Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Arizona Real Estate Salesperson License Exam

Arizona

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
281	25	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 281 knowledge points • 25 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)	1
02	Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons	12
03	Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)	25
04	Art. 3.1: Property management	37
05	Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports	43
06	Art. 7: Sale of unsubdivided lands	54
07	Art. 11: Administrative hearings	62
08	A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions	66
09	Rules Art. 3: Licensure	74
10	Rules Art. 4: Education	84
11	Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents	91
12	Rules Art. 11: Professional conduct	98
13	Rules Art. 12: Developments – public report applications	104
14	Rules Art. 13: Administrative procedures	114
15	A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)	118
16	Art. 5: Real Estate Recovery Fund	122
17	Supplement: Landlord-Tenant	130
18	Supplement: Foreclosure and Mortgage Law	132
19	Supplement: Transfer Taxes and Recording	134
20	Supplement: Property Tax	136
21	Supplement: Condominium and HOA Law	138
22	Supplement: Arizona Property Law	140
23	Supplement: Arizona Statutory Disclosures	142
24	Supplement: Fair Housing	144

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 146

CHAPTER 1

A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)

1.1 Pangunahing Mga Kahulugan ng Lisensya: Broker, Salesperson, Associate Broker

Ang Seksyon 32-2101 ay naglalaman ng mga pangunahing kategorya ng lisensya. Ang isang 'broker' (walang pagbabago) ay isang taong may lisensya o kailangang may lisensya bilang broker. Ang 'real estate salesperson' ay isang natural na tao na gumagana para sa isang lisensyadong broker upang magsagawa ng mga aksyon sa loob ng kahulugan ng broker. Ang 'associate broker' ay isang lisensyadong broker na nagtatrabaho para sa ibang broker at, maliban kung iba ang itinakda, ay may parehong mga pribilehiyo ng lisensya tulad ng isang salesperson. Ang 'designated broker' ay isang natural na taong may lisensya bilang broker na itinalaga upang kumilos para sa isang nagpapatrabaho na entidad o ay isang sole proprietor.

- ✓ Ang associate broker ay may lisensya bilang broker ngunit nagtatrabaho para sa ibang broker at karaniwang may parehong mga pribilehiyo tulad ng isang salesperson
- ✓ Ang designated broker ay dapat na isang natural na taong may lisensya bilang broker na kumilos para sa isang nagpaparabaho na entidad o gumagana bilang sole proprietor
- ✓ Ang isang salesperson ay dapat kumilos para sa isang lisensyadong broker; ang broker ay kumilos para sa iba para sa bayad

1.2 Mga Aktibidad ng Real Estate Broker na Nangangailangan ng Lisensya

Ang 'real estate broker' ay nangangahulugang isang tao, bukod sa isang salesperson, na para sa iba at para sa kompensasyon ay nagsasagawa ng mga aktibidad tulad ng: pagbebenta, pagpapalit, pagbili, pag-upa o pag-lease ng real estate; pag-aalok o pakikipag-ugnayan sa ganitong mga transaksyon; paglistang ari-arian; pag-subasta; pakikipag-ugnayan sa mga opsyon; pagkolekta ng renta; pag-advertisa bilang nasa negosyo; paghahanap ng mga prospect; at pagkilos bilang business broker. Ang kompensasyon ay kinabibilangan ng anumang bayad, komisyon, suweldo, o iba pang mahalagang pagsisikap, kabilang ang pangako ng pagsisikap anuman itong kondisyonal o hindi.

- ✓ Ang pagsasagawa ng anumang nakalista na brokerage act para sa iba para sa kompensasyon ay nangangailangan ng real estate license
- ✓ Ang pagkolekta ng renta ay karaniwang nangangailangan ng lisensya, maliban sa unlicensed clerical staff na nagkolekta ng direktang renta na nagbibigay ng resibo
- ✓ Ang kompensasyon ay kinabibilangan ng kondisyonal na pangako ng pagsisikap, hindi lamang mga bayad na aktwal na nabayaran
- ✓ Ang loan negotiation na insidente sa pagbebenta ay isang brokerage act ngunit hindi kasama ang

mortgage brokers sa ilalim ng Title 6

1.3 Kahulugan ng Subdivision at Subdivider

Ang 'subdivider' ay sinumang nag-aalok para sa pagbebenta o pag-upa ng anim o higit pang lote, parcels, o fractional interests sa isang subdivision, o ang nagdudulot ng pagsubdivide ng lupa, o nagsisikap na magpatrabaho ng subdivision (hindi kasama ang mga public agencies). Ang 'subdivision/subdivided lands' ay nangangahulugang improved o unimproved na lupa na hinati o inaasahang maihahati sa anim o higit pang lote para sa pagbebenta/pag-upa; kasama dito ang stock cooperatives, common promotional plan lands, at residential condominiums. Hindi ito kasama ang leasehold offerings na isang taon o mas kaunti, parcels na 36 acres o higit pa, pag-upa ng agricultural land/apartments/commercial space, cemetery parcels, at ilang benta na nangyari 10 o higit pang taon bukod.

- ✓ Ang threshold para sa subdivision ay anim o higit pang lote, parcels, o fractional interests
- ✓ Ang mga parcels na 36 acres o higit pa ay hindi kasama sa kahulugan ng subdivision
- ✓ Ang leasehold offerings na isang taon o mas kaunti ay hindi subdivision
- ✓ Ang residential condominiums at common promotional plan lands ay kasama bilang subdivisions

1.4 Kapangyarihan ng Imbestigasyon ng Komisyoner at Subpoena

Ang Seksyon 32-2108 ay nagbibigay-kapangyarihan sa komisyoner, sa kanilang sariling inisyatiba o sa isang napatunayang nakasulat na reklamo (inaatwan), na imbestigahan ang mga aksyon ng sinumang kumilos bilang broker, salesperson, o developer at suriin ang mga libro at rekord na may kaugnayan sa paglipat, pagbebenta, pag-upa, lease, paggamit, o pamamahala ng real property. Ang komisyoner ay maaaring makinig ng testigo, suriin at kopyahin ang mga dokumento, maglabas ng subpoena, at mag-apply sa superior court upang pilitin ang pagsunod. Isang certification at enforcement unit ay itinayo para sa mga pananaliksik na gawain.

- ✓ Ang komisyoner ay dapat mag-imbestiga sa pagkatanggap ng napatunayang nakasulat na reklamo at maaaring mag-imbestiga sa kanilang sariling inisyatiba
- ✓ Ang komisyoner ay maaaring maglunsad ng subpoena at humingi ng mga order mula sa superior court upang pilitin ang pagsunod
- ✓ Ang imbestigasyon ay sumasaklaw sa mga libro at rekord na may kaugnayan sa mga transaksyon at pamamahala ng real property

1.5 Pangangailangan ng Fingerprint Clearance Card para sa Mga Lisensyado

Ang Seksyon 32-2108.01 ay nangangailangan sa bawat aplikante ng lisensya na makakuha at magbigay sa departamento ng valid na fingerprint clearance card sa ilalim ng 41-1758.03 bago makatanggap at mapanatili ang lisensya. Ang departamento ay hindi dapat maglabas ng lisensya sa isang original na aplikante bago makatanggap ng card. Ang departamento ay maaaring suspindihin ang isang lisensya kung ang fingerprint clearance card ay suspindihin at alinman ang underlying conviction ay maaaring suportahan ang denial, o ang lisensyado ay nabigong patunayan na naglabas sila ng aplikasyon para sa good-cause exception sa loob ng limang business days pagkatapos ng notice. Ito ay naaasahang sa original na salesperson/broker applicants (real estate, cemetery, membership camping), school operators, at ilang renewal/public-report applicants na may hindi-na-review na criminal records.

- ✓ Isang valid na fingerprint clearance card ay kinakailangan bago maglabas o mapanatili ang isang lisensya
- ✓ Ang departamento ay maaaring suspindihin ang isang lisensya kapag suspended ang fingerprint clearance card sa mga partikular na kalagayan
- ✓ Ang isang lisensyado ay may limang business days pagkatapos ng notice upang patunayan ang aplikasyon para sa good-cause exception

1.6 Kahulugan ng Business Broker

Ang 'business broker' ay isang real estate broker na gumaganap bilang intermediary o agent sa pagitan ng mga nagbebenta o bumibili (o pareho) sa pagbebenta o pagbili ng mga negosyo o business opportunities kung saan ang lease o benta ng real property ay alinman sa direkta o incidental na bahagi ng transaction. Ang paggawa bilang business broker ay nasa loob ng real estate broker definition.

- ✓ Ang isang business broker ay dapat na licensed real estate broker
- ✓ Ang real property sale/lease ay kailangan lamang na direkta O incidental na bahagi ng transaction

1.7 Kahulugan ng Advertising at Mga Pagbubukod

Ang 'Advertising' ay nangangahulugang pagsubok sa pamamagitan ng publikasyon, pagpapalat, pagpapakita, pagpapanawagan, o sirkulasyon (oral, nakasulat, o broadcast) upang udyukan ang sinumang tao na pumasok sa isang obligasyon o makakuha ng interes sa mga lupa na napapailalim sa kabanata. Ang Advertising ay HINDI kasama ang mga press release na ipinadala sa news media para sa pangkalahatang impormasyon/public relations kung walang bayad na ginawa, at ilang mga komunikasyon ng stockholder (mga taunang ulat, proxy materials, mga pahayag ng pagpaparehistro, securities prospectuses, property reports, mga pahayag ng alok).

- ✓ Sumasaklaw ang advertising sa anumang medium na naglalayong udyukan ang isang tao na makakuha ng interes sa mga lupa na napapailalim
- ✓ Ang mga press release na walang bayad para sa pangkalahatang impormasyon/PR ay hindi kasama sa kahulugan ng advertising

✓

Ang mga tinukoy na komunikasyon ng stockholder (tulad ng proxy materials, prospectuses, property reports) ay hindi kasama

1.8 Kahulugan ng Unsubdivided Lands

Ang 'unsubdivided lands' ay nangangahulugang lupa na hinati o propesyonal na ihahatid na hinati sa anim o higit pang mga lote/parcela na may 36 acres o higit pa ngunit mas kaunti sa 160 acres bawat isa, o na inaalok sa ilalim ng isang common promotional plan (mga agricultural lease ay hindi kasama). Kasama rin dito ang lupa na magiging ikaanim na lote kung ibenta 10 o higit pang taon pagkatapos ng pinakamunang ilan sa nakaraang limang benta sa loob ng parehong 36-hanggang-160-acre parent parcel.

- ✓ Ang unsubdivided lands ay mga parcela na may 36 acres o higit pa ngunit mas kaunti sa 160 acres bawat isa, anim o higit pa ang bilang
- ✓ Ang mga agricultural lease ay hindi kasama sa kahulugan ng unsubdivided lands
- ✓ Ang isang common promotional plan ay maaaring magdala ng mga parcela sa loob ng kahulugan ng unsubdivided lands

1.9 Karaniwang Promotional Plan at Pagkilos na Magkasama

Ang 'karaniwang promotional plan' ay isang plano na isinasagawa ng isang tao o grupo na kumilos nang magkasama upang mag-alok ng mga lote para sa benta o pag-arkiluhan. Kung ang lupa ay inaalok ng mga taong kumilos nang magkasama at ay magkakasingil o inaanunsyo bilang isang karaniwang yunit/pangalan, ipinapalagay na inaalok bilang bahagi ng isang karaniwang promotional plan anuman ang bilang ng mga lote sa bawat alok. Ang mga hiwalay na subdivider sa hiwalay na naka-plano na mga subdibisyon sa loob ng isang master planned community ay HINDI itinuturing na nag-aalok ng pinagsama-samang mga lote sa ilalim ng isang karaniwang promotional plan. Ang 'pagkilos na magkasama' ay nangangahulugang patunay ng pakikipagtulungan upang magsagawa ng isang coordinated na plano.

- ✓ Ang magkakasingil na lupa na inaanunsyo sa ilalim ng isang karaniwang pangalan at inaalok ng mga taong kumilos nang magkasama ay ipinapalagay na isang karaniwang promotional plan
- ✓ Ang mga hiwalay na subdivider sa loob ng isang master planned community ay hindi awtomatikong nasa ilalim ng isang karaniwang promotional plan

1.10 Mga Kahulugan ng Lisensya, Nakakatanggap ng Lisensya, at Panahon ng Lisensya

Ang 'lisensya' ay sumasaklaw sa buong o bahagi ng anumang pahintulot ng ahensya, sertipiko, pagsang-ayon, pagpaparehistro, pampublikong ulat, charter, o katulad na pahintulot na kinakailangan ng kabanata. Ang 'nakakatanggap ng lisensya' ay isang tao na binigyan ng lisensya para sa kasalukuyang panahon (at para sa 32-2153(A), kasama ang mga orihinal na aplikante). Ang 'panahon ng lisensya' ay ang dalawang taong panahon na nagsisimula sa orihinal na isyu o pagbabago at nagtatapos sa petsa ng pag-expire. Ang 'hindi aktibong lisensya' ay inisyu sa isang nakakatanggap ng lisensya sa hindi aktibong katayuan na hindi kasama ng isang broker.

- ✓ Ang panahon ng lisensya ay tumatagal ng dalawang taon mula sa orihinal na isyu o pagbabago
- ✓ Ang pampublikong ulat ay kasama sa statutory na kahulugan ng lisensya
- ✓ Ang hindi aktibong nakakatanggap ng lisensya ay hindi kasama ng o para sa broker

1.11 Mga Uri ng Entity Licensee at Designated Broker

Ang 'corporation licensee,' 'limited liability company licensee,' at 'partnership licensee' ay dapat may designated broker: isang opisyal (corporation), isang miyembro/manager na natural person (LLC), o isang managing general partner (partnership), bawat isa ay licensed bilang designated broker sa ilalim ng 32-2125. Ang 'employing broker' ay isang taong licensed bilang broker entity sa ilalim ng 32-2125(A) o bilang sole proprietorship kung saan ang sole proprietor ay isang licensed broker.

- ✓ Ang bawat entity licensee ay dapat may natural-person designated broker na licensed sa ilalim ng 32-2125
- ✓ Ang LLC designated broker ay dapat na isang miyembro o manager na natural person
- ✓ Ang partnership designated broker ay dapat na ang managing general partner

1.12 Layunin ng Department at Tagapangasiwa ng Commissioner

Ang Seksyon 32-2102 ay nagbibigay na ang kabanata ay inaasikaso ng departamento ng real estate ng estado sa ilalim ng direksyon ng real estate commissioner. Ang layunin ng departamento sa pag-aasikaso ng kabanata ay protektahan ang interes ng publiko sa pamamagitan ng lisensya at regulasyon ng propesyon ng real estate sa Arizona.

- ✓ Ang Department of Real Estate ay nag-aasikaso ng kabanata sa ilalim ng direksyon ng commissioner
- ✓ Ang nakasaad na layunin ay protektahan ang interes ng publiko sa pamamagitan ng lisensya at regulasyon

1.13 Kapangyarihan at Tungkulin ng Commissioner

Ang Seksyon 32-2107 ay nagbibigay sa commissioner ng pangangalaga sa departamento na may kapangyarihang magpatupad at isagawa ang kabanata, magpatibay ng opisyal na selyo, mapanatili ang pangunahing opisina sa estado ng capitol, at magbukas ng mga sangay na opisina. Ang commissioner ay dapat magpatibay ng mga patakaran na kinakailangan upang isagawa ang kabanata at maaaring aprubahan ang pamantayang legal na mga porma para sa paggamit sa pagbebenta o pagpapaupa ng real estate upang kinikilala ang kanilang pagsunod sa kabanata at mga patakaran. Ang commissioner ay maaari rin na lumikha ng mga materyales sa edukasyon at magsagawa ng mga seminar.

- ✓ Ang commissioner ay dapat magpatibay ng mga patakaran kung kinakailangan upang isagawa ang kabanata
- ✓ Ang commissioner ay maaaring aprubahan ang pamantayang legal na mga porma para sa pagbebenta o pagpapaupa ng real estate
- ✓ Ang commissioner ay nag-aadminister sa departamento at maaaring magtatag ng mga sangay na opisina

1.14 Karagdagang Impormasyon na Maaaring Kailangan ng Komisyoner mula sa mga Aplikante

Ang Seksyon 32-2108(C) ay nagbibigay-daan sa komisyoner na maghingi ng karagdagang impormasyon tungkol sa isang aplikante o may-hawak (kasama ang mga ohisyal ng entidad, direktor, miyembro, tagapamahala, kasosyo, mga may-ari/stockholder na 10% o higit pa, at mga taong may kontrola). Ito ay maaaring kasama ang nakaraang kriminal na rekord, wastong fingerprint clearance card, at affidavit na nagsasalita ng mga kriminal na kasiyahan, mga denied/suspended/revoked na lisensya, mga denied public report, injunction, mga hindi pabor na desisyon na may kaugnayan sa fraud o moral turpitude, bankruptcy filing, at pakikibahagi sa mga entidad na napapailalim sa ganitong aksyon.

- ✓ Ang komisyoner ay maaaring maghingi ng kriminal na rekord, fingerprint clearance card, at disclosure affidavit
- ✓ Ang disclosure ay umaabot sa mga ohisyal ng entidad, mga taong may kontrola, at mga may-ari/stockholder na 10% o higit pa
- ✓ Ang mga aplikante ay dapat magbunyag ng nakaraang disiplina, injunction, fraud judgment, at bankruptcy

1.15 Recorded Disclaimer ng Unlawful Restrictive Covenants

Ang Seksyon 32-2107.01 ay nangangailangan sa commissioner na magsagawa at mag-record sa bawat county ng isang dokumento na nagpapakita ng di-bisa at di-papayagang ipatupad ang mga covenant o restrictions batay sa lahi, relihiyon, kulay, disability status, o national origin, na nagdedeklarang walang bisa ang anumang ganitong naka-record na restriction. Ito ay hindi nakakaapekto sa ibang lawful covenants, conditions, o restrictions.

- ✓ Ang mga covenants batay sa lahi, relihiyon, kulay, disability, o national origin ay invalid at hindi mapapayagan na ipatupad
- ✓ Ang commissioner ay nag-record ng disclaimer sa bawat county na nagdedeklarang walang bisa ang ganitong restrictions

1.16 Military at Environmental Recorded Disclosures

Ang mga Seksyon 32-2113, 32-2114, 32-2114.01, at 32-2117 ay nangangailangan sa commissioner na mag-record ng mga disclosure para sa property malapit sa military airports/ancillary facilities (napapailalim sa tumaas na ingay at accident potential), sa ilalim ng military training routes, sa ilalim ng restricted air space, at sa loob ng military electronics ranges. Ang department ay nag-post din ng kaugnay na mga mapa (32-2115) at nagbibigay ng earth fissure maps (32-2117). Sa ilalim ng 32-2117, ang subdivider/owner/licensee na nagbibigay ng written disclosure o public-report notice ng earth fissure map ay hindi liable, bagaman ang disclosure ay lumilikha ng walang independent cause of action.

- ✓ Ang military airport vicinity disclosure ay nagbibigat ng babala tungkol sa tumaas na ingay at accident potential
- ✓ Ang pagbibigay ng earth fissure map disclosure ay nagpoprotekta sa mga subdivider/owner/licensee mula sa liability
- ✓ Ang earth fissure at military disclosures ay hindi lumilikha ng independent cause of action

1.17 Mga Kahulugan ng Developer at Development

Ang isang 'developer' ay isang taong nag-aalok ng real property sa isang development para sa pagbebenta, pag-upa, o paggamit, sa kanyang sariling pangalan o sa pangalan ng iba; hindi kasama dito ang taong ang pakikipag-ugnayan ay limitado lamang sa paglilista ng property. Ang 'development' ay nangangahulugang anumang paghahati, inaasahang paghahati, o paggamit ng real property na pinamamahalaan ng departamento, kabilang ang mga subdivided o unsubdivided lands, sementeryo, condominiums, timeshares, membership campgrounds, at stock cooperatives.

- ✓ Ang isang taong naglilist lamang ng property sa isang development ay hindi developer
- ✓ Ang development ay sumasaklaw sa lahat ng uri ng property na may authority ang departamento na pamahalaan

1.18 Kahulugan ng Address of Record

Ang 'address of record' ay alinman sa: ang address kung saan nagsasanay o nagtratrabaho ang isang licensee; ang residential address ng isang licensee; o ang address ng statutory agent ng isang licensee na nakarehistro sa corporation commission (lamang kung ang notisya ng statutory agent ay ibinigay sa department ayon sa section 32-2126).

- ✓ Ang address of record ng isang licensee ay maaaring ang kanilang business, residential, o registered statutory agent address
- ✓ Ang statutory agent option ay nalalapat lamang kung ang notisya ay ibinigay sa department ayon sa 32-2126

1.19 Mga Kahulugan ng Paghahatid ng Edukasyon: Distance Learning at Live Classroom

Ang 'distance learning' ay patuloy o pre-licensure na edukasyon na ibinibigay bilang online, binalak na karanasan sa pag-aaral na may heograpikal na paghihiwalay (synchronous o asynchronous), na hindi nangangailangan ng real-time na pakikipag-ugnayan, gamit ang self-paced o prerecorded na platform na accessible sa internet. Ang 'live classroom course' ay ibinibigay alinman nang personal o sa synchronous remote format na nagpapahintulot sa mga mag-aaral na manood at makiisa nang malayo sa pamamagitan ng livestreaming. Ang 'school' ay isang tao/entidad na nag-aalok ng pag-aaral tungo sa mga kinakailangan ng edukasyon para sa lisensya o pagpapabago.

- ✓ Ang distance learning ay hindi nangangailangan ng real-time na pakikipag-ugnayan ng estudyante-pagtuturo at ay self-paced
- ✓ Ang live classroom courses ay maaaring maging personal o synchronous remote sa pamamagitan ng livestreaming

1.20 Komposisyon at Termino ng Real Estate Advisory Board

Ang Seksyon 32-2104 ay nagtatatag ng sampung miyembro ng real estate advisory board na itinakda ng gobernador para sa anim na taong termino, na may tatlong miyembro na ang kanilang termino ay nagtatapos noong Enero 31 ng bawat kakaibang taon. Ang pagiging miyembro ay kinabibilangan ng mga broker/salesperson na may karanasan sa residential, commercial at multifamily management representatives, isang miyembro ng timeshare/campground/cemetery, isang miyembro ng subdividing, isang miyembro ng edukasyon, at tatlong public members na walang kaugnayan sa mga licensee. Ang mga miyembro ay walang tumatanggap na kompensasyon ngunit binabayaran ang kanilang mga gastos; hindi higit sa limang miyembro mula sa isang county ang maaaring maglingkod nang sabay-sabay.

- ✓ Ang board ay may sampung miyembro na itinakda ng gobernador na nagsisilbi ng anim na taong termino
- ✓ Tatlo sa sampung miyembro ay dapat na public members na walang kaugnayan sa mga licensee sa loob ng ikatlong degree
- ✓ Ang mga miyembro ng board ay walang tumatanggap na kompensasyon, lamang ang reimbursement ng gastos
- ✓ Hindi higit sa limang miyembro mula sa kahit anong isang county ang maaaring maglingkod nang sabay-sabay

1.21 Mga Kwalipikasyon at Pagkatukoy ng Real Estate Commissioner

Ang Seksyon 32-2106 ay nagbibigay na ang commissioner ay itinakda ng gobernador at naglilingkod sa kasiyahan ng gobernador. Ang mga kandidato ay dapat magkaroon ng hindi bababa sa limang taong karanasan sa industriya ng real estate, title insurance, o banking/mortgage broker, kasama ang tatlong taong karanasan sa administrasyon, at hindi dapat may pinansyal na interes o kumilos bilang broker/salesperson/agent ng anumang real estate o brokerage firm sa petsa ng pagtanggap ng pagkatukoy.

- ✓ Ang commissioner ay itinakda ng gobernador at naglilingkod sa kasiyahan ng gobernador
- ✓ Nangangailangan ng limang taong karanasan sa industriya at tatlong taong karanasan sa administrasyon
- ✓ Ang commissioner ay hindi maaaring magkaroon ng pinansyal na interes o kumilos para sa anumang real estate/brokerage firm

1.22 Pagbabawal ng Conflict of Interest para sa mga Opisyal/Empleyado ng Departamento

Ang Seksyon 32-2110 ay nagbabawal sa anumang opisyal o empleyado ng departamento mula sa pagkakonekta o direkta o indirektang interes sa anumang kumpanyang real estate o real estate brokerage firm, upang masiguro ang walang kinikilingang regulasyon.

- ✓ Walang opisyal o empleyado ng departamento ang maaaring magkaroon ng interes sa isang kumpanyang real estate o brokerage firm
- ✓ Ang pagbabawal ay sumasaklaw sa parehong direkta at indirektang interes

1.23 Mga Pangangailangan sa Edukasyon ng Consumer sa Suplay ng Tubig

Ang Seksyon 32-2119 ay nangangailangan sa departamento na maglagay ng impormasyon na nagpapayo sa mga prospective homebuyers na tuklasin ang availability ng tubig bago bumili, kasama ang link sa Department of Water Resources para sa mga kahulugan (sapat na supply ng tubig, hindi sapat na supply ng tubig, property na dini-serve ng adequate-supply provider, at walang supply ng tubig determination) na applicable sa mga lugar sa labas ng active management areas. Ang departamento ay dapat din ipakita ang current na mapa ng mga lugar sa labas ng active management areas.

- ✓ Ang departamento ay dapat magpayo sa mga bumibili na tuklasin ang water availability bago bumili
- ✓ Ang mga kahulugan ng water supply ay applicable sa mga lugar sa labas ng active management areas ayon sa seksyon 45-108.05

CHAPTER 2

Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons

2.1 Mga Pagbubukod mula sa Mga Pangangailangan ng Lisensya sa Real Estate

Ang A.R.S. 32-2121 ay naglalista ng mga tao at aktibidad na hindi nangangailangan ng lisensya sa real estate. Ang mga may-ari na nakikipag-ugnayan sa kanilang sariling ari-arian, mga abogado na nagsasagawa ng mga legal na tungkulin, mga taong itinakda ng korte na tumanggap (receivers/trustees), mga trustee ng deed of trust, mga empleyado ng pamahalaan, at iba pa ay walang kailangang lisensya kung hindi sila makatanggap ng espesyal na kompensasyon o kumilos bilang mga broker. Ang pag-unawa sa mga pagbubukod na ito ay kritikal para sa pagtukoy kung kailan kailangan ng lisensya.

- ✓ Ang isang may-ari na nagbebenta/nag-arenta/nag-aasikaso ng kanilang SARILING ari-arian ay walang kailangang lisensya kung hindi sila nakakatanggap ng espesyal na kompensasyon at ang karamihan ng kanilang mga aktibidad ay hindi mga gawain ng isang broker
- ✓ Ang isang abogado ay walang kailangang lisensya lamang kapag nagsasagawa ng mga tungkulin ng abogado; ang pagbubukod ay HINDI nagbibigay-daan sa iba pang mga gawain na nangangailangan ng lisensya
- ✓ Ang isang trustee na nagbebenta sa ilalim ng deed of trust, mga receiver, at mga trustee sa bankruptcy na kumilos sa ilalim ng order ng korte ay walang kailangang lisensya
- ✓ Ang isang taong may kapangyarihang nagmamalasakit para sa isang partikular na nagkakataong transaksyon (hindi bilang paraan ng pagsasagawa ng negosyo sa real estate) ay walang kailangang lisensya
- ✓ Ang isang taong namamahala ng isang hotel, motel, o RV park ay walang kailangang lisensya, tulad ng isang taong kumikipag-ugnayan sa mga reserbasyon para sa mga occupancy na 31 o mas kaunting araw

2.2 Lisensya na Kinakailangan para sa mga Broker at Salesperson

Ang A.R.S. 32-2122 ay gumagawa ng ilegal ang paggawa bilang isang real estate broker, salesperson, cemetery broker/salesperson, o membership camping broker/salesperson nang hindi unang nakakuha ng lisensya. Anumang aksyon na ginawa para sa kompensasyon (o inaasahan nito) na bumagsak sa loob ng kahulugan ng isang broker ay bumubuo ng paggawa bilang isang licensee, kahit na incidental sa isang transaksyon.

- ✓ Anumang aksyon na isinasaalang-alang o inaasahan ang kompensasyon na kasama sa kahulugan ng broker ay nangangailangan ng lisensya, kung incidental man o ang buong transaksyon
- ✓ Ang isang walang lisensyang tao ay maaaring mangolekta ng rent na personal at mga kaugnay na bayad lamang kung nagtatrabaho sila para sa isang licensee, kumukuha sa pangalan ng licensee, at nagbibigay ng receipt kapag nagbayad ang rent

✓

Illegal para sa anumang tao, korporasyon, pakikipagsosyo, o LLC na makipagtulungan sa licensed na aktibidad nang hindi unang nakakuha ng lisensya

2.3 Mga Kinakailangang Karanasan para sa Broker Licenses

Ang A.R.S. 32-2124 ay nangangailangan ng patunay ng kasanayan at partikular na karanasan para sa broker licenses. Ang isang orihinal na real estate broker applicant ay dapat na aktibong licensed salesperson o broker sa loob ng hindi bababa sa tatlong taon sa loob ng limang taon kaagad bago ang aplikasyon.

- ✓ Ang orihinal na real estate broker license ay nangangailangan ng hindi bababa sa 3 taong aktibong licensed experience sa loob ng 5 taong kaagad bago ang aplikasyon
- ✓ Ang isang license na hindi aprubado sa loob ng nakaraang 1 taon (bawat 32-2153) ay disqualifies ang applicant; ang isang license na inareboke sa loob ng nakaraang 2 taon ay nagdadisqualify din
- ✓ Ang katumbas na aktibong karanasan sa loob ng nakaraang 5 taon ay maaaring magsagawa para sa licensed experience requirement sa kasiyahan ng commissioner
- ✓ Ang muling pag-apply nang mahigit isang taon pagkatapos ng expiration ay nangangailangan ng pagtupad sa lahat ng kasalukuyang education/experience requirements at pag-retake ng exam

2.4 Mga Pangangailangan sa Edukasyon Bago ang Lisensya

Ang A.R.S. 32-2124(B)-(C) ay nangangailangan sa mga applicant na salesperson at broker na makumpleto ang isang aprubadong kurso na hindi bababa sa 90 oras sa classroom (o katumbas nito) sa isang sertipikadong real estate school at magsagot ng pagsusulit. Ang mga kurso ay maaaring live classroom o distance learning, ngunit ang pagsusulit ay dapat na may proctored at ginawa nang personal.

- ✓ Ang parehong salesperson at broker prelicensure courses ay nangangailangan ng hindi bababa sa 90 oras sa classroom o ang katumbas nito sa isang sertipikadong paaralan
- ✓ Ang pagsusulit sa prelicensure course ay dapat na isang proctored exam na ginawa nang personal
- ✓ Ang pagkumpleto ng kurso ay hindi dapat higit sa 10 taon bago ang application maliban kung ang commissioner ay nakahanap ng katumbas na karanasan sa trabaho at edukasyon
- ✓ Ang mga applicant na salesperson ay dapat na karagdagang makumpleto ang 6 oras ng pagtuturo sa real estate contract law at contract writing, kasama ang drafting practice

2.5 Mga Pangangailangan sa Patuloy na Edukasyon para sa Pagpapabago

Ang A.R.S. 32-2130 ay nagpapahintulot ng maayos na pagpapabago sa pamamagitan ng pagsamasa, pagbabayad ng bayad, at pagharap ng patunay ng patuloy na edukasyon: 24 oras para sa mga taong nagbebenta at kasosyong mga broker, at 30 oras para sa mga itinalagang broker (at kasosyong mga broker sa ilalim ng 32-2151.01(G)) bawat 24-buwan na panahon.

- ✓ Ang mga taong nagbebenta at kasosyong mga broker ay dapat kumpletuhin ang 24 oras ng patuloy na edukasyon sa bawat 24-buwan na panahon ng lisensya
- ✓ Ang mga itinalagang broker (at kasosyong mga broker sa ilalim ng 32-2151.01(G)) ay dapat kumpletuhin ang 30 oras ng patuloy na edukasyon bawat 24-buwan na panahon
- ✓ Ang mga broker/taong nagbebenta ng sementeryo at membership camping ay walang obligasyon sa mga pangangailangang ito sa edukasyon
- ✓ Kung nagpapabago sa loob ng isang taon pagkatapos ng pagtatapos, ang mga oras ng CE na nakumpleto pagkatapos ng pagtatapos ay maaaring gamitin para sa pangangailangan sa pagpapabago

2.6 Residential leasing agent / on-site manager exemption

Ang mga natural na tao na gumagana bilang residential leasing agents o on-site managers ng residential rental property ay exempt mula sa licensure sa ilalim ng specific na mga kondisyon. Dapat silang magtrabaho sa hindi higit sa isang lokasyon sa panahon ng kanilang regular na workday at dapat na empleyado ng may-ari o ng licensed management agent ng may-ari. Ang kanilang mga tungkulin ay maaaring kasama ang paghahanda ng mga lease, pagkolekta ng deposits/rent, pagpapakita ng mga unit, pagpapatupad ng mga lease, at paghahatid ng mga notice.

- ✓ Ang agent/manager ay dapat magsagawa ng mga aktibidad sa hindi higit sa isang lokasyon sa panahon ng kanilang regular na workday
- ✓ Hindi nila dapat tumanggap ng special compensation para sa mga leasing acts na inilarawan
- ✓ Ang performance-based bonus na binayaran hindi higit sa monthly at hindi lumalampas sa kalahati ng kabuuang compensation ay HINDI bumubuo ng special compensation
- ✓ Isang natural na tao ay maaaring kumilos bilang property manager para sa isang nonresidential income property (o contiguous commonly-owned properties) nang walang license

2.7 Mga Kinakailangan sa Aplikasyon para sa Broker/Salesperson License

Ang A.R.S. 32-2123 ay nangangailangan ng isang orihinal na application para sa lisensya na dapat na nilagdaan o elektronikong isinumite kasama ang lahat ng bayad. Ang aplikante ay dapat magbunyag ng legal na pangalan, address, mga kondena sa felony, disbarment/suspension mula sa law, mga dating pagtanggi/revocation/suspension ng lisensya sa anumang estado, at magbigay ng social security number.

- ✓ Ang mga aplikante ay dapat magbunyag ng anumang felony conviction, ang kalikasan nito, lokasyon, panahon, at disposition, kasama ang anumang disbarment o suspension ng law license
- ✓ Ang mga aplikante ay dapat magbunyag kung ang anumang occupational license ay kailanman na tinanggihan, revoked, o suspended sa estadong ito o sa anumang ibang estado
- ✓ Ang isang broker application ay dapat din na maglaman ng business name at address of record
- ✓ Ang commissioner ay maaaring maghingi ng valid fingerprint clearance card at mga nakaraang criminal records

2.8 Edad, nilalaman ng pagsusulit, at mga aplikante mula sa ibang estado

Ang A.R.S. 32-2124 ay nangangailangan na ang isang aplikante ay dapat na hindi bababa sa 18 taong gulang bago makatanggap ng lisensya. Ang komisyonado ay nagsisiguro sa pamamagitan ng pagsusulit na nauunawaan ng aplikante sa real estate ang Ingles, aritmetika, mga anyo ng real estate, ahensya, etika, at ang kabanata/mga patakaran. Ang pagsusulit ng broker ay dapat na mas mahigpit kaysa sa pagsusulit ng nagbebenta.

- ✓ Ang isang aplikante ay dapat na hindi bababa sa 18 taong gulang bago makatanggap ng anumang lisensya
- ✓ Ang pagsusulit ng broker ay dapat na mas mahigpit, mas masusing-masusing, at mas malawak ang saklaw kaysa sa pagsusulit ng nagbebenta
- ✓ Ang isang aplikante na may katumbas na lisensyang out-of-state ay pinalaya mula sa pandaigdigang bahagi ng pagsusulit (ayon sa 32-4302) ngunit dapat pumasa ang bahagi ng Arizona na espesipiko lamang
- ✓ Ang komisyonado ay maaaring magwaive ng mga pangangailangan ng kurso bago ang lisensya maliban sa 27-oras na kurso na espesipiko sa Arizona para sa mga may kasalukuyang lisensya mula sa ibang estado

2.9 Hadlang sa Lisensya dahil sa Kondena sa Felony

Ang A.R.S. 32-2124(M) at 32-2130(I) ay nagbabantay sa pagisyu o pagpapabago ng lisensya sa isang taong nakondenang felony na kasalukuyang nakakulong, nasa parole, nasa community supervision, o nasa probation para sa kondenenyang iyon.

- ✓ Ang commissioner ay HINDI dapat magisyu ng lisensya sa isang felon na kasalukuyang nakakulong, nasa parole, nasa community supervision, o nasa probation para sa kondena
- ✓ Ang departamento ay HINDI dapat magpabago ng lisensya sa ilalim ng parehong felony-status na mga kondisyon
- ✓ Ang hadlang na ito ay hindi nililimitahan ang diskresyon ng commissioner na tanggihan ang pagpapabago para sa ibang dahilan

2.10 Pagbabawi ng pagsusuri sa loob ng 12 buwan

Ang A.R.S. 32-2124(H) ay nagpapahintulot sa isang applicant na nag-renew upang maiwasan ang muling pagsusulit kung ang application ay ginawa sa loob ng 12 buwan pagkatapos mawalan ng bisa ang lisensya at ang lisensya ay hindi kinansela, tinatapus, o suspendido sa oras ng application.

- ✓ Ang isang renewal applicant ay hindi kailangang muling sumusulit kung nag-apply sa loob ng 12 buwan pagkatapos mawalan ng bisa at ang lisensya ay hindi kinansela, tinatapus, o suspendido
- ✓ Ito ay natatangi sa mga real estate, cemetery, at membership camping brokers at salespersons

2.11 Entity broker licenses at designated broker

Ang A.R.S. 32-2125 ay namamahala sa mga lisensya para sa mga korporasyon, LLCs, at partnerships. Ang isang entity na naglalayong makakuha ng broker's license ay dapat magdesignate ng isang lisensyadong natural person broker na isang officer, manager, member, o partner upang gumawa bilang designated broker. Ang license ng entity ay tumatakbo nang sabay-sabay sa license ng designated broker.

- ✓ Ang entity broker license ay nangangailangan ng pagtukoy ng isang lisensyadong natural-person broker (officer/manager/member/partner) bilang designated broker
- ✓ Ang broker license ng entity ay tumatakbo nang sabay-sabay sa license ng designated broker at hindi lumalawak ng awtoridad sa sinumang ibang tao
- ✓ Ang professional corporation o professional LLC ay hindi maaaring lisensyahan bilang employing broker
- ✓ Ang mga entities ay dapat mag-ulat sa department sa loob ng 10 araw ang mga pagbabago sa mga officer/members, pagbabago ng kontrol, pagbabago ng articles, 10%+ pagbabago sa stock ownership, o dissolution

2.12 Mga Paghihigpit sa Pagpapangalan ng Designated Broker

Ang A.R.S. 32-2125(E) ay nagbabawal sa isang entidad na magpangalan ng isang tao bilang designated broker kung ang taong iyon ay nasa ilalim ng cease-and-desist order, may suspendidong lisensya, o may narevoked na lisensya sa nakaraang dalawang taon para sa isang aksyon na naganap habang naka-name sa isang lisensya.

- ✓ Ang isang tao ay hindi maaaring pangalanan bilang designated broker kung nasa ilalim sila ng order na tumiigil mula sa real estate activity
- ✓ Ang isang tao ay hindi maaaring pangalanan bilang designated broker kung ang kanilang lisensya ay suspendido
- ✓ Ang isang tao ay hindi maaaring pangalanan bilang designated broker kung ang kanilang lisensya ay na-revoke sa nakaraang 2 taon para sa isang aksyon o pagsisikap na naganap habang naka-name sa lisensya

2.13 Isang Patakaran sa Lisensya at Maraming Awtoridad sa Aktibidad

Ang A.R.S. 32-2125.01 ay nagbibigay na hindi mahigit sa isang lisensya ang maaaring ibigay sa isang may-lisensya sa isang pagkakataon, ngunit ang isang real estate broker/salesperson ay maaaring makipagtulungan sa cemetery at membership camping sales nang walang hiwalay na mga lisensya. Ang isang taong pumasa sa eksamen ay dapat maging licensed sa loob ng isang taon o dapat muling subukan.

- ✓ Ang isang taong pumasa sa broker/salesperson exam ay dapat maging licensed sa loob ng 1 taon mula sa eksamen o dapat muling kumuha ng pagsusulit
- ✓ Ang isang real estate broker/salesperson ay maaaring makipagtulungan sa cemetery o membership camping sales nang walang hiwalay na mga lisensya para sa mga aktibidad na iyon
- ✓ Ang isang real estate licensee ay maaaring magkaroon lamang ng ISANG employing broker sa bawat kategorya: cemetery, membership camping, at real estate

2.14 Mga Nonresident na Lisensyado at Paghahatid ng Proseso

Ang A.R.S. 32-2125.02 ay itinuturing ang isang aplikasyon ng nonresident na lisensya bilang isang hindi mababagong pagkakataon ng komisyoner bilang ahente para sa paghahatid ng proseso. Ang mga nonresident na lisensyado ay maaari lamang tumanggap ng trabaho/kompensasyon mula sa isang broker na aktibong lisensyado sa Arizona.

- ✓ Ang isang aplikasyon ng nonresident na lisensya ay bumubuo ng hindi mababagong pagkakataon ng komisyoner bilang ahente para sa paghahatid ng proseso
- ✓ Ang isang nonresident na lisensyado ay maaari lamang tumanggap ng trabaho o kompensasyon mula sa isang broker na aktibong lisensyado sa Arizona (sa ilalim ng 32-2155)
- ✓ Ang isang nonresident na broker ay dapat mapanatili ang mga rekord na kinakailangan ng Arizona at ipaalam sa departamento ang kanilang lokasyon (o ng online recordkeeping provider)
- ✓ Ang isang nonresident na aplikante ay dapat pumasa sa bahagi ng Arizona state-specific ng pagsusulit

2.15 Lugar ng negosyo at paunawa ng pagbabago ng lokasyon

Ang A.R.S. 32-2126 ay nangangailangan sa bawat broker na nagpapatrabaho na mapanatili ang isang tiyak na lugar ng negosyo o isang wastong statutory agent, at ipaalam sa departamento nang pasulat ang anumang pagbabago. Ang pagkabigo na magbigay ng paunawa ng pagbabago o pagsasasakatuparan ay awtomatikong nagkakansela ng lisensya ng broker at nagsisira ng mga lisensya ng mga empleyado.

- ✓ Ang bawat broker na nagpapatrabaho ay dapat magpanatili ng isang tiyak na lugar ng negosyo O isang aktibong wastong statutory agent na nakalagay sa Corporation Commission
- ✓ Ang pagbabago o pagsasasakatuparan ng lokasyon ng negosyo/statutory agent nang walang nakasulat na paunawa ay awtomatikong nagkakansela ng lisensya ng broker na nagpapatrabaho
- ✓ Ang pagkakansela ay nagsisira ng lisensya ng sinumang salesperson o associate broker na nagtatrabaho para sa broker na iyon; maaari silang muling ikasanib kung ang lisensya ay ibinalik
- ✓ Ang bawat broker ay dapat maglagay ng sumusunod na palatandaan sa pasukan na nagtutukoy sa broker at negosyo

2.16 Bayad ng Lisensya at Panahon ng Lisensya

Ang A.R.S. 32-2129 ay nangangailangan na lahat ng bayad ng lisensya ay dapat bayaran nang maaga, pare-pareho anuman ang panahon ng taon. Ang isang orihinal na lisensya ay para sa dalawang taon hanggang sa huling araw ng buwan na ito ay ibinigay; ang pagbabago ay para sa isang dalawang taong panahon na nagsisimula pagkatapos ang nakaraang lisensya ay nag-expire.

- ✓ Lahat ng bayad ng lisensya ay dapat bayaran nang maaga at pareho anuman ang panahon ng taon na inisyu
- ✓ Ang isang orihinal na lisensya ay tumatagal ng 2 taon hanggang sa huling araw ng buwan na ito ay ibinigay
- ✓ Ang isang pinagbagong lisensya ay para sa isang 2 taong panahon na nagsisimula sa unang araw pagkatapos ang nakaraang lisensya ay nag-expire, anuman ang petsa ng paglalabas
- ✓ Ang departamento ay maaaring tanggihan o kanselahin ang isang lisensya kung ang mga bayad ay binayaran ng isang dishonored na tseke

2.17 Mga Kahihinatnan ng Nag-expire na Lisensya at Pagwawakas

Ang A.R.S. 32-2130(F)-(G) ay nagbibigay na sa pagitan ng pag-expire at pag-renew, ang mga karapatan ng lisensyado ay nag-expire at ipinagbabawal na kumilos bilang lisensyado. Ang lisensyang nag-expire ng higit sa isang taon ay wawakasan. Sa loob ng isang taon, ang departamento ay nag-renew nang walang muling pagsusuri kung ang lisensya ay hindi kinansela o suspendido.

- ✓ Habang expired ang isang lisensya, ipinagbabawal na kumilos o mag-alok na kumilos bilang broker o nagbebenta
- ✓ Ang pag-expire ng employer broker ay pumupusil sa lisensya ng empleyado sa petsa ng pag-expire; maaari silang rehirin sa pag-renew
- ✓ Ang departamento ay nagtatapos ng isang lisensya na nag-expire na ng higit sa isang taon
- ✓ Ang isang wawakasang o rebokeadong lisensya ay hindi karapat-dapat para sa pag-renew at nangangailangan ng orihinal na aplikasyon

2.18 Broker na nagrererenew bilang salesperson at inactive licenses

Ang A.R.S. 32-2130(J)-(L) ay nagbibigay-daan sa isang real estate broker na magrenew bilang salesperson nang hindi tinutugunan ang salesperson prelicensure course requirement. Ang mga inactive licensees ay hindi kailangang kumpletuhin ang CE habang inactive, ngunit dapat na kumpletuhin ito sa panahon ng reactivation, at pagkatapos ng 15 taong inactive ay dapat dumaan sa Arizona-specific exam.

- ✓ Ang isang broker licensee ay maaaring magrenew bilang salesperson nang hindi tinutugunan ang 32-2124(B) course requirement, ngunit dapat magbayad ng salesperson renewal fee
- ✓ Upang muling maging broker, ang tao ay dapat matugunan ang lahat ng broker requirements kasama ang 32-2124(C)
- ✓ Ang isang inactive licensee ay hindi kailangang kumpletuhin ang CE sa panahon ng inactivity, ngunit ang commissioner ay maaaring maghingi ng CE bago ang reactivation
- ✓ Kung inactive higit sa 15 taon, ang applicant ay dapat dumaan sa Arizona law-specific exam bago ma-activate ang license; ang department ay nagbibigay ng notice sa licensee isang taon bago ang 15-year mark

2.19 Muling Pagpapatibay ng mga Lisensya

Ang A.R.S. 32-2131 ay naglalaman ng mga paraan kung paano maaaring muling pagtibayin ng komisyoner ang mga nag-expire, kinansela, tinapos, suspendido, o nawalan ng lisensya. Iba't ibang landas ang naaangkop: ang mga nag-expire na lisensya ay muling pinapahintulot sa pamamagitan ng pagpapabago, ang kinansela sa pamamagitan ng muling aplikasyon o pagpapabago, ang nagtatapos/nabasag sa pamamagitan ng orihinal na aplikasyon.

- ✓ Ang isang nabasag na lisensya (batay sa 32-2153) ay nangangailangan ng muling pagtibayin sa pamamagitan ng ORIHINAL na aplikasyon
- ✓ Ang isang lisensya na nagtapos para sa pagbabayad ng recovery fund ay nangangailangan ng buong pagbabalik sa pondo, orihinal na aplikasyon, at patunay na ang paghatol ay natugunan
- ✓ Ang muling pagtibayin (maliban sa mga kinansalang lisensya) ay hindi available habang ang may-lisensya ay nasa ilalim ng imbestigasyon ng departamento o may nakabatay na administrative na proseso
- ✓ Ang muling pagtibayin ay hindi bumababa sa mga kwalipikasyon na kinakailangan ng mga aplikante

2.20 Broker management clinics

Ang A.R.S. 32-2136 ay nangangailangan ng broker management clinics na sumasaklaw sa broker statute/rule requirements, designated broker legal obligations, recordkeeping, trust funds, advertising, contracts, fiduciary duties, disclosures, investigations, at risk management. Ang mga original broker applicants ay dapat dumalo bago i-activate ang lisensya.

- ✓ Ang isang broker management clinic ay binubuo ng tatlong courses na tatlong oras bawat isa (9 na oras kabuuan)
- ✓ Ang isang applicant para sa isang original broker license ay dapat dumalo sa isang broker management clinic bago i-activate ang lisensya
- ✓ Ang designated brokers at associate brokers sa ilalim ng 32-2151.01(G) ay dapat dumalo sa isang clinic minsan sa bawat 24 buwan ng licensure pagkatapos ng unang pagdalo
- ✓ Ang isang broker na nakikipag-ugnayan sa property management activities ay dapat kumpletuhin ang isang clinic na idinisenyo upang turuan ang proficiency sa property management

2.21 Pagpapatuloy pagkatapos ng pagbabago sa pagmamay-ari ng entidad

Ang A.R.S. 32-2125(C) ay nagbibigay na ang lisensya ng entidad sa ilalim ng subseksyon B ay nagtatapos sa kamatayan o pagbabago ng mga shareholder/miyembro, ngunit ang isang natitirang authorized officer/shareholder ay maaaring magpatuloy ng negosyo sa loob ng hanggang 90 karagdagang araw na naghihintay ng bagong lisensya o designated broker.

- ✓ Ang lisensya ng entidad ay maaaring magpatuloy sa loob ng hanggang 90 karagdagang araw na naghihintay ng bagong lisensya o bagong designated broker pagkatapos ng isang qualified na pagbabago
- ✓ Ang korporasyon o LLC ay HINDI maaaring mag-assume ng representasyon para sa mga bagong kliyente habang naghihintay ang bagong lisensya o hanggang sa isang bagong designated broker ay idinagdag

2.22 Kumpidensyalidad ng Personal na Impormasyon ng Licensee

Ang A.R.S. 32-2125.03 ay nagpoprotekta sa residential address, residential telephone number, email address, at social security number ng isang licensee o applicant mula sa public disclosure maliban kung may legitimate justice/governmental purpose.

- ✓ Ang residential address at phone number ay hindi public maliban kung ang commissioner ay nakahanap na ang disclosure ay nagsisilbi sa justice at public interest
- ✓ Ang email addresses ay inilalabas lamang sa isang court o governmental agency para sa legitimate purpose
- ✓ Ang social security numbers ay maaaring ilabas lamang sa isang court o governmental agency para sa legitimate governmental purpose

2.23 Mga sangay ng opisina at pansamantalang kawalan ng broker

Ang A.R.S. 32-2127 ay nangangailangan ng hiwalay na karagdagang lisensya para sa bawat sangay ng opisina, inilabas sa parehong pangalan at isinailalim sa sangay. Ang bawat sangay ay dapat na nasa pamamahala ng isang broker o lisensyadong taong nagbebenta. Ang isang itinalagang broker na hindi makakagawa ng aksyon sa loob ng 24 oras ay maaaring magtakda ng isang tagapamuno.

- ✓ Ang isang broker na may higit sa isang lugar ng negosyo ay dapat kumuha ng karagdagang lisensya para sa bawat sangay ng opisina
- ✓ Ang bawat sangay ng opisina ay dapat na nasa pamamahala ng isang broker o isang lisensyadong taong nagbebenta, na may tanda na kinabibilangan ng pagtatalaga na 'branch office'
- ✓ Ang isang itinalagang broker na hindi makakagawa ng aksyon sa loob ng 24 oras ay maaaring gumawa ng BATAYANG pagtatalaga ng isang licensee/iba pang itinalagang broker, na hindi lalampas sa 30 araw
- ✓ Ang isang taong nagbebenta na tagapamuno ay HINDI maaaring bigyan ng pahintulot na kumuha o patunayan ang mga licensee

2.24 Pagpapakita at Pagkakaroon ng Lisensya ng Sertipiko

Ang A.R.S. 32-2128 ay nangangailangan na ang sertipiko ng designated broker (at employing broker) ay malinaw na ipapakita at ang lahat ng ibang sertipiko ay madaling makuha. Ang mga sertipiko ng salesperson/associate broker ay nananatili sa pagmamay-ari ng employer hanggang sa pagkasevered o pagkamit ng termination.

- ✓ Ang sertipiko ng designated broker ay dapat na malinaw na ipapakita; ang iba pang mga sertipiko ay dapat na madaling makuha
- ✓ Ang sertipiko ng salesperson/associate broker ay nananatili sa pagmamay-ari ng employer hanggang sa ito ay kinansela, terminated, suspended, revoked, o ang licensee ay nasevered
- ✓ Ang designated broker ay maaaring matugunan ang mga kinakailangan sa pagkakaroon sa pamamagitan ng pag-access sa public database ng department at pag-print/pagpanatili ng record na nagpapakita ng kasalukuyang active licensure

2.25 Iskedyul ng Maksimum na Bayad sa Lisensya

Ang A.R.S. 32-2132 ay naglalista ng mga maksimum na bayad na maaaring isingil. Kapag nabayaran na at nakatanggap ng resibo, ang mga bayad ay hindi maibabalik maliban lamang para sa magandang dahilan. Ang mga entidad ay hindi sinasailalim sa bayad para sa pagisyu ng lisensya ng broker.

- ✓ Maksimum na bayad ng broker: application sa exam $125, exam $100, lisensya $250, pagbabago $400
- ✓ Maksimum na bayad ng salesperson: application sa exam $75, exam $50, lisensya $125, pagbabago $200
- ✓ Ang mga bayad ay hindi maibabalik pagkatapos ng pagisyu ng resibo maliban na ang commissioner ay maaaring magbalik para sa magandang dahilan na ipakita
- ✓ Ang isang korporasyon, partnership, o LLC ay hindi sinasailalian ng bayad para sa pagisyu ng lisensya ng broker

2.26 Pansamantalang Lisensya ng Broker upang Tapusin ang Negosyo

Ang A.R.S. 32-2133 ay nagbibigay-daan sa komisyoner na maglabas ng pansamantalang lisensya ng broker upang tapusin ang negosyo ng isang nawawalang buhay o hindi kapani-paniwalang licensed broker. Maaari itong maibigay sa isang nananatiling asawa, pinakamalapit na kamaganak, empleyado, administrator, personal representative, guardian, o conservator.

- ✓ Ang isang pansamantalang lisensya ng broker ay limitado sa 90 araw at hindi maaaring pahabain, maliban kung ang isang personal representative/administrator na lisensya ay patuloy hanggang sa maging disposal ang negosyo ng nawawalang broker, hindi dapat lumampas sa 15 buwan
- ✓ Walang higit sa isang pansamantalang lisensya na maaaring ibigay sa o tungkol sa parehong indibidwal sa loob ng kahit anong isang taon na panahon
- ✓ Ang isang pansamantalang licensee ay may parehong mga kapangyarihan ng lisensya at mga obligasyon tulad ng sa ilalim ng isang permanenteng lisensya

2.27 Sertipikasyon ng real estate school at kurso

Ang A.R.S. 32-2135 ay nangangailangan sa mga paaralan na makakuha ng certificate of approval upang makapag-operate at course approval bago mag-alok ng credit courses. Ang commissioner ay maaaring bawiin ang sertipikasyon para sa mga paglabag kabilang ang hindi tamang pagpapatunay ng pagdalo at hindi aprubadong materyales.

- ✓ Ang isang paaralan ay dapat makakuha ng certificate of approval upang makapag-operate (para sa hindi bababa sa 4 na taon) at course approval para sa bawat credit course bago ito i-alok
- ✓ Ang commissioner ay maaaring bawiin o tanggihan ang sertipikasyon para sa hindi tamang pagpapatunay ng pagdalo, pagtuturo ng hindi aprubadong materyales, o pagsamat ng maling dokumentasyon
- ✓ Ang isang live classroom course application ay dapat isamat hindi bababa sa 30 araw bago, at ang isang distance learning course ay hindi bababa sa 90 araw bago, ang pag-aalok
- ✓ Ang course approval ay para sa hindi bababa sa 4 na taon kung ang mga nilalaman ay nananatiling kasalukuyan; ang isang kurso ay hindi maaaring turuan kung ang nilalaman ay tumitigil na maging kasalukuyan o ay malaking binago

2.28 Voluntary na Pagkansela ng Lisensya

Ang A.R.S. 32-2137 ay nagbibigay-daan sa departamento, sa hiling ng may-lisensya, na kanselahin ang lisensya ng taong iyon lamang kung ang may-lisensya ay wala sa imbestigasyon at walang disiplinaryong paglilitis na nagsimula.

- ✓ Ang departamento ay maaaring kanselahin ang isang lisensya sa hiling ng may-lisensya lamang kung ang may-lisensya ay hindi kasalukuyang nasa ilalim ng imbestigasyon ng departamento
- ✓ Ang pagkansela ay available lamang kung ang departamento ay hindi nagsimula ng anumang disiplinaryong paglilitis laban sa may-lisensya

CHAPTER 3

Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)

3.1 Disposition ng Trust Funds; Neutral Escrow vs Trust Account

Sa ilalim ng 32-2151(A), maliban kung lahat ng mga partido ay sumasang-ayon sa ibang paraan nang nakasulat, ang isang broker na hindi agad naglalagay ng mga pinagkakatiwalaang pera sa isang neutral na escrow depository sa Arizona ay dapat, sa pagtanggap, maglagay ng lahat ng ganitong pera sa isang trust fund account sa isang federally insured o guaranteed account sa isang depository na matatagpuan sa Arizona. Ito ang pangunahing panuntunan sa pag-handle ng trust fund para sa mga Arizona brokers.

- ✓ Ang mga pera ay dapat pumunta sa alinman sa isang neutral na in-state escrow depository o sa isang in-state trust fund account kaagad/sa pagtanggap
- ✓ Ang trust fund account ay dapat federally insured o guaranteed at matatagpuan sa Arizona
- ✓ Ang mga partido ay maaaring sumasang-ayon nang nakasulat sa iba't ibang mga arrangement sa pag-handle

3.2 Mga pangangailangan sa pinakamababang halaga ng trust fund account

Ang 32-2151(B) ay nagtakda ng mga pangangailangan sa pinakamababang halaga: mga deposito sa pamamagitan ng deposit slips na may dokumentasyon na nagpapakita ng bawat transaksyon, petsa, halaga, at mga partido; pera na ginagamit lamang para sa layuning idineposito; kumpletong mga rekord na pinapanatili ng elektroniko, sa pangunahing opisina o sangay, o sa aprubadong lokasyon ng pag-iimbak sa estado (na may paunang nakasulat na notisya ng address sa departamento). Ang mga rekord ay dapat sumunod sa karaniwang tinatanggap na mga prinsipyo ng accounting at may kasamang malinaw na mga resibo, journal ng pagbabayad, at client ledger. Ang mga digital na rekord ay dapat magbigay-daan sa muling pagbuo kung ang electronic data ay masira.

- ✓ Ang mga deposito ay dapat gawin sa pamamagitan ng deposit slips na nagpapakita ng transaksyon, petsa, halaga, at mga partido
- ✓ Ang trust money ay maaaring gamitin lamang para sa layuning ito ay ideposito
- ✓ Ang mga rekord ay dapat panatilihin ayon sa GAAP at may kasamang malinaw na mga resibo, disbursement journal, at client ledger
- ✓ Ang pag-iimbak sa labas ng site ay nangangailangan ng paunang nakasulat na notisya ng street address sa departamento

3.3 Pang-buwan na Tatlong-Paraan na Pangangailangan sa Pagkakatugma

Ang 32-2151(B)(3) ay nangangailangan sa broker na, sa bawat buwan, makumpleto ang tatlong-paraan na pagkakatugma sa pagitan ng mga pahayag ng bank ng trust fund account, client ledgers, at trust fund account ledgers, at magbigay ng paliwanag para sa anumang pagkakaiba. Ang kabiguan na regular na makumpleto ang pagkakatugmang ito ay sarili nitong paglabag (bawat subsection C).

- ✓ Ang tatlong-paraan na pagkakatugma ay dapat gawin bawat buwan sa pagitan ng mga pahayag ng bank, client ledgers, at trust account ledgers
- ✓ Ang anumang pagkakaiba ay dapat ipaliwanag
- ✓ Ang kabiguan sa regular na pagkakatugma ay isang paglabag sa kabanata

3.4 Mga Variation ng Trust Account na Lumalabas Bilang Violations

Ang 32-2151(C) ay naglilista ng mga aksyon/pagsasawalang-ginagawa na nagdudulot ng variation na bumubuo ng violations: hindi pagbabalis ng interest na nakuha kahit hindi minsan bawat 12 buwan; pagpapahintulot ng advance payment ng pera ng iba sa personal na account ng broker o paghahaluan sa personal na pera; hindi pagtukoy sa nonowner tenant monies sa receipts; hindi pagpapanatili ng separate ledgers para sa bawat property; hindi pagtatapos ng required three-way reconciliations; paglilipat ng pera sa pagitan ng differently-owned accounts nang walang written consent ng bawat tao; hindi paglikha ng checks and balances; at hindi pagsunod sa state o federal requirements.

- ✓ Ang interest na nakuha sa trust account ay dapat alisin kahit hindi minsan bawat 12 buwan
- ✓ Ang isang broker ay maaaring magdeposito ng hanggang $5,000 ng personal na pera upang panatilihing bukas ang account o maiwasan ang insufficient-balance charges nang hindi ito commingling
- ✓ Ang mga separate ledgers ay dapat panatilihin para sa bawat property
- ✓ Ang paglilipat ng pera sa pagitan ng accounts na pag-aari ng iba't ibang tao ay nangangailangan ng written consent ng bawat tao

3.5 Pagpapanatili ng mga rekord ng Broker; limang taong pagsisiguro

Ang 32-2151.01(A) ay nangangailangan sa bawat employer broker na panatilihin ang mga rekord ng lahat ng real estate (at cemetery/timeshare/membership camping) na mga transaksyon at mga rekord ng pagtatrabaho para sa kasalukuyang at dating mga empleyado. Ang mga rekord ay dapat magsama ng earnest money receipts, closing statements na nagpapakita ng lahat ng receipts/disbursements/adjustments, sales contracts, at employment agreements kung applicable. Ang mga rekord ay dapat bukas sa commissioner sa lahat ng reasonable na oras at panatilihin ng hindi bababa sa limang taon pagkatapos ng pagtatapos ng transaksyon o pagtatrabaho, sa pangunahing o licensed na branch office o isang aprubadong in-state off-site storage location.

- ✓ Ang mga rekord ng transaksyon at pagtatrabaho ay dapat panatilihin ng hindi bababa sa limang taon pagkatapos ng pagtatapos
- ✓ Ang mga rekord ay dapat bukas sa lahat ng reasonable na oras para sa inspeksyon ng commissioner o mga kinatawan
- ✓ Ang mga rekord ay dapat panatilihin sa pangunahing/branch office o isang aprubadong in-state off-site storage location na may prior written notice

3.6 Withdrawal authority at pangangasiwaan ng earnest money

Ang 32-2151.01(B) ay nagbabantad sa isang broker na magbigay ng kapangyarihan sa sinumang tao na mag-withdraw mula sa trust fund account maliban kung ang taong iyon ay isang licensee sa ilalim ng lisensya ng broker (maliban kung ibinibigay ng 32-2174(C)). Ang Subsection C ay nangangailangan sa broker na partikular na tukuyin ang uri ng earnest money na natanggap (cash, tseke, promissory note, o iba pang halaga) sa purchase contract, lease, o receipt. Ang Subsection D ay nangangailangan sa lahat ng licensees na mabilis na ilagay ang lahat ng cash, tseke, o halaga na natanggap sa pag-aalaga ng designated broker.

- ✓ Lamang ang isang licensee sa ilalim ng lisensya ng broker ang maaaring bigyan ng withdrawal authority sa trust account (maliban kung bawas ng 32-2174(C))
- ✓ Ang uri ng earnest money ay dapat na partikular na nakasaad sa contract, lease, o receipt
- ✓ Ang mga licensees ay dapat na mabilis na ihatid ang lahat ng pagbabayad na natanggap sa designated broker

3.7 Pagsusuri ng Designated Broker sa mga Instrumento sa loob ng Sampung Araw ng Negosyo

Ang 32-2151.01(G) ay nangangailangan sa designated broker na suriin ang bawat listing agreement, purchase o nonresidential lease agreement, o katulad na instrumento sa loob ng sampung araw ng negosyo pagkatapos ng execution sa pamamagitan ng paglalagay ng initials at petsa ng pagsusuri sa parehong pahina kung saan matatagpuan ang mga signature ng mga partido. Ang designated broker ay maaaring magbigay ng pahintulot sa pamamagitan ng sulat sa isang employed associate broker upang suriin at maglagay ng initials sa pangalan ng broker. Ang 'business day' ay hindi kasama ang Sabado, Linggo, at mga piling bawas na araw.

- ✓ Ang designated broker ay dapat suriin at maglagay ng initials sa mga covered instruments sa loob ng sampung araw ng negosyo mula sa execution
- ✓ Ang mga initials at petsa ay dapat lumitaw sa parehong pahina kung saan matatagpuan ang mga signature ng mga partido
- ✓ Ang authority na suriin ay maaaring idelegahan sa pamamagitan ng sulat sa isang employed associate broker

3.8 Mga Kinakailangan sa Real Estate Employment Agreements

Ang 32-2151.02 ay nangangailangan na lahat ng real estate employment agreements ay dapat na nakasulat sa malinaw at walang kalabiguan na wika, ganap na naglalaman ng lahat ng mahalagang termino kabilang ang broker compensation, may tiyak na tagal/petsa ng pagtatapos na nagpapakita ng pagsisimula at pagtatapos, at pirmasahan ng lahat ng partido. Ang mga employing brokers ay hindi maaaring italot ang isang agreement sa ibang broker nang walang nakasulat na pahintulot ng lahat ng partido sa oras ng paglilipat. Ang isang licensee ay hindi maaaring makakuha ng agreement mula sa isang partido na nasa ilalim na ng eksklusibong agreement nang walang nakasulat na pagkilala ng posibleng pananagutan para sa karagdagang komisyon. Ang employment agreement ay hindi kinakailangan para sa isang licensee na kumatawan sa isang partido.

- ✓ Ang employment agreements ay dapat na nakasulat, malinaw, naglalista ng lahat ng mahalagang termino/kompensasyon, may tiyak na petsa ng pagsisimula at pagtatapos, at pirmasahan ng lahat ng partido
- ✓ Ang paglilipat sa ibang broker ay nangangailangan ng nakasulat na pahintulot ng lahat ng partido sa oras ng paglilipat
- ✓ Ang isang licensee ay kailangan ng nakasulat na pagkilala bago makakuha ng agreement mula sa isang partido na nasa ilalim na ng eksklusibong agreement
- ✓ Ang nakasulat na employment agreement ay hindi kinakailangan upang kumatawan sa isang partido sa isang transaksyon

3.9 Mga Batayan para sa Disiplina – Pag-uugali sa mga Transaksyon

Ang 32-2153(A) ay naglalista ng pag-uugali sa loob ng nakaraang limang taon na maaaring magdulot ng pagkakataon na tanggihan, suspindihin, bawiin ang lisensya, mga liham ng alalahanin, o pang-alalay na paglisensiahan, kabilang ang maling pagpapahayag/mapanlinlang na pangako; kumilos para sa higit sa isang partido nang walang kaalaman o nakasulat na pahintulot ng lahat ng mga partido; paglabag sa kabanata o mga patakaran ng komisyoner; pangako-pangasong nagpapakalat; paggamit ng mga taong walang lisensya; pagkabigo sa pagsasagawa ng accounting o pagpapadala ng pera; pagsasama-sama o pagbabago ng pera ng kliyente; pagkabigo sa pagpanatili ng kinakailangang mga rekord; pagkabigo sa pagsasagawa ng maayos na pagsubaybay; kapabayaan; pagpipirma ng pangalan ng ibang tao nang walang nakasulat na pahintulot; at paglabag sa mga batas tungkol sa makatarungang pang-alaga.

- ✓ Ang kumilos para sa higit sa isang partido ay nangangailangan ng kaalaman AT nakasulat na pahintulot ng lahat ng mga partido
- ✓ Ang pagsasama-sama o pagbabago ng pera ng kliyente o pangunahing nagbibigay-daan ay isang batayan para sa disiplina
- ✓ Ang pagkabigo ng broker na magsagawa ng maayos na pagsubaybay sa mga may lisensya o empleyado ay isang batayan para sa disiplina
- ✓ Ang paglabag sa federal o Arizona na batas tungkol sa makatarungang pang-alaga ay isang batayan para sa disiplina

3.10 Paghihigpit sa Pagtatrabaho at Kompensasyon ng mga Lisensyado

Ang 32-2155 ay nangangailangan sa isang broker na magamit at magbayad lamang ng mga aktibong lisensyado, at ang isang lisensyado ay maaaring tumanggap ng pagtatrabaho/kompensasyon lamang mula sa broker na kung saan siya ay lisensyado o mula sa isang kwalipikadong employer (na may lisensya, tinatrato ang lisensyado bilang W-2 empleyado, may parehong nagtratrabahong broker, at nakakuha ng nakasulat na pahintulot mula sa nagtratrabahong broker). Ang kompensasyon sa pamamagitan ng isang propesyonal na korporasyon/LLC ay dapat dumaan sa entity kung saan ang lisensyado ay opisyal/shareholder o miyembro/manager. Ito ay ilalaw na magbayad sa sinumang walang lisensya sa oras ng serbisyo para sa mga aksyon ng broker.

- ✓ Ang isang broker ay maaari lamang magamit at magbayad ng mga aktibong lisensyado
- ✓ Ang isang lisensyado ay maaaring tumanggap ng bayad lamang mula sa nagtratrabahong broker o mula sa isang kwalipikadong W-2 employer na may parehong broker at may nakasulat na pahintulot
- ✓ Ito ay ilalaw na magbayad ng kompensasyon sa isang walang lisensya na tao para sa pagsasagawa ng mga aksyon ng broker

3.11 Real estate sales disclosure safe harbor (stigmatized property)

Ang 32-2156 ay nagbibigay ng proteksyon na walang criminal, civil, o administrative na aksyon ang maaaring isampa laban sa transferor/lessor o licensee para sa pagkabigo na sabihin na ang property ay o ay dating lugar ng natural na kamatayan, suicide, homicide, o felony; ay pag-ari o nakatira ng tao na may HIV/AIDS o ibang sakit na hindi kumakalat sa pamamagitan ng common occupancy; o ay malapit sa sex offender. Ang pagkabigo na sabihin ang mga katotohang ito ay hindi batayan para sa pagtatapos o pagbabawi ng transaksyon.

- ✓ Walang pananagutan sa pagkabigo na sabihin ang mga kamatayan, suicides, homicides, o felonies na nangyari sa property
- ✓ Walang pananagutan sa pagkabigo na sabihin ang HIV/AIDS status ng mga nakaraang residente o pagkapit sa sex offender
- ✓ Ang mga non-disclosure na ito ay hindi batayan upang wakatin o bawiin ang transaksyon

3.12 Mga Kasunduan sa Depositoryo sa Labas ng Estado

Ang 32-2151(D) ay nagpapahintulot ng paglalagay ng mga pinagkakatiwalaang pera sa isang depositoryo sa labas ng Arizona lamang kung ang lahat ng mga partido ay sumasang-ayon nang pasulat at alinman sa (1) ang mga pera ay nasa isang property management trust account sa ilalim ng 32-2174 na may federal na insurance/guarantee na may kinakailangang pagsasaad at isang lagdaang addendum sa depositoryo na nagpapahintulot sa pagsusuri ng departamento, o (2) ang broker ay nagsasaad sa mga partido ng mga potensyal na panganib ng paggamit ng isang depositoryo sa labas ng estado. Ang seksyon ay hindi nagpapahintulot ng pagsasama ng mga pera ng broker maliban kung ang commissioner ay gumagawa ng mga patakaran na nagpapahintulot nito.

- ✓ Ang depositoryo sa labas ng estado ay nangangailangan ng nakasulat na pagsang-ayon ng lahat ng mga partido
- ✓ Ang mga property management account sa labas ng estado ay nangangailangan ng mga partikular na pagsasaad at isang lagdaang addendum na nagpapahintulot sa departamento at may-ari na pagsusuri
- ✓ Ang mga deposito sa labas ng estado na hindi property management ay nangangailangan ng pagsasaad ng mga potensyal na panganib sa mga partido
- ✓ Ang pagsasama ng mga pera ng broker ay hindi pinapayagan maliban kung ang mga patakaran ng commissioner ay nagpapahintulot nito

3.13 Panatili ng mga folder ng transaksyon at tinanggihang alok

Ang 32-2151.01(F) ay nangangailangan na ang mga folder ng benta ng transaksyon ay magsama ng kumpirmasyon na ang earnest/iba pang pera ay napangasiwaang ayon sa mga tagubilin at kumpleto na kopya ng kontratang benta, resibo ng escrow, pahayag ng pagsasara/settlement, at kung applicable, mga tagubilin sa escrow, kasunduan sa paglistahan, kasunduan sa pagtrabaho, at paglalabas ng escrow na pera. Ang Subsection I ay nangangailangan ng panatili ng mga tinanggihang alok sa hindi bababa sa isang taon; kung ang alok ay nagreresulta sa isang nakabebegang kontrata, ang mga nakaraang tinanggihang alok ay dapat panatiliin sa hindi bababa sa limang taon.

- ✓ Ang mga folder ng benta ng transaksyon ay dapat maglaman ng kontratang benta, resibo ng escrow, pahayag ng pagsasara, at mga applicable na suportang dokumento
- ✓ Ang mga tinanggihang alok ay dapat panatiliin sa hindi bababa sa isang taon
- ✓ Kapag ang alok ay nagreresulta sa isang nakabebegang kontrata, ang mga nakaraang tinanggihang alok ay dapat panatiliin sa hindi bababa sa limang taon

3.14 Aksyon upang Kolektahin ang Kompensasyon; Mga Limitasyon sa Jurisdiction ng Komisyoner

Ang 32-2152 ay nagbibigay-daan sa mga broker o salesperson na magsikap sa mga court ng estado upang kolektahin ang naipong kompensasyon; ang reklamo ay dapat ikuwento na ang plaintiff ay isang qualified licensee kapag lumitaw ang claim, at ang court ay nangangailangan ng patunay ng qualifications bago makinig. Ang komisyoner ay hindi tatanggap ng purong civil disputes sa pagitan ng mga licensee tungkol sa pagkakita, paghahati, o hindi pagbabayad ng kompensasyon.

- ✓ Ang aksyon sa koleksyon ay nangangailangan na ang plaintiff ay mag-plead at magpatunay ng licensure sa panahon na lumitaw ang claim
- ✓ Ang komisyoner ay hindi gumagawa ng purong civil compensation disputes sa pagitan ng mga licensee
- ✓ Walang nagbibigay-daan sa kompensasyong lumalabas sa 32-2155 o 32-2163

3.15 Batayan para sa Disiplina – Karakter at Fraud sa Lisensya

Ang 32-2153(B) ay nagpapahintulot ng disiplina kung saan ang may-hawak/aplikante ay nakakuha ng lisensya sa pamamagitan ng fraud o maling pagpapahayag; ay nakonbikta ng felony o krimen ng falsipikasyon, pagnanakaw, extortion, conspiracy to defraud, o moral turpitude; gumawa ng malaking maling pagpapahayag o palsong pangako; nakipaglahok sa fraud o hindi tapat na pakikitungo; nagsagawa nang walang lisensya; nagpakita ng hindi kakayahan; lumabag sa mga criminal o administrative na order; lumabag sa mga batas sa real estate o securities; o nabigong tumugon sa imbestigasyon o audit. Ang mga hatol ng fraud o mga konbikta na nagreresulta sa pagbabayad ng recovery fund ay prima facie na ebidensya ng pagkakasagabal.

- ✓ Ang mga konbiktang felony at mga krimen ng moral turpitude o fraud ay batayan para sa disiplina
- ✓ Ang pagkabigong tumugon sa imbestigasyon o audit sa pamamagitan ng pagbibigay ng mga dokumento o isinulat na mga pahayag ay isang batayan
- ✓ Ang isang hatol ng fraud o konbikta na nagreresulta sa pagbabayad ng recovery fund ay prima facie na ebidensya ng pagkakasagabal

3.16 Ang Komisyoner ay Nanatiling May Jurisdiction Pagkatapos Matapos ang Lisensya

Ang 32-2153(E) ay nagbibigay na ang paglapse, suspensyon, kusang pagpapabagsak, o aksyon ng korte/komisyoner na nagtatapos ng lisensya ay hindi nakakabawas sa jurisdiction ng komisyoner upang magpatuloy sa imbestigasyon/disiplinary na aksyon, magbigay ng desisyon na nagsususpinde/nagre-revoke o nagkakaligtaan ng pagpapabago, o magsuri ng civil penalty sa ilalim ng 32-2160.01. Ang komisyoner ay maaari ding tanggihan ang entity license kung ang controlling person ay kasalukuyang/dating lisensyadong may lisensya na hindi pinahintulutan, suspended, o na-revoke.

- ✓ Ang pagpapabagsak o paglapse ng lisensya ay hindi nagtatapos sa disiplinary jurisdiction ng komisyoner
- ✓ Ang komisyoner ay maaaring pa rin maglingkod ng civil penalties at magbigay ng mga desisyon pagkatapos matapos ang lisensya
- ✓ Ang aplikasyon ng entity ay maaaring tanggihan kung ang 10%+ na may-ari o controlling person ay may lisensya na hindi pinahintulutan/suspended/na-revoke

3.17 Mga Liham ng Alalahanin at Provisional na Lisensya

Ang 32-2153(F) ay nagbibigay-kahulugan sa 'liham ng alalahanin' bilang isang payo-payo na liham na nagbibigay-alam sa isang lisensyado na, habang ang pag-uugali ay hindi karapat-dapat sa disiplina, naniniwala ang komisyonado na dapat baguhin o alisin ang mga kasanayan at ang patuloy na pagsasagawa ay maaaring magresulta sa karagdagang aksyon sa disiplina. Ang 'provisional na lisensya' ay nagpapahintulot ng pagsasanay na napapailalim sa isang order ng pagkakasundo (32-2153.01) o sa mga termino, kondisyon, at pagbabawal ng komisyonado.

- ✓ Ang liham ng alalahanin ay payo-payo at hindi ito sarili nitong aksyon sa disiplina
- ✓ Ang provisional na lisensya ay nagpapahintulot ng pagsasanay na napapailalim sa isang order ng pagkakasundo o sa mga kondisyon ng komisyonado

3.18 Mga Order na Huminto at Itigil

Ang 32-2154 ay nagbibigay-kapangyarihan sa komisyoner na maglabas ng mga order na huminto at itigil laban sa sinumang nakikipag-ugnayan o naghahanda na makipag-ugnayan sa mga aktibidad na lumalabag sa kabanata, mga patakaran, o mga order, at maaaring mag-utos ng pagbabayad o pagpapatupad ng mga aksyon sa loob ng makatwaran na panahon. Ang isang nagsisigawang tao ay maaaring humiling ng pagpapatuloy ayon sa pamagat 41. Ang komisyoner ay maaari ding maghabol ng inilunsad ng hukuman; ang mga pangangailangan ay dapat na mabilis na mailunsad at matukoy.

- ✓ Ang komisyoner ay maaaring mag-utos sa isang tao na huminto at itigil at gumawa ng pagbabayad o magsagawa ng mga aksyon sa pagwasto
- ✓ Ang isang taong nagsisigawang tao sa pamamagitan ng isang order na huminto at itigil ay maaaring humiling ng pagpapatuloy
- ✓ Ang komisyoner ay maaaring maghabol ng inilunsad ng hukuman laban sa patuloy na paglabag

3.19 Kompensasyon sa Mortgage at Mga Ahente sa Pag-upa

Ang 32-2155(D) ay nagbabawal sa isang broker/salesperson mula kumita ng kompensasyon para sa pakikipag-ugnayan sa mga pautang na secured ng real property maliban kung mayroon silang lisensya sa ilalim ng title 6, chapter 9 (mortgage broker), ang disclosure ng dual compensation ay ginawa, at walang ibang batas na nilabag. Ang Subsection E ay nagpapahintulot sa mga broker na magpatupad ng residential leasing agents/managers ayon sa 32-2121, ngunit ang kanilang exemption ay hindi nakakalaya sa designated broker mula sa tungkuling bantayan ang mga ito.

- ✓ Ang pagkuha ng kompensasyon para sa pakikipag-ugnayan sa real-property loans ay nangangailangan ng title 6 mortgage licensure at dual-compensation disclosure
- ✓ Ang isang designated broker ay dapat pa ring bantayan ang residential leasing agents/managers kahit na sila ay exempt mula sa licensure sa ilalim ng Article 2

3.20 Notisya, Summary Suspension, at Voluntary Surrender

Ang 32-2157 ay nangangailangan ng nakasulat na notisya ng mga akusasyon at pagkakataon para sa isang hearing bago suspindihin, bawiin, o tanggihan ang pagpapabago ng lisensya; ang mga respondent ay dapat magsumite ng nakasulat na sagot sa loob ng 20 araw pagkatapos ng paglilingkod ng notice ng hearing. Ang isang licensee na nakaharap sa disiplina ay maaaring kusang ibigay ang lisensya kahit hindi bababa sa sampung araw bago ang isang hearing, pagkatapos nito ang departamento ay hindi magisyu ng bagong lisensya sa taong iyon. Ang summary suspension ay available para sa emergencies na nakakaapekto sa kalusugan/kaligtasan/welfare ng publiko o kapag ang isang licensee ay napasayang schulta ng felony at nakakulong, nasa parole, o nasa probation.

- ✓ Ang nakasulat na notisya at pagkakataon sa hearing ay kinakailangan bago karamihan ng mga aksyon sa lisensya; ang sagot ay dapat sa loob ng 20 araw
- ✓ Ang voluntary surrender kahit hindi bababa sa 10 araw bago ang isang hearing ay nag-aalis ng hinaharap na pagiging licensee
- ✓ Ang summary suspension ay pinapayagan para sa public-safety emergencies o felony conviction na may kakulungan/parole/probation

3.21 Mga Sibil na Penalty hanggang $1,000 bawat Paglabag

Ang 32-2160.01 ay nagbibigay-daan sa commissioner, pagkatapos ng isang hearing, na magpataw ng sibil na penalty na hindi lalampas sa $1,000 para sa bawat paglabag laban sa isang licensee na lumalabag sa kabanata, mga patakaran, o mga order, malaking paglalayo sa isang pang-publiko na ulat, o gumagawa ng ilegal na kasanayan sa ilalim ng 44-1522 tungkol sa benta ng nahahati/hindi nahahating lupa. Ang mga aksyon upang mabawi ang mga penalty ay idadala ng attorney general, at ang mga hindi nabayarang order ng penalty ay maaaring isampa at ipatupad tulad ng mga superior court judgment.

- ✓ Ang mga sibil na penalty ay hindi maaaring lumampas sa $1,000 bawat paglabag at nangangailangan ng prior hearing
- ✓ Ang isang commissioner's order para sa mga hindi nabayarang penalty ay maaaring isampa at ipatupad bilang isang superior court judgment

3.22 Mga Kasunduan sa Pakikipagtulungan ng Out-of-State Broker

Ang 32-2163 ay gumagawa ng illegal para sa isang Arizona broker na magtrabaho o magbigay ng kompensasyon sa mga walang lisensyang tao para sa broker acts, bagama't ang isang Arizona broker ay maaaring magbigay/makatanggap ng kompensasyon mula sa isang broker na lawful na gumagana sa ibang estado. Ang isang Arizona broker ay maaaring makipagtulungan sa isang out-of-state broker lamang sa ilalim ng isang written cooperation agreement (nisakripto bago magsimula ang aktibidad) na naglalista ng mga aktibidad, sumasang-ayon sa Arizona law/jurisdiction, at tumatanggap ng responsibilidad para sa mga aksyon ng out-of-state broker. Lahat ng in-state negotiations ay dapat dumaan sa Arizona broker, na gumagawa ng lahat ng responsibilidad, at lahat ng principal funds ay napapailalim sa 32-2151.

- ✓ Ang isang written cooperation agreement ay dapat isagawa bago ang anumang out-of-state broker activity sa Arizona
- ✓ Lahat ng Arizona negotiations ay dapat isagawa sa pamamagitan ng licensed Arizona broker, na tumatanggap ng responsibilidad
- ✓ Ang out-of-state brokers ay hindi maaaring mag-list, mag-market, mag-advertise, o maglagay ng mga sign sa Arizona property, o gamitin ang agreement upang makipag-ugnayan nang direkta sa mga Arizona residents
- ✓ Ang pag-aalok ng brokerage services para sa Arizona property sa pamamagitan ng internet website ay nangangailangan ng Arizona broker's license

3.23 Mga Klipikasyon ng Walang Lisensyang Aktibidad

Ang 32-2165 ay gumagawa ng pagkilos bilang (o pag-advertise bilang) isang broker o salesperson nang walang lisensya na isang class 6 felony, at pagsasagawa ng iba pang mga aktibidad na nangangailangan ng lisensya nang walang lisensya ay isang class 5 felony. Ang mga pagbubukod ay kinabibilangan ng isang broker/salesperson sa loob ng isang taon ng pag-expire kung saan ang kabiguan na magpabago ay hindi sinasadyang pag-iwan o pagkaantala ng departamento, mga aksyon ng may-lisensya na kung hindi man ay lumalabas sa kabanata, at mga taong, sa pagtuklas na kinakailangan ang lisensya, ay nagbibigay ng abiso sa departamento, nag-apply para sa lisensya, at titigil ang ipinagbabawal na aktibidad bago isang cease and desist order. Ang 32-2166 ay gumagawa ng pagpapatupad ng mga aktibidad na nangangailangan ng lisensya habang nakakulong ay isang class 6 felony.

- ✓ Ang pagkilos/pag-advertise bilang isang walang lisensyang broker o salesperson ay isang class 6 felony
- ✓ Ang pagsasagawa ng iba pang mga aktibidad na nangangailangan ng lisensya nang walang lisensya ay isang class 5 felony
- ✓ Ang pagsasagawa ng mga aktibidad na nangangailangan ng lisensya habang nakakulong ay isang class 6 felony

3.24 Pagsusuri ng Hukumatang Pangkatarungan sa mga Desisyon ng Komisyoner

Ang 32-2159 ay nagbibigay ng karapatan na, maliban sa mga inaasahang sa 41-1092.08(H), ang isang panghuling desisyon ng komisyoner ay maaaring iapela sa korte ng rehiyon sa Maricopa County batay sa pamagat 12. Kung ang korte ay nahanap na ang partido na nag-apela ay mahirap, ang departamento ay nagbabayad para sa transcript ng reporter at nagbibigay ng sertipikadong kopya ng administrative record nang walang bayad.

- ✓ Ang mga panghuling desisyon ng komisyoner ay ina-apela sa korte ng rehiyon sa Maricopa County
- ✓ Ang mga apelanteng mahihirap ay makakatanggap ng transcript at mga kopya ng rekord nang walang bayad

CHAPTER 4

Art. 3.1: Property management

4.1 Kinakailangang Nilalaman ng Mga Kasunduan sa Pamamahala ng Ari-arian

Ang mga kasunduan sa pamamahala ng ari-arian ay dapat isulat sa malinaw at hindi mapagkakaila-ilang wika at dapat nagsasaad ng lahat ng mahalagang termino at kondisyon ng mga serbisyo, obligasyon, at tungkulin ng kumpanya sa may-ari. Dapat ditso ang lagda ng may-ari (o ahente) at ang nakatalagang broker ng kumpanya (o awtorisadong lisensyadong propesyonal), tukuyin ang simula at pagtatapos ng petsa, maglaman ng mga disposisyon sa pagkansela na katanggap-tanggap sa parehong partido, magbigay ng pagpapasiya sa lahat ng nakolektang pera kasama ang mga deposito ng tenant, tukuyin ang uri at dalas ng mga ulat sa kalagayan, sabihin ang mga halaga ng operating reserve at mga layunin, magbigay ng pagpapasiya sa interes na kinita sa mga trustee na pera, sabihin ang mga termino ng bayad, at ipagbawal ang paglilipat sa ibang lisensyadong propesyonal nang walang malinaw na nakasulat na pahintulot ng may-ari.

- ✓ Ang kasunduan ay dapat lagdaan ng may-ari ng ari-arian o ahente at ng nakatalagang broker o awtorisadong lisensyadong propesyonal sa real estate
- ✓ Dapat tukuyin ang simula at wakas ng petsa
- ✓ Dapat maglaman ng mga disposisyon sa pagkansela na katanggap-tanggap sa parehong partido
- ✓ Dapat magbigay ng pagpapasiya para sa lahat ng nakolektang pera, kasama ang mga deposito ng tenant, at interes na kinita sa mga trust account
- ✓ Hindi maaaring ilipat sa ibang lisensyadong propesyonal o lisensyadong entidad nang walang malinaw na nakasulat na pahintulot ng may-ari

4.2 Final Accounting Timeline sa Termination

Sa termination ang firm ay dapat magbigay ng final accounting ng financial status ng property: sa loob ng 5 araw isang listahan ng lahat ng tenant security obligations; sa loob ng 35 araw reimbursement ng lahat ng natitirang pera sa property accounts (maliban sa pera na kailangan para sa unpaid obligations na naganap sa panahon ng term); sa loob ng 75 araw isang final accounts receivable at payable list; at sa loob ng 75 araw isang final bank account reconciliation.

- ✓ Sa loob ng 5 araw: magbigay ng listahan ng lahat ng tenant security obligations
- ✓ Sa loob ng 35 araw: magbayad balik ng lahat ng natitirang pera maliban sa mga kailangang para sa unpaid obligations
- ✓ Sa loob ng 75 araw: magbigay ng final accounts receivable/payable list at final bank account reconciliation

4.3 Property Management Trust Accounts

Lahat ng property management accounts ay dapat italagang trust accounts sa mga record ng broker. Ang trust account ng broker ay kinakailangan para sa lahat ng pera ng may-ari maliban kung ang may-ari ay nagtuturo ng direktang deposito sa kanilang sariling account (ang broker ay maaaring walang access sa account ng may-ari). Ang trust accounts ay maaaring may interes. Ang firm ay dapat magdeposito ng non-disputed, non-contingent na pera sa loob ng tatlong banking days sa alinman sa direktang account ng may-ari o sa trust account ng firm. Bawat rental agreement na isinagawa ng property manager ay dapat kasama ang provision na malinaw na nagsasaad ng disposition ng anumang tenant deposits.

- ✓ Lahat ng property management accounts ay dapat italagang trust accounts sa mga record ng broker
- ✓ Ang trust account ng broker ay kinakailangan para sa lahat ng pera ng may-ari maliban kung ang may-ari ay nagtuturo ng direktang deposito sa kanilang sariling account kung saan walang access ang broker
- ✓ Ang non-disputed na pera ay dapat ideposito sa loob ng tatlong banking days
- ✓ Bawat rental agreement ay dapat malinaw na nagsasaad ng disposition ng anumang tenant deposits

4.4 Mga Pangangailangan sa Pagsasaayos ng Rekord para sa Property Management

Ang mga kumpanya ay dapat panatilihin ang isang residential rental agreement kasama ang mga pagbabago, dagdag, at mga kaugnay na dokumento sa loob ng isang taon pagkatapos ng pagtatapos o hanggang sa ibigay sa may-ari sa pagtatapos. Ang mga rekord ng finder fee na binayaran sa mga tenant ay dapat panatilihin sa loob ng tatlong taon pagkatapos ng pagbabayad o hanggang sa ibigay sa may-ari. Ang lahat ng financial records ng kliyente (bank statements, canceled checks/images, deposit slips, receipts, journals, owner statements, client ledgers, bills, invoices) ay dapat panatilihin nang hindi bababa sa tatlong taon mula sa execution. Ang mga pinirmang management agreement ay dapat sunod-sunod na may numero o na-file sa isang organisadong, accessible na sistema.

- ✓ Ang mga residential rental agreement at mga kaugnay na dokumento ay dapat panatilihin sa loob ng isang taon pagkatapos ng pagtatapos o hanggang sa ibigay sa may-ari
- ✓ Ang mga finder fee records ay dapat panatilihin sa loob ng tatlong taon pagkatapos ng pagbabayad
- ✓ Ang lahat ng financial records ng kliyente ay dapat panatilihin nang hindi bababa sa tatlong taon mula sa petsa ng execution
- ✓ Ang mga pinirmang management agreement ay dapat sunod-sunod na may numero o na-file sa isang organisadong, accessible na paraan

4.5 Property Management Firm at Rental Agreement - Kahulugan

Ang 'property management firm' ay anumang korporasyon, partnership, o LLC na may lisensya sa ilalim ng section 32-2125(A), o isang designated broker, na gumagamit ng written agreement upang pamahalaan ang rental property para sa compensation. Ang 'rental agreement' ay nangangahulugang lease o leasing agreement. Ang artikulong ito ay nag-supersede sa lahat ng provisions ng law at rules na nauugnay sa property management.

- ✓ Ang property management firm ay dapat na isang licensed entity o designated broker na namamahala ng rental property para sa compensation sa ilalim ng written agreement
- ✓ Ang Article 3.1 ay nag-supersede sa lahat ng ibang laws at rules na nauugnay sa property management
- ✓ Ang 'rental agreement' ay nangangahulugang lease o leasing agreement

4.6 Mga Opsyonal na Probisyon sa Mga Kasunduan sa Pamamahala ng Ari-arian

Ang mga kasunduan sa pamamahala ng ari-arian ay MAAARING maglaman ng awtomatikong pagpapabago ng probisyon lamang kung ang kumpanya ay nagpadala sa may-ari ng isang abiso ng paalala hindi bababa sa 30 araw bago ang petsa ng pagpapabago (ang abiso ay hindi nagpawalang-bisa sa anumang iba pang napagkasupotan na termino ng pagbatalo). Maaari silang magbigay ng makatuwiran na likidadong pinsala o bayad sa pagbabatalo para sa maagang pagwawakas, payagan ang broker na magkompra ng isang lisensyadong o walang lisensyang tao sa direktang trabaho upang maglipat ng pera o maging tagapirma sa mga account ng tiwala, mangailangan ng higit sa isang pirma sa mga tseke, at maglaman ng anumang iba pang napagkasupotan na probisyon na hindi nakikipagkasalungat sa kabanata.

- ✓ Ang awtomatikong pagpapabago ng probisyon ay pinapayagan lamang kung ang kumpanya ay nagpadala sa may-ari ng isang abiso ng paalala hindi bababa sa 30 araw bago ang petsa ng pagpapabago
- ✓ Ang kasunduan ay maaaring magbigay ng makatuwiran na likidadong pinsala o bayad sa pagbabatalo para sa maagang pagwawakas
- ✓ Ang mga karagdagang probisyon ay pinapayagan kung napagkasunduan at hindi nakikipagkasalungat sa kabanata

4.7 Mga Responsibilidad sa Pagtatapos ng Management Agreement

Kaagad sa pagtatapos, ang firma ay dapat magbigay sa may-ari ng lahat ng mga original o kopya ng rental agreements at mga kaugnay na dokumento (applications, inventories, leases, pet permits, default notices, amendments/addenda) para sa mga kasalukuyang at nakaraang tenant, pati na rin ang building plans, environmental studies, CC&Rs, inspection reports, contracts, keys, warranties, at personal property na nasa possesyon ng firma. Ang broker ay hindi kinakailangang magtipid ng mga kopya ng residential rental lease documents pagkatapos ng pagtatapos. Kung may on-site management office, ang firma ay maaaring iwanan ang mga record doon para sa kapakinabangan ng may-ari ngunit dapat kaagad na ipaalam sa may-ari nang pasulat ang kanilang lokasyon.

- ✓ Kaagad sa pagtatapos, ang firma ay dapat magbigay sa may-ari ng lahat ng rental agreements, kaugnay na dokumento, keys, plans, at iba pang property na nasa possesyon nito
- ✓ Ang broker ay hindi kinakailangang magtipid ng mga kopya ng residential rental lease documents pagkatapos ng pagtatapos
- ✓ Kung ang mga record ay iwanan sa on-site office, ang firma ay dapat kaagad na ipaalam sa may-ari nang pasulat ang kanilang lokasyon

4.8 Pagpapatakda ng Signatory sa Trust Account

Ang itinalagang broker ay maaaring magbigay ng karapatan sa isang licensee o walang lisensyang natural na tao na direktang nagtatrabaho para sa broker upang maglipat ng pera o maging signatory sa trust accounts ng firm. Kung walang lisensya, ang taong iyon ay dapat na bona fide officer, miyembro, principal, o empleyado ng firm. Ang broker ay maaaring magpahiling ng dalawang signature at maaaring gumagamit ng facsimile signatures ayon sa business policy. Ang pagbibigay-karapatan ng signatory authority ay hindi binabawasan ang responsibilidad o liability ng broker para sa pera na hinawakan.

- ✓ Ang isang itinalagang broker ay maaaring magbigay ng karapatan sa isang licensee o walang lisensyang tao na direktang nagtatrabaho upang maging trust account signatory
- ✓ Ang isang walang lisensyang signatory ay dapat na bona fide officer, miyembro, principal, o empleyado ng firm
- ✓ Ang pagbibigay-karapatan ng signatory authority ay hindi binabawasan ang responsibilidad o liability ng broker para sa pera na hinawakan

4.9 Kapangyarihan sa Pag-sign at Pag-iimpan ng Mga Rekord

Ang itinalagang broker o ang authorized na real estate licensee ng broker lamang ang maaaring mag-sign ng mga nonresidential rental agreements, at ang anumang delegation ng kapangyarihan ay dapat na nakasulat at nasilong sa employee file ng broker. Ang fully executed na residential lease agreements ay hindi na kailangang suriin at binguin ng broker. Ang mga rekord ay dapat panatilihin sa pangunahing opisina o sangay ng broker, electronically, o sa isang in-state off-site storage location pagkatapos ng prior written notice at street address sa department. Sa kahilingan para sa routine audits, ang broker ay dapat gawing available ang mga rekord sa loob ng reasonable time.

- ✓ Ang itinalagang broker o authorized licensee lamang ang maaaring mag-sign ng nonresidential rental agreements, na may written delegation na nasilong
- ✓ Ang fully executed na residential lease agreements ay hindi kailangang suriin at binguin ng broker
- ✓ Ang mga rekord ay dapat panatilihin sa pangunahing/sangay na opisina, electronically, o sa in-state off-site location pagkatapos ng prior written notice sa department
- ✓ Ang broker ay dapat gawing available ang mga rekord para sa routine audits sa loob ng reasonable time

4.10 Finder Fees sa mga Apartment Tenants

Kahit na may iba pang mga probisyon sa kabanata, ang isang property management firm o property owner ay maaaring magbayad ng finder fee sa isang unlicensed tenant sa isang apartment complex na kanyang pinamamahalaan o pagmamay-ari, at maaaring pahintulutan ang isang residential leasing agent o manager na maghatid (ngunit hindi makatanggap) ng ganitong bayad. Ang bayad ay dapat na isang credit o diskwento sa buwanang renta ng tenant, at ang isang tenant ay maaaring makatanggap ng maraming bayad. Ang tenant ay dapat limitahan ang aktibidad sa pagre-refer lamang ng mga prospective lessee at hindi maaaring magpakita ng mga unit, talakayin ang mga termino ng lease, o makipag-negosyo. Ang mga paglabas ng licensee ay maaaring magresulta sa suspension/revocation ng lisensya o civil penalty.

- ✓ Ang finder fee ay maaaring ibayad sa isang unlicensed tenant lamang bilang isang credit o diskwento sa buwanang renta ng tenant
- ✓ Ang residential leasing agent o manager ay maaaring maghatid ngunit hindi maaaring makatanggap ng finder fee
- ✓ Ang tenant ay maaaring lamang mag-refer ng mga prospective lessee at hindi maaaring magpakita ng mga unit, talakayin ang mga termino ng lease, o makipag-negosyo
- ✓ Ang finder fees ay hindi maaaring gamitin upang mag-advertise o magsulong ng mga serbisyo na naghahanap ng mga lessor o tenant

CHAPTER 5

Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports

5.1 Abiso ng Layunin na Hatiin ang Lupa

Bago mag-alok ng binulaang lupa para sa benta o pag-arenda, ang subdivider ay dapat magbigay ng writlng na abiso sa commissioner ng layunin na hatiin. Ang abisong ito ay dapat maglaman ng malawak na pagsasahayaan tungkol sa pagmamay-ari, lupa, kondisyon ng titulo, mga kondisyon ng benta, mga pagpapabuti, utilities, tubig, mga paaralan, buwis/pagtatasa, at anumang restrictive covenants. Ito ang batayan para sa public report ng commissioner.

- ✓ Ang subdivider ay dapat magsampa ng writlng na abiso ng layunin sa commissioner BAGO mag-alok ng binulaang lupa para sa benta o pag-arenda
- ✓ 'Principal' ay nangangahulugang anumang tao/entity na may 10% o higit pang financial interest, o para sa trust bawat beneficiary na may 10% o higit pang beneficial interest
- ✓ Ang abiso ay dapat kasama ang pangalan/address ng may-ari at subdivider, legal description, kondisyon ng titulo kasama ang encumbrances, mga termino/kondisyon ng benta, recorded subdivision map, at mga paggamit ng restrictions/covenants
- ✓ Ang subdivider ay hindi kailangang magbahagi ng impormasyon na higit sa isang milya mula sa subdivision boundaries, maliban kung may mga bansang pangalawang mundo o tribal lands sa loob ng isang-milyong radius na dapat ishahayaan

5.2 Threshold ng Anim o Higit Pang Lote at Mga Exemption

Ang paglikha ng anim o higit pang lote, pakete o fractional na interes ng anumang laki ay isang subdivision na sumasailalim sa artikulo, na may mga partikular na pagbubukod tulad ng mga partisyon na 36 ektarya o higit pa, mga resulta ng foreclosure, mga decree ng hukuman, interes na regular ng mga securities, at mga special order ng commissioner.

- ✓ Ang paglikha ng anim o higit pang lote/pakete/fractional na interes ng anumang laki ay sumasailalim sa artikulo maliban kung may naaaplayng exemption
- ✓ Exemption: bawat interes ay kumakatawan sa 36 ektarya o higit pa; mga resulta ng foreclosure/deed in lieu; nilikha ng court order/operation ng batas; interes sa langis/gas/mineral o registered securities; commissioner special-order exemptions
- ✓ Ang isang benta/lease na naganap 10 o higit pang taon pagkatapos ng benta ng ibang lote ay tinatrato bilang independent maliban kung may patunay ng intent na magsubdivide

5.3 Issuance at Paghahatid ng Public Report

Sa pagsusuri, maliban kung may mga dahilan para sa pagtanggi, ang komisyoner ay naglalabas ng public report na nag-autos ng benta/pag-arenda. Ang subdivider ay dapat magbigay sa bawat prospective buyer/lessee ng kopya bago sila magsaign ng anumang offer to purchase o lease at dapat kumuha ng resibo.

- ✓ Ang komisyoner ay dapat magbigay ng public report na nag-autos ng benta/pag-arenda maliban kung may mga dahilan para sa pagtanggi
- ✓ Ang subdivider ay dapat magbigay sa bawat initial buyer o lessee ng kopya ng public report BAGO sila magsaign ng anumang offer to purchase o lease, at dapat kumuha ng resibo
- ✓ Ang mga ulat para sa property malapit sa military airports, training routes, restricted airspace o electronics ranges ay dapat may kasamang specified disclosure statements sa bold 12-point block letters sa unang pahina

5.4 Mga Batayan para sa Pagtanggi/Suspensyon/Pagbabawi ng Public Report

Ang komisyoner ay maaaring magpatigil, magbawi o magtanggi ng public report para sa maraming batayan kabilang ang noncompliance, misrepresentation/fraud, kawalan ng kakayahang maghatid ng title, kabiguan sa pagsisiguro ng pagkumpleto ng improvement, at disqualifying na background ng mga may-ari o mga nagtataglay ng 10%-o-higit pang interes.

- ✓ Ang mga batayan ay kinabibilangan ng kabiguan na sumunod sa artikulo/patakaran, pagbebenta na bumubuo ng misrepresentation/deceit/fraud, kawalan ng kakayahang maghatid ng title, at kabiguan sa pagsisiguro ng pagkumpleto ng mga improvement
- ✓ Ang disqualifying na background ng anumang may-ari/subdivider/opisyal/direktor/partner o may-hawak ng 10%-o-higit pang interes (felony/misdemeanor na may kasamang fraud o real estate, injunctions, adverse administrative orders/judgments) ay batayan para sa pagtanggi
- ✓ Ang pagkuha ng public report sa pamamagitan ng fraud, kabiguan na ipakita ang permanent access, o mga lote na may unreasonable health risk ay mga batayan para sa pagtanggi

5.5 Kailangan ng Pampublikong Ulat at Karapatan sa Pagsasauli

Ang isang subdivider ay hindi maaaring magbenta/magrenta o mag-alok ng mga subdibidong lupa nang hindi nauna na nakakuha ng pampublikong ulat at sertipiko ng kahusayan sa administrasyon (maliban kung exempt). Ang pagbebenta bago ilabas ang ulat, o ang pagkabigo na ihatid ito, ay ginagawang maaaring bawiin ng mamimili/nag-arent ang transaksyon.

- ✓ Ang isang subdivider ay dapat makakuha ng pampublikong ulat (at sertipiko ng kahusayan sa administrasyon) bago magbenta/magrenta ng mga subdibidong lupa, maliban sa mga exemption sa seksyon 32-2181.01 o 32-2181.02
- ✓ Ang pagbebenta/pag-renta bago ilabas ang ulat o ang pagkabigo na ihatid ito ay ginagawang maaaring bawiin ng mamimili o nag-arent ang transaksyon

✓

Ang isang aksyon sa pagsasauli ay dapat isampa sa loob ng tatlong taon mula sa araw na nag-execute ang mamimili o nag-arent ng kasunduan sa pagbili o pag-renta; ang nanalo ay makakakuha ng maingay na bayad sa abogado

5.6 Mga Karapatan sa Rescission sa Pagbebenta ng Walang Pagpapabuti na Lote

Ang mga mamimili ng walang pagpapabuti na lote ay may statutory rescission rights: isang pitong-araw na cooling-off period nang walang dahilan at anim na buwan na inspection right kung hindi nila sinuri bago makipag-kontrata.

- ✓ Ang isang mamimili ng walang pagpapabuti na lote ay maaaring rescind nang walang dahilan sa pamamagitan ng written notice bago hatinggabi ng ikapitong calendar day pagkatapos mag-execute ng kontrata; ang subdivider ay dapat malinaw na magbuo ng karapatang ito
- ✓ Ang isang mamimili na hindi sinuri ang lote bago magtala ay may anim na buwan upang siyasatin at unilaterally rescind, na pumirma ng affidavit ng inspection
- ✓ Ang subdivider ay dapat malinaw at conspicuously ibunyag ang rescission right ayon sa commissioner regulations

5.7 Mga Pagsasaad sa Kontrata at Anti-Waiver Rule

Ang lahat ng mga kontrata para sa pagbili/pag-upa ng subdivided na lupa ay dapat malinaw na magpakita ng kalikasan ng dokumento, ang karapatan na makatanggap ng public report, at ang mga applicable na karapatan sa pagbabawi. Ang mga nawawalang pagsasaad ay ginagawang hindi ipinapatupad ang kontrata laban sa bumibili.

- ✓ Ang mga kontrata ay dapat malinaw at pambihirang magpakita ng kalikasan ng dokumento, ang karapatan na makatanggap ng kopya ng public report, at ang karapatan sa pagbabawi para sa hindi pagpapabuti ng lupa
- ✓ Ang isang kontrata na nabigong gawin ang mga pagsasaad na ito ay hindi ipinapatupad laban sa bumibili
- ✓ Para sa mga lupa para sa kasalukuyan/hinaharap na residential na paggamit, ang mga probisyon na kinabibigyan o nagbabatalag ng pananagutan para sa nakaraang mahalagang representasyon na pinagkakatiwalaan ng bumibili ay walang bisa

5.8 Mga Probisyon sa Paglalabas ng Blanket Encumbrance

Kung ang subdivided na lupa ay napapailalim sa isang blanket encumbrance, ang subdivider ay dapat masiguro na ang mga bumibili ay maaaring makakuha ng malinaw na titulo sa kanilang lote na walang blanket encumbrance lien pagkatapos nilang kumpletuhin ang mga pagbabayad. Ang mga dokumentong nagpapatunay ng mga probisyong ito ay dapat isampa sa commissioner bago magbenta ng anumang apektadong lote.

- ✓ Ang isang pahayag ng mga probisyon sa paglalabas ng blanket encumbrance na nagbibigay-daan sa isang bumibili na makakuha ng titulo na walang lien ay kailangan sa abiso.
- ✓ Ang mga kopya ng mga dokumentong naglalaman ng mga probisyong ito sa paglalabas ay dapat isampa sa commissioner bago magbenta ng anumang lote na napapailalim sa isang blanket encumbrance.

5.9 Mga Pangangailangan sa Supply ng Tubig para sa mga Subdivision

Kung ang isang subdivision ay nasa loob ng isang Active Management Area, ang subdivider ay dapat magsumite ng sertipiko ng assured water supply mula sa Director ng Water Resources (o isang nakasulat na commitment mula sa isang itinalagang provider). Sa labas ng AMAs, sa mga county/lungsod na lumahok sa adequate water supply provisions, ang subdivider ay dapat magpakita ng adequate water supply report. Kung saan ang tubig ay hindi sapat, ang promotional materials at contracts ay dapat magpakita ng water report.

- ✓ Sa loob ng isang AMA, ang subdivider ay dapat kasama ang notice ng sertipiko ng assured water supply at patunay na ang applicable fees ay bayad, maliban kung may nakasulat na commitment ng water service o applicable exemption
- ✓ Sa labas ng AMAs kung saan ang adequacy rules ay nalalapat, ang adequate water supply report mula sa Director ng Water Resources ay kailangan maliban kung may applicable exemption
- ✓ Kung ang water supply ay hindi sapat o hindi available, ang commissioner ay nangangailangan na lahat ng promotional material at contracts ay magpakita ng water report o approved summary

5.10 Ilegalhong Pagsasama-sama sa Pagkilos

Ito ay ilegalhong para sa mga taong kumilos nang magkasama upang iwasan ang subdibidyong-lupa artikulo sa pamamagitan ng paghahati ng lupa sa pamamagitan ng isang serye ng mga may-ari, pagbibigay o ibang mga pamamaraan na sa huli ay gumagawa ng subdibisyon o benta ng subdibidyong-lupa. Para ang isang lisensyado ay maging pananagutan, dapat nilang alam o dapat nilang malaman na ang ari-arian ay sumusunod sa artikulo.

- ✓ Ang pagsasama-sama upang hatiin ang lupa o magbenta ng mga lote sa pamamagitan ng isang serye ng mga may-ari/pagbibigay upang iwasan ang artikulo ay ilegalhong; ang plano ay nabibilang pa rin sa artikulo
- ✓ Ang isang real estate lisensyado ay pananagutan lamang kung may patunay na alam nila o sa maingat na pagsisikap dapat nilang malaman na ang ari-arian ay subdibidyong-lupa na sumusunod sa artikulo

✓

Ang isang relasyon sa pamilya lamang ay hindi sapat upang bumuo ng ilegalhong pagsasama-sama sa pagkilos

5.11 Statutory Exempt Sales and Leases

Ang Section 32-2181.02 ay naglalista ng mga benta/leases na lubos o bahagyang exempted: bulk sales ng anim o higit pang lots sa isang bumili sa isang transaksyon, lots na 160 acres o higit pa, commercial/industrial zoned parcels, at qualifying resales sa platted subdivisions na may recent public report.

- ✓ Lubos na exempted: bulk sale/lease ng anim o higit pang lots sa isang bumili sa isang transaksyon; lots/parcels na 160 acres o higit pa
- ✓ Exempted mula sa notice/public-report requirements: parcels na zoned o restricted sa commercial o industrial uses
- ✓ Ang single-platted-subdivision resale exemption ay nangangailangan ng public report na inisyu sa loob ng nakaraang limang taon, lahat ng improvements ay kumpleto o assured, walang disqualifying criminal/civil/license history ng principals, at delivery ng pinakabagong public report na may receipt mula sa bumili

5.12 Mga Reservasyon ng Lote Bago ang Pampubliko ng Ulat

Ang mga subdivider ay maaaring tumanggap ng mga deposito ng reserbasyon ng lote bago isyuin ang isang pampubliko na ulat, napapailalim sa mahigpit na mga patakaran na nagpoprotekta sa prospektibong mamimili, kasama ang escrow ng mga deposito at buong pagbabalik ng bayad. Walang benta ang maaaring maihatid hanggang sa inilabas ang pampubliko na ulat.

- ✓ Ang deposito ng reserbasyon para sa isang solong lote/parsela ay hindi maaaring lumampas sa $5,000 at dapat ihatid sa isang lisensyadong escrow na ahente sa loob ng isang araw ng negosyo at itatago sa escrow
- ✓ Ang isang prospektibong mamimili ay maaaring magkansela ng isang reserbasyon sa anumang oras bago ang isang kontrata sa pagbili ay isinasagawa; lahat ng mga deposito (kasama ang interes, mas kaunti ang mga kasundong bayad) ay dapat ibalik sa loob ng limang araw ng negosyo mula sa pagwawakas
- ✓ Ang awtoridad na makatanggap ng mga reserbasyon ng lote ay nag-expire sa loob ng dalawang taon mula nang makatanggap ang komisyoner ng pabigyang alam ng layunin; bawat porma ng reserbasyon ay dapat sabihin na walang pampubliko na ulat na naislabas at walang alok sa benta na maaaring gawin

5.13 Pagsusuri ng Komisyoner at Bayad sa Paghahatid

Sinusuri ng komisyoner ang bawat subdivision na inaalok para sa benta o pag-upa at ginagawang pampublikong ang kanyang mga natutunan. Kasama ang bayad sa paghahatid ang notisya, at may mga limitasyon sa oras ang komisyoner para sa pagtukoy ng mga paglabas sa batas.

- ✓ Ang bayad sa paghahatid na $500 (o mas mababang bayad na itinakda ng komisyoner) ay dapat kasama ang isinusulat na notisya ayon sa seksyon 32-2181
- ✓ Ang komisyoner ay walang higit sa limang taon mula sa unang reklamo o simula ng imbestigasyon upang matukoy kung ang benta o pag-upa ay lumabas sa artikulo
- ✓ Maaaring lampasan ng komisyoner ang inspeksyon sa lugar kung ang subdivision ay sinuri sa loob ng nakaraang dalawang taon, lahat ng pagpapabuti ay kumpleto, at walang isinasabing pagbabago sa kalikasan

5.14 Pagkumpleto ng Pagpapabuti Bago ang Pagbebenta

Ang isang subdivider ay hindi maaaring magbenta ng isang lot maliban kung ang mga pagpapabuti sa subdivision ay kumpleto o ang kanilang pagkumpleto ay garantisado sa pamamagitan ng mga katanggap-tanggap na financial arrangements o mga kasunduan ng gobyerno/trustee.

- ✓ Labis na ipinagbabawal ang pagbebenta ng isang lot maliban kung lahat ng isinasaad/ipinangako na pagpapabuti ay kumpleto O ang pagkumpleto ay garantisado ng mga financial arrangements na katanggap-tanggap sa commissioner
- ✓ Bilang kahalili, ang munisipyo/county ay maaaring sumang-ayon na ipagbawal ang occupancy at ang subdivider ay sumasang-ayon na hindi magsasara ng escrow hanggang sa kumpleto ang mga pagpapabuti, o isang trustee assurance agreement (na naka-record) ay maaaring gamitin

5.15 Pangangailangan sa Pagsasaad ng Advertisement

Ang mga anunsyo sa print o internet para sa isang partikular na lote ay dapat maglaman ng pagsasaad na ang pampublikong ulat ay available sa website ng ADRE.

- ✓ Ang mga anunsyo sa print (magazine/pahayagan) o internet para sa isang partikular na subdivider lot/parcel ay dapat ipahayag na 'ang isang pampublikong ulat ay available sa website ng state real estate department'
- ✓ Ang pangangailangang ito sa pagsasaad ay naaangkop sa advertising ng mga partikular na subdivider lots o parcels

5.16 Mga Paghihigpit sa Advertising Content para sa Mga Subdivision

Ang advertising, sales literature at oral statements ng subdivision ay hindi maaaring maglaman ng hindi tunay na material statements, mga claim na walang risk, o misrepresentations ng proposed improvements/nonexistent scenes, at ang homesite claims ay nangangailangan ng potable water at sewage availability.

- ✓ Ang advertising ay hindi maaaring maglaman ng hindi tunay na material statements, mga claim na ang mga lots ay inaalok nang walang risk o na imposible ang pagkawala, o unlabeled depictions ng proposed improvements/nonexistent scenes
- ✓ Ang mga representations na ang mga lots ay angkop bilang homesites/building lots ay nangangailangan ng potable water at sewage/sewer availability, o malinaw na disclosure ng mga facts sa kabaligtaran
- ✓ Ang lahat ng advertising ay dapat consistent sa notice of intention at public report; ang subdivider ay dapat magretain ng advertising copies sa loob ng tatlong taon pagkatapos ng huling paggamit

5.17 Sibil na Pananagutan para sa Maling Abiso o Pampublikong Ulat

Ang mga nagsusulit o ahente ay may pananagutan sa mga mamimili kapag ang abiso ng layunin o pampublikong ulat ay naglalaman ng hindi tunay na pahayag o nag-alipin ng mahalagang katotohanan, maliban kung ang bumili ay nakaalam ng hindi katotohanan o pag-alip. Ang pandaraya sa pagbebenta ng lupa ay ilegal din.

- ✓ Ang isang nagsusulit o ahente ay may pananagutan sa isang mamimili para sa mga hindi tunay na pahayag o pag-alip ng mahalagang katotohanan sa abiso ng layunin o pampublikong ulat, maliban kung ang bumili ay nakaalam
- ✓ Ito ay ilegal na mandaya, makakuha ng pera sa pamamagitan ng mahalagang maling paglalarawan, o makipaglahok sa anumang transaksyon na gumagana bilang pandaraya o diskarte sa isang mamimili
- ✓ Ang mga aksyon para sa maling abiso o ulat na pananagutan ay dapat isampa sa loob ng isang taon mula sa pagtuklas; ang mga aksyon sa pandaraya sa loob ng dalawang taon mula sa paglabag; at sa walang kalagayan ng mahigit tatlong taon pagkatapos ng benta o pag-upa

5.18 Materiyal na Pagbabago sa Plano ng Subdivision

Pagkatapos ng aprubahan, ang isang subdivider ay hindi maaaring materyal na baguhin ang plano o magpatuloy sa paglalabas ng mga lote pagkatapos ng isang materiyal na pagbabago nang hindi una nag-notify sa commissioner, na maaaring humiling ng isang na-amyendahan na public report. Ang mga mamimili ay maaaring makakuha ng mga karapatan sa pagkansela sa ilang mga kaso.

- ✓ Ito ay labis sa batas na materyal na baguhin ang isang aprubadong plano ng subdivision, o magpatuloy sa paglalabas ng mga lote pagkatapos ng isang materiyal na pagbabago, nang hindi una nag-notify sa commissioner nang nakasulat
- ✓ Ang isang mamimili/lessee ay maaaring magkansela sa loob ng sampung araw pagkatapos ng nakasulat na notification ng isang materiyal na pagbabago kung ito ay negatiibong nakakaapekto sa kanila at sanhi

ng (o kilala sa) ang subdivider, o kung ito ay nagsasangkot sa kalusugan, kaligtasan o itinalagang paggamit ng okupante

- ✓ Ang isang na-amyendahan na public report filing fee ay isa-kalahati ng paunang public report fee ngunit hindi bababa sa $250

5.19 Paghahatid ng Clear Title at Pagbebenta ng Unimproved Lots

Ang pagbebenta ng lote na napapailalim sa blanket encumbrance nang walang release provisions ay labis na inaasahang hindi legal. Ang mga benta ng unimproved lots ay dapat sumunod sa mga itinakdang paraan (deed na may recording, escrow na may deed at title report, o deed sa trustee), at lahat ng dokumento ay dapat na i-record sa county ng subdivision.

- ✓ Ito ay labis na inaasahang hindi legal na magbenta ng lote na napapailalim sa blanket encumbrance maliban kung may provision na nagpapahintulot sa mamimili na makakuha ng title na libre sa ito pagkatapos magtapas ng mga pagbabayad
- ✓ Ang mga benta ng unimproved lots ay dapat gumamit ng isa sa mga statutory methods at kinakailangang mga dokumento (deed, mortgage/deed of trust, o trust agreement) ay dapat i-record sa loob ng 60 na araw
- ✓ Ang mga provision na ito ay hindi naabot ang mga benta ng improved lots (tulad ng isinasaad sa 32-2101) o cemetery lots

5.20 Permanent Access Requirement

Walang subdivided na lupa ang maaaring ibenta nang walang provision para sa permanent access na maaaring trabersuhin ng conventional motor vehicle maliban kung ito ay waived ng commissioner, at ang mga benta na walang permanent access ay rescindable.

- ✓ Ang subdivided na lupa ay hindi maaaring ibenta nang walang permanent access sa terrain na maaaring trabersuhin ng conventional motor vehicle, maliban kung ito ay waived ng commissioner
- ✓ Ang benta ng subdivided na lupa na walang permanent access ay rescindable; ang aksyon ay dapat iharap sa loob ng tatlong taon mula sa execution ng sales contract ng buyer

5.21 Mga Civil Penalties para sa Subdivision Violations

Ang commissioner ay maaaring magbigay ng civil penalties laban sa mga subdividers/agents na lumalabag sa chapter, rules, orders, o nakikibahagi sa unlawful practices, na may mas mataas na penalties para sa pagbebenta nang walang public report.

- ✓ Ang isang subdivider o agent ay maaaring makatanggap ng civil penalty hanggang $2,000 bawat infraction pagkatapos ng hearing; ang isang infraction na may kaugnayan sa higit sa isang lot ay isang single infraction
- ✓ Ang pagbebenta/pag-lease nang walang unang pagkuha ng public report (para sa mga lot na ginawa pagkatapos ng Dec. 31, 2008, sa isang commissioner order) ay maaaring ma-penalty hanggang $5,000

bawat infraction

- ✓ Ang penalty proceedings ay dapat magsimula sa loob ng limang taon mula sa actual o reasonably-diligent discovery ng department

5.22 Exemption sa Pamamagitan ng Special Order ng Commissioner

Ang commissioner ay maaaring, sa pamamagitan ng special order, magbigay ng exemption sa ilang subdivided lands o fractional interests mula sa lahat o bahagi ng artikulo kapag ang compliance ay hindi essential sa public interest o buyer protection dahil sa special characteristics o limited character ng offering.

- ✓ Ang exemption ay nangangailangan ng written petition at pagpapakita na satisfactory sa commissioner na ang compliance ay hindi essential sa public interest o buyer protection
- ✓ Ang petition ay dapat kasama ng $100 initial fee, na non-returnable anuman ang resulta
- ✓ Ang special orders ay nauugnay lamang sa specific lands o specific fractional interests

5.23 Pagtatala ng Mga Aksyon ng Komisyoner at Mga Abiso ng Paglabas

Kapag ang komisyoner ay naglabas ng cease-and-desist, prohibition, injunction o suspension orders, o kapag ang lupa ay hinati-hati na labag sa artikulo, ang departamento ay nag-record ng mga abiso sa opisina ng county recorder na nakakaapekto sa lupa.

- ✓ Ang cease-and-desist orders, injunctions, prohibition orders, o suspension ng pag-apruba ng subdivision ay dapat itala sa county deed records at ang mga apektadong may-ari ay dapat inotipo sa loob ng sampung araw ng negosyo
- ✓ Ang isang public notice ay itinala para sa lupang hinati-hati na labag sa batas, na nagbibigay-daan sa mga lungsod/county na tanggihan ang mga building permits hanggang sa makakuha ng tamang pag-apruba; isang release ay itinala sa loob ng sampung araw ng negosyo pagkatapos ng pagsusunod

5.24 Pangangailangan ng Surety Bond para sa Subdivider

Ang isang subdivider na may kasaysayan ng paglabag sa subdivision law o fraud violations ay maaaring kailanganin na magpost ng surety bond (o certificate of deposit) sa commissioner upang protektahan ang mga mamimili.

- ✓ Ang bond ay maaaring kailanganin kung ang subdivider ay lumabag sa subdivision laws o interstate land sales act, o nahanap na guilty ng fraud/misrepresentation sa pagbebenta ng subdivided lands
- ✓ Ang bond ay tumatakbo para sa kapakinabangan ng estado, ay napapailalim sa mga claims ng mga nahasang mamimili, at patuloy hanggang dalawang taon pagkatapos makumpleto ang lahat ng benta; ang certificate of deposit ay maaaring ilagay bilang kapalit ng bond

CHAPTER 6

Art. 7: Sale of unsubdivided lands

6.1 Paunawa ng Layunin sa Komisyoner Bago mag-alok

Bago mag-alok ng hindi subdivided na lupa para sa pagbebenta o pag-upa, ang may-ari o ahente ay dapat magpadala ng nakasulat na paunawa sa ADRE Komisyoner tungkol sa kanilang layunin. Ang paunawang ito ay dapat maglaman ng malawak na impormasyon tungkol sa pagmamari, ang lupa, at ang kondisyon nito. Ang mga pangunahing may 10% o higit pang interes sa panansya (o mga benepisyaryo ng trust na may 10% o higit pang interes sa kabutihan) ay dapat matukoy.

- ✓ Ang nakasulat na paunawa ng layunin ay dapat isampa sa Komisyoner BAGO mag-alok ng hindi subdivided na lupa para sa pagbebenta o pag-upa
- ✓ Ang 'Principal' ay nangangahulugang anumang tao o entidad na may 10% o higit pang interes sa panansya, o isang benepisyaryo ng trust na may 10% o higit pang interes sa kabutihan
- ✓ Ang paunawa ay dapat kasama ang pangalan at address ng may-ari/ahente, legal na paglalarawan at lugar, kondisyon ng titulo at mga saklaw, mga term ng alok, ninanasadyang paggamit, at mga probisyon sa access
- ✓ Ang mga kopya ng orihinal na promotional at advertising material ay dapat ikabit sa paunawa

6.2 Nakasulat na Pahintulot at Pampublikong Ulat na Kinakailangan

Ito ay laban sa batas para sa anumang may-ari o ahente na gumawa ng alok ng hindi nahahating lupa nang walang nakasulat na pahintulot mula sa Komisyoner. Ang Komisyoner ay naglalabas ng pampublikong ulat, at dapat ibigay ang kopya sa bawat taong inaalok sa oras ng alok.

- ✓ Ito ay laban sa batas na gumawa ng alok nang walang nakasulat na pahintulot mula sa Komisyoner
- ✓ Ang Komisyoner ay naglalabas ng pampublikong ulat na dapat ibigay sa bawat taong inaalok sa oras ng alok
- ✓ Ang Komisyoner ay maaaring tapusin ang anumang pahintulot batay sa mga dahilan na itinakda sa seksyon 32-2183

6.3 Issuance ng Public Report at Owner-Prepared Reports

Sa pagsusuri, maliban kung may mga dahilan para sa pagtanggi, ang Commissioner ay naglalabas ng public report na nag-aautorisa ng benta o pag-lease. Bilang kahalili, ang may-ari ay maaaring maghanda ng final public report at makakuha ng certificate of administrative completeness. Ang Commissioner ay may 15 business days upang matukoy ang administrative completeness. Ang mga benta ay maaaring magsimula pagkatapos makakuha ng certificate.

- ✓ Ang public report ay dapat kopyahin ng owner/agent at ibigay sa bawat prospective buyer bago pumirma ng offer to purchase, na kumukuha ng receipt
- ✓ Ang owner-prepared public reports ay nangangailangan ng $500 initial (o $250 amended) filing fee at assigned registration number
- ✓ Ang Department ay dapat matukoy ang administrative completeness sa loob ng 15 business days
- ✓ Ang owner ay maaaring magsimula ng sales/leasing lamang pagkatapos makakuha ng certificate of administrative completeness
- ✓ Ang land sa vicinity ng military airport ay nangangailangan ng bold 12-point block letter statements sa unang pahina ng report

6.4 Pagbabawal sa Pagbebenta Nang Walang Pampublikong Ulat

Walang may-ari o ahente ang maaaring magbenta, magrenta, o mag-alok ng hindi subdivided na lupa nang hindi unang nakakuha ng parehong pampublikong ulat at sertipiko ng administrative completeness. Ang mga benta na ginawa bago ang paglalabas ay maaaring pawalain ng epekto ng mamimili.

- ✓ Parehong pampublikong ulat AT sertipiko ng administrative completeness ay kinakