SECȚIUNEA 18.3 Afișarea

Afișarea Informațiilor de Listing conform IDX se supune următoarelor reguli:

SECȚIUNEA 18.3.1

Listingurile afișate conform IDX vor conține numai acele câmpuri de date desemnate de către MLS. Afișarea tuturor celorlalte câmpuri (așa cum sunt stabilite de MLS) este interzisă. Câmpurile confidențiale destinate doar Participanților la MLS și abonaților (de exemplu sumele oferite ca remunerație de cooperare, instrucțiunile de prezentare a listingurilor, informații legate de securitatea proprietății, etc.) nu pot fi afișate.

SECȚIUNEA 18.3.1.1

Tipul de Contract de Listing (Contract de Reprezentare Exclusivă versus Contract de Agenție Exclusivă) nu poate fi afișat.

SECȚIUNEA 18.3.2

Agenții imobiliari Abonați afiliați Participanților la IDX pot și ei să afișeze informațiile disponibile prin IDX pe propriile website-uri, cu aprobarea și sub controlul Participantului și cu respectarea prezentelor reguli și a prevederilor legale.

SECȚIUNEA 18.3.3

Toate listingurile afișate conform IDX vor afișa MLS-ul ca sursă a informațiilor.

SECȚIUNEA 18.3.4

Participanții și Agenții Abonații vor indica pe website-urile lor faptul că: "Informațiile referitoare la proprietățile imobiliare de vânzare sau închiriere afișate pe acest website sunt furnizate de Programul de Schimb de Date pe Internet (IDX) al Serviciului de Listare Multiplă MLS.ro și pot fi utilizate de vizitatori numai în scopul identificării de proprietăți de care ar putea fi interesați. Aceste informații sunt furnizate exclusiv pentru utilizare personală, necomercială și nu pot fi reproduse, adaptate, traduse, stocate sau transmise în nicio formă și prin nicio modalitate electronică, mecanică, fotocopiere, înregistrare, sau altfel, fără acordul prealabil scris al furnizorului MLS.ro. Informațiile sunt verificate dar nu sunt garantate."

SECȚIUNEA 18.3.5

Volumul de date pe care consumatorii le pot vizualiza sau descărca ca răspuns la o căutare va fi stabilit de MLS, dar în niciun caz nu poate fi limitat la mai puțin decât minimul dintre:
500 (cincisute) de listinguri sau 50% (cincizecilașută) din listingurile disponibile pentru afișarea IDX.

SECȚIUNEA 18.3.6

Dreptul de a afișa listingurile altor Participanți conform IDX va fi limitat la acele birouri ale Participantului care sunt participante la Serviciul MLS.

SECȚIUNEA 18.3.7

Proprietățile obținute de un Participant la MLS prin fluxuri IDX de la Serviciul MLS.ro trebuie afișate separat de proprietățile obținute din alte surse. Proprietățile obținute din alte surse (de exemplu de la alte sisteme de cooperare sau tip MLS, de la agențiile imobiliare Neparticipante la Serviciul MLS.ro, etc.) trebuie să afișeze sursa din care au fost obținute.

SECȚIUNEA 18.3.8

Afișarea listingurilor expirate, retrase, anulate sau vândute este interzisă.

SECȚIUNEA 18.3.9

Afișarea numelui, numărului de telefon sau adresei de email a Vanzătorului sau ocupantului proprietății este interzisă.

SECȚIUNEA 18.3.10

Se interzice publicitatea derutantă sau înșelătoare (inclusiv co-branding) pe paginile cu afișare IDX. Pentru scopurile acestor reguli, co-branding-ul va fi prezumat ca nefiind derutant sau înșelător dacă logo-ul și datele de contact ale Participantului vor fi mai mari decât cele ale oricărei terțe părți.

SECȚIUNEA 19

Website-urile Birou Virtual (Virtual Office Websites - VOW)

SECȚIUNEA 19.1 Definirea VOW

a. Un Website Birou Virtual (VOW) reprezintă un website de Internet al Participantului, sau o funcționalitate a website-ului Participantului, prin care Participantul poate să furnizeze servicii de agenție imobiliară către consumatorii cu care Participantul a stabilit deja o relație agenție-consumator (așa cum e definită de lege) prin care consumatorul are posibilitatea de a căuta informații de listing MLS, sub rezerva monitorizării, supravegherii și răspunderii din partea Participantului. Un agent imobiliar abonat afiliat cu un Participant poate să opereze un VOW cu acordul

Participantului. Orice VOW al unui agent imobiliar abonat este supus monitorizării, supravegherii și răspunderii Participantului.

b. Așa cum va fi utilizat în Secțiunea 19 a prezentelor reguli, termenul "Participant" include agenții afiliați abonați - cu excepția cazului când termenul e utilizat în sintagmele "acordul Participantului" și "monitorizarea, supravegherea și răspunderea Participantului". Referirile la "VOW" și "VOW-uri" include toate Website-urile Birou Virtual, indiferent dacă sunt operate de Participant sau de un agent imobiliar abonat afiliat Participantului, sau de un "Partener VOW Afiliat - Affiliated VOW Partner" (AVP) în numele unui Participant.

c. "Partener VOW Afiliat - Affiliated VOW Partner" (AVP) se referă la o entitate sau persoană desemnată de un Participant să opereze un VOW în numele Participantului, cu condiția supravegherii și răspunderii Participantului și respectării politicii VOW. Niciun AVP nu are drepturi de participare la MLS prin efectul dreptului de a primi informații în numele Participantului. Niciun AVP nu are dreptul de a utiliza Informațiile de Listing MLS decât în legătură cu operarea unui VOW în numele unuia sau mai multor Participanți. Accesul unui AVP la Informațiile de Listing MLS derivă din drepturile Participantului în numele căruia AVP-ul operează un VOW.

d. Așa cum e utilizat în Secțiunea 19 din aceste reguli, termenul "Informații de Listing MLS" se referă la informațiile despre listingurile active și despre listingurile vândute furnizate de Participanți MLS-ului și agregate și distribuite de MLS Participanților.

SECȚIUNEA 19.2

a. Dreptul VOW-ului unui Participant de a afișa Informații de Listing MLS este limitat la regiunea MLS la care Participantul participă. Totuși, un

Participant cu birouri participante la MLS în mai multe regiuni MLS poate opera un master website cu linkuri către VOW-urile celorlalte birouri.

b. Sub condiția respectării prevederilor politicii VOW și a prezentelor reguli, VOW-ul unui Participant, incluzând aici și un VOW operat în numele Participantului de un AVP, poate să furnizeze alte funcționalități, informații sau opțiuni, de exemplu IDX.

c. Dacă nu se prevede altfel în politica VOW sau în aceste reguli, un Participant nu are nevoie de permisiune separată de la alți Participanți la MLS ale căror listinguri vor fi afișate pe VOW-ul Participantului.

SECȚIUNEA 19.3

a. Înainte de a îi permite unui consumator să caute sau vizualizeze orice Informații de Listing MLS pe VOW-ul său, Participantul trebuie să parcurgă fiecare din următorii pași:

- i. Participantul trebuie mai întâi să creeze cu respectivul consumator o relație agenție imobiliară - consumator (așa cum e definită de lege), inclusiv realizarea tuturor acțiunilor cerute de lege în legătură cu furnizarea de servicii de agenție imobiliară clienților și consumatorilor (în continuare denumiți "Utilizatori VOW"). Astfel de acțiuni includ, fără limitare, îndeplinirea oricăror obligații de dezvăluire și semnarea oricăror acorduri necesare.
- ii. Participantul trebuie să obțină numele și o adresă de email valabilă pentru fiecare Utilizator Înregistrat. Participantul trebuie să trimită un email la adresa furnizată de Utilizatorul Înregistrat prin care să confirme că Utilizatorul VOW a fost de acord cu termenii de utilizare (descriși în Secțiunea d. de mai jos). Participantul trebuie să verifice că adresa de email furnizată de Utilizatorul VOW este valabilă și că Utilizatorul VOW a fost de acord cu termenii de utilizare.

iii. Participantul trebuie să îi solicite fiecărui Utilizator VOW să aibă un nume de utilizator și o parolă, a căror combinație este diferită de cele ale celorlalți Utilizatori VOW. Participantul poate, dacă dorește, să furnizeze numele de utilizator și parola sau poate să îi permită Utilizatorului VOW să își stabilească singur numele de utilizator și parola. Participantul trebuie totodată să se asigure că o adresă de email este asociată unui singur utilizator.

b. Participantul trebuie să se asigure că parola fiecărui Utilizator VOW expiră la o dată certă, dar poate permite reutilizarea parolei. Participantul trebuie întotdeauna să păstreze numele, adresa de email, numele de utilizator și parola curentă pentru fiecare Utilizator VOW, pentru o perioadă de cel puțin 180 (osutăoptzeci) zile după expirarea validității parolei Utilizatorului VOW

c. Dacă MLS-ul are motive să considere că VOW-ul unui Participant a cauzat sau permis o breșă de securitate privind Informațiile de Listing MLS sau o încălcare a regulilor MLS, Participantul, la cererea MLS-ului, va furniza numele, adresa de email, numele de utilizator și parola curentă a oricărui Utilizator VOW suspectat de implicare în respectiva breșă de securitate sau încălcare de regulă. Totodată, la cererea MLS-ului, Participantul va furniza istoricul activității respectivului Utilizator VOW.

d. Participantul îi va solicita fiecărui Utilizator să parcurgă și să își exprime în mod expres acordul (dând click cu mouse-ul sau în altă formă) cu privire la o clauză de utilizare care să prevadă cel puțin următoarele:

- i. că Utilizatorul VOW confirmă că se află într-o relație legală de consumator al agenției imobiliare a Participantului

- ii. că toate informațiile obținute de Utilizatorul VOW din respectivul VOW sunt destinate numai pentru folosința personală, necomercială a Utilizatorului VOW
 - iii. că Utilizatorul VOW este interesat cu bună credință să cumpere sau să închirieze proprietăți imobiliare de tipul oferit prin VOW
 - iv. că Utilizatorul VOW nu va copia, distribui sau retransmite nicio informație furnizată, decât în legătură cu interesul Utilizatorului VOW de Cumpărare sau Vânzare a unei proprietăți specifice
 - v. că Utilizatorul VOW confirmă dreptul de proprietate al MLS-ului și valabilitatea dreptului de autor al MLS-ului asupra bazei de date MLS.
- e. Acordul privind Termenii de utilizare nu va impune o obligație financiară pentru Utilizatorul VOW și nu va crea nicio relație de reprezentare sau altă relație comercială între Utilizatorul VOW și Participant. Orice acord realizat la orice moment între Participant și Utilizatorul VOW care impune o obligație financiară asupra Utilizatorului VOW sau care crează o relație comercială sau de reprezentare între Participant și Utilizatorul VOW trebuie încheiat separat de termenii de utilizare, trebuie să fie denumit vizibil conform scopului său și nu poate fi încheiat printr-un simplu click.
- f. Totodată, Termenii de utilizare vor autoriza MLS-ul și pe ceilalți Participanți sau pe reprezentanții lor autorizați să acceseze VOW-ul pentru scopurile legate de verificarea respectării regulilor MLS și de monitorizarea afișării listingurilor Participanților pe VOW. Acordul poate include și alte prevederi agreeate între Participant și Utilizatorul VOW.

SECȚIUNEA 19.4

VOW-ul unui Participant trebuie să afișeze în mod vizibil o adresă de email, un număr de telefon sau identificarea clară a unei alte modalități de comunicare

(de exemplu live chat) prin care un consumator poate să contacteze Participantul pentru a pune întrebări sau a obține mai multe informații despre orice proprietate afișată pe VOW. Participantul sau agenții abonați afiliați Participantului trebuie să fie dispuși și capabili să răspundă în cunoștință de cauză la întrebările primite de la Utilizatorii VOW cu privire la proprietățile din regiunea de piață deservită de Participant afișate pe VOW.

SECȚIUNEA 19.5

VOW-ul unui Participant trebuie să implice eforturi rezonabile pentru a monitoriza și preveni deturnarea, scraping-ul și alte utilizări neautorizate ale Informațiilor de Listing MLS. VOW-ul unui Participant va utiliza măsurile de protecție adecvate precum firewall-urile, dar cerințele de securitate nu pot fi mai mari decât cele aplicate de MLS.

SECȚIUNEA 19.6

a. VOW-ul unui Participant nu va afișa listingurile sau adresele proprietăților pentru care Vânzătorul i-a solicitat expres Agenției de Listing să rețină listingul sau adresa proprietății de la afișarea pe Internet. Agenția de Listing va comunica la MLS faptul că Vânzătorul a ales să nu permită afișarea listingului sau a adresei proprietății pe Internet. Fără a aduce atingere celor de mai sus, un Participant care operează un VOW poate să le furnizeze consumatorilor, prin alte mecanisme de livrare, precum emailul, chatul sau altfel, listingurile Vânzătorilor care au stabilit că listingul pentru proprietatea lor nu va fi afișat pe Internet.

b. Un Participant care listează o proprietate pentru un Vânzător care a ales să nu aibă listingul sau adresa proprietății afișate pe Internet va obține de la Vânzător semnătura pe un document care include următoarea prevedere (sau o prevedere echivalentă):

Formularul de Retrageră de pe Internet

1. Bifați o opțiune.

- a. • Am informat Agenția de Listing sau Agentul de Listing că nu vreau ca proprietatea listată să fie afișată pe Internet.
- b. • Am informat Agenția de Listing sau Agentul de Listing că nu vreau ca adresa proprietății listate să fie afișată pe Internet.

2. Înțeleg și sunt de acord că, dacă am selectat opțiunea a. de mai sus, consumatorii care realizează căutări de proprietăți imobiliare pe Internet nu vor vedea informații despre proprietatea listată ca răspuns la căutările lor.

Semnătură Vânzător,

- c. Participantul va păstra aceste formulare pentru o perioadă de cel puțin 1 (un) an de la data semnării sau 1 (un) an de la scoaterea listingului de pe Internet, oricare survine mai târziu.

SECȚIUNEA 19.7

- a. În condițiile Subsecțiunii b. de mai jos, VOW-ul unui Participant poate permite terțelor-părți:
 - i. să scrie comentarii sau recenzii despre anumite listinguri sau să afișeze un hyperlink către astfel de comentarii sau recenzii în directă legătură cu anumite listinguri, sau

- ii. să afișeze o estimare automată a valorii de piață a proprietății (sau un hyperlink către o astfel de estimare) în directă legătură cu proprietatea.

b. Cu toate cele de mai sus, la solicitarea Vânzătorului, Participantul va dezactiva sau elimina una dintre sau ambele funcționalități descrise în Subsecțiunea a. cu privire la orice listing al Vânzătorului. Agenția de Listing sau Agentul de Listing va comunica la MLS faptul că Vânzătorul a ales să aibă una sau ambele aceste funcționalități dezactivate sau eliminate de pe toate website-urile Participantilor. În condițiile de mai sus și ale Secțiunii 19.8, VOW-ul unui Participant poate comunica opinia profesională a Participantului cu privire la orice proprietate. VOW-ul unui Participant poate să notifice consumatorii asupra faptului că o anumită funcționalitate a fost dezactivată la solicitarea Vânzătorului.

SECȚIUNEA 19.8

VOW-ul unui Participant va oferi o modalitate (de exemplu adresă de email, număr de telefon) pentru a primi mesaje de la Agenția de Listing cu privire la acuratețea oricărei informații care e adăugată de către sau în numele Participantului în plus față de cea furnizată de MLS și care e legată de o anume proprietate afișată pe VOW. Participantul va corecta sau elimina orice informație falsă legată de o anumită proprietate în termen de 48 (patruzecișopt) de ore de la primirea comunicării de la Agenția de Listing prin care se explică de ce datele sau informațiile sunt eronate. Totuși, Participantul nu va fi obligat să corecteze sau să elimine nicio dată sau informație care reflectă pur și simplu opinia de bun simț, sfatul sau o concluzie profesională.

SECȚIUNEA 19.9

Un Participant va asigura actualizarea Informațiilor de Listing MLS pe VOW-ul său cel puțin o dată la 3 zile.

SECȚIUNEA 19.10

În afara excepțiilor prevăzute expres în aceste reguli, în politica VOW a NAR, sau în orice alte reguli sau politici MLS aplicabile, niciun Participant nu va distribui, furniza sau face disponibilă nicio parte a Informațiilor de Listing MLS către nicio persoană sau entitate.

SECȚIUNEA 19.11

VOW-ul unui Participant trebuie să afișeze politica de confidențialitate a Participantului care să informeze Utilizatorii VOW cu privire la toate modalitățile în care informațiile furnizate de aceștia pot fi utilizate.

SECȚIUNEA 19.12

VOW-ul unui Participant poate să excludă de la afișare anumite listinguri numai pe baza unor criterii obiective, incluzând aici fără limitare factori ca localizarea geografică, prețul de listing, tipul de proprietate, remunerația de cooperare oferită de Agenția de Listing, sau calitatea de REALTOR® a Agenției de Listing.

SECȚIUNEA 19.13

Un Participant care intenționează să opereze un VOW pentru a fișa Informații de Listing MLS trebuie să notifice MLS-ul privind intenția de a porni un VOW și trebuie să ofere imediat accesul la VOW pentru MLS și pentru toți Participanții la MLS pentru scopurile legate de verificarea respectării prezentelor reguli, a politicii VOW, și a oricăror reguli și politici MLS aplicabile.

SECȚIUNEA 19.14

Un Participant poate opera mai mult decât un VOW el însuși sau printr-un AVP. Un Participant care operează propriul VOW poate să contracteze cu un AVP pentru ca AVP-ul să opereze alte VOW-uri în numele Participantului. Totuși, orice VOW operat în numele Participantului de un AVP se supune supravegherii și răspunderii Participantului.

Cerințele adoptate în secțiunile 19.15 până la 19.17 de mai jos se vor aplica utilizării Informațiilor de Listing MLS pentru furnizarea serviciilor de agenție imobiliară prin orice alt mecanism de livrare

SECȚIUNEA 19.15

VOW-ul unui Participant nu va permite căutarea sau afișarea către Utilizatorii VOW a niciuneia din următoarele informații:

- a. listingurile expirate sau retrase
- b. remunerația oferită altor Participanți la MLS
- c. tipul de contract de listing, adică contract de reprezentare exclusivă sau contract de agenție exclusivă
- d. numele Vânzătorului sau Ocupantului proprietății, telefoanele sau adresele de email
- e. instrucțiuni sau remarci destinate doar Agențiilor Colaboratoare, precum cele legate de prezentarea sau de securitatea proprietăților listate

SECȚIUNEA 19.16

Un Participant nu va modifica conținutul niciunei informații de listing MLS care este afișată pe un VOW din conținutul furnizat de MLS. Participantul poate, totuși, să completeze informațiile cu date suplimentare care nu sunt interzise de aceste reguli sau de alte reguli sau politici MLS aplicabile, atât timp cât sursa unor astfel de informații este clar specificată. Această regulă nu restricționează formatul sau afișarea Informațiilor de Listing MLS pe VOW-uri și nici nu impune afișarea pe VOW-uri a mai puține listinguri sau mai puține câmpuri decât cele autorizate.

SECȚIUNEA 19.17

Participantul va afișa pe VOW-ul său o notificare indicând că informațiile de Listing MLS sunt credibile dar nu sunt garantate de MLS. VOW-ul unui Participant poate include și alte declarații necesare pentru a proteja Participantul și/sau MLS-ul de responsabilitate.

SECȚIUNEA 19.18

Participantul se va asigura că pentru orice proprietate afișată pe VOW-ul său și obținută din alte surse decât MLS.ro, inclusiv de la alte sisteme de cooperare sau de la agenții imobiliare neparticipante la MLS.ro, se va specifica sursa lor.

SECȚIUNEA 19.19

Dacă Vânzătorul îi solicită Agenției de Listing să nu publice fie listingul fie adresa proprietății pe Internet, o copie a documentului semnat de Vânzător în acest sens va fi furnizat MLS-ului în termen de 48 (patruzecișopt) de ore lucrătoare.

III. Definiții și Termeni

Agenție de Listing

Firma Participantului (agenție imobiliară) care Remite un Listing Serviciului.

Listing sau Proprietate Listată

Va însemna o proprietate imobiliară pentru care toate datele necesare, informațiile și imaginile au fost remise Serviciului.

Sistemul sau Sistemul Flexmls România

Aplicatia de computer utilizabilă pe Internet și care permite accesul continuu, actualizat și interactiv la Baza de Date a Participanților la MLS.

Date de Listing/ Informații de Listing/ Conținut de Listing

Informațiile de listing includ, fără limitare, fotografii, imagini, grafică, înregistrări audio și video, tururi virtuale, desene, descrieri, remarci, narațiuni, informații de preț și alte detalii sau informații legate de proprietățile listate în MLS de către Participanți.

Semnătură/Acord Scris

Atunci când sunt menționate în cadrul Regulilor MLS.ro, se va considera că se referă la una din următoarele modalități de semnare: semnătura în original, semnatura digitală sau semnătură electronică simplă.

Condiție Suspensivă

Înseamnă o condiție care trebuie îndeplinită înainte ca un contract să fie final și obligatoriu pentru părți. De exemplu, cumpărătorii unei case pot include în contractul de vânzare-cumpărare o condiție care să specifice faptul că respectivul contract de vânzare-cumpărare nu este final până la momentul la care Cumpărătorii vor obține un raport de expertiză a construcției favorabil, emis de un expert autorizat.

Contract de Listing

Contractul încheiat între agenția imobiliară și Vânzător, cu privire la vânzarea/închirierea proprietății/ proprietăților imobiliare.

Contract de Agenție Exclusivă

Înseamnă un contract prin care:

- Agenția Imobiliară devine agentul Vânzătorului, ȘI
- Vânzătorul este de acord să plătească remunerația agenției imobiliare dacă proprietatea este Vândută prin eforturile oricărei agenții imobiliare, DAR
- dacă proprietatea este Vândută numai datorită eforturilor Vânzătorului, Vânzătorul nu este obligat să plătească remunerația agenției imobiliare.

Contract de Reprezentare Exclusivă

Înseamnă un contract prin care:

- Agenția de Listing devine agentul Vânzătorului, ȘI
- Vânzătorul este de acord să plătească remunerația Agenției de Listing, indiferent dacă proprietatea este Vândută prin eforturile Agenției de Listing sau ale oricărei alte persoane.

Contract de Reprezentare Exclusivă cu Excepție pentru Cumpărători Numiți (CN)

Va însemna un Contract de Listing prin care Agenția de Listing devine agentul exclusiv al Vânzătorului și Vânzătorul este de acord să plătească un comision Agenției de Listing indiferent dacă Proprietatea Listată este vândută prin eforturile Agenției de Listing, ale Vânzătorului sau ale oricărei alte persoane, cu excepția faptului că Vânzătorul numește anumite persoane fizice sau juridice,

ca excepții la Contractul de Listing, iar dacă proprietatea listată este Vândută oricărui dintre persoanele exceptate, Vânzătorul nu este obligat să plătească niciun comision Agenției de Listing.

Contract de Listing Deschis

Înseamnă un contract încheiat între o agenție imobiliară și un Vânzător prin care se stabilește că Agenția Imobiliară va primi remunerația din partea Vânzătorului doar dacă proprietatea este vândută prin eforturile agenției imobiliare.

Contract de Listing Net

Inseamnă un contract între Vânzător și agenția imobiliară, care îi dă dreptul agenției imobiliare să primească o remunerație egală cu suma ce depășește o anumită sumă netă specificată ce va fi primită de Vânzător.

Contract de Vânzare-Cumpărare

Atunci când este folosit în prezentele reguli, termenul Contract de Vânzare-Cumpărare va include și Contract de Închiriere, acolo unde contextul o permite.

Cumpărare

Atunci când este folosit în prezentele Reguli și Reglementări, termenul Cumpărare include și sensul de închiriere ca locatar.

Cumpărător

Atunci când este folosit în prezentele Reguli și Reglementări, termenul Cumpărător include chiriaș (sau locatar).

Listing Condiționat

Termenul Listing Condiționat va însemna orice Listing pentru care Vânzătorul nu va accepta un contract de la un Cumpărător care este gata, dorește și

poate să cumpere până la momentul când un anumit eveniment (Condiție) are loc,

SAU

Termenul Listing Condiționat va însemna orice Listing pentru care Vânzătorul a făcut un angajament anterior (Condiția) care îl împiedică să accepte o ofertă de la un Cumpărător care este gata, dorește și poate să Cumpere proprietatea.

Vândut

Atunci când este utilizat în prezentele Reguli și Reglementări, termenul Vândut include și sensul de închiriat.

Vânzare (De Vânzare)

Atunci când este folosit în prezentele Reguli și Reglementări, termenul Vânzare (De Vânzare) include și sensul de închiriere (de închiriat).

Vânzător

Atunci când este utilizat în prezentele Reguli și Reglementări, termenul Vânzător este interpretat ca incluzând toate persoanele fizice sau juridice care împreună dețin proprietatea imobiliară. În plus, termenul Vânzător include și sensul de locator.

Prezentări

Vor însemna orice acces la locația proprietății sau vizita a Proprietății Listate, de către (i) orice consumator sau client al Agenției de Listing sau al oricărei potențiale Agenții Colaboratoare sau (ii) orice Participant sau Abonat interesat de Cumpărarea respectivei proprietăți.

DEFINIȚIILE STĂRILOR LISTINGURILOR

Activ

Listingurile proprietăților curente, la Vânzare, pentru care Participantul a fost instruit de către Vânzător:

- să oferteze proprietatea, ȘI
- să organizeze prezentări ale proprietății, ȘI
- să prezinte Vânzătorului oferte de Cumpărare

Pentru proprietatea Listată nu a fost acceptată nici o Ofertă de cumpărare, deci nu se află în vigoare nici un Precontract de Vânzare-Cumpărare.

Activ cu Condiții

Listingurile pentru care Vânzătorul nu va putea accepta o ofertă de la un Cumparator care este gata, dorește și poate să cumpere, până la momentul când un anumit eveniment (Condiție) are loc,

SAU

Listingurile pentru care un Vânzător care a acceptat o Ofertă de Cumpărare cu Condiții a instruit Agenția de Listing:

- să continue să oferteze proprietatea până la momentul la care Condițiile sunt înlăturate, ȘI
- să organizeze Prezentări ale proprietății, ȘI
- să îi prezinte Vânzătorului Oferte de Cumpărare suplimentare (de rezervă).

Precontract

Listingurile de proprietăți pentru care un Precontract este în vigoare și:

- toate eventualele condiții din Precontractul de Vânzare s-au îndeplinit dar nu a avut loc încă autentificarea Contractului de Vânzare-Cumpărare, SAU
- Participantul a fost instruit de către Vânzător, înainte de îndeplinirea condițiilor din Precontractul de Vânzare-Cumpărare:
 - să nu mai oferteze proprietatea la Vânzare, sau
 - să nu mai organizeze Prezentări pentru proprietate, sau
 - să nu mai prezinte Oferte de Cumpărare suplimentare (de rezervă).

Dacă un Precontract pentru o proprietate listată în Starea Precontract se desființează, Participantul trebuie să raporteze listingul fie ca Expirat (dacă data de expirare a Listingului a trecut), fie ca Activ prin selectarea opțiunii înapoi pe Piață, fie în una din stările Anulat sau Retras Temporar.

Listingurile Active cu Condiții trebuie raportate ca Precontract dacă între Vânzător și un Cumpărător este în vigoare un Precontract de Vânzare-Cumpărare, și:

1) toate Condițiile din Precontract au fost îndeplinite/ înlăturate, SAU

2) Participantul a fost instruit de către Vânzător:

- să nu mai oferteze proprietatea la Vânzare, sau
- să nu mai organizeze Prezentări pentru proprietate, sau
- să nu îi mai prezinte Vânzătorului oferte de cumpărare suplimentare (de rezervă).

Vândut/Închiriat

Listingurile de proprietăți pentru care a avut loc autentificarea Contractului de Vânzare Cumpărare sau respectiv semnarea Contractului de închiriere iar dreptul de proprietate a fost transferat de la Vânzător la Cumpărător, sau pentru care posesia asupra proprietății a fost transferată de la locator la chiriaș.

Expirat

Listingurile de proprietăți pentru care:

- perioada stabilită de comun acord de Participant și Vânzător pentru Contractul de Listing a expirat, ȘI
- la data sau până la Data Expirării listingului, Participantul nu a obținut acordul scris al Vânzătorului pentru prelungirea termenului Contractului de Listing cu o nouă perioadă.

Retras Temporar

Listingurile de proprietăți pentru care Vânzătorul și Participantul au hotărât:

- să suspende temporar ofertarea la Vânzare a proprietății, ȘI
- să suspende temporar organizarea de Prezentări pentru proprietate,

în timp ce Contractul de Listing între Participant și Vânzător rămâne în vigoare.

Anulat

Listingurile de proprietăți pentru care Contractul de Listing încheiat între Participant și Vânzător a fost desființat/reziliat înaintea datei de expirare stabilite de comun acord.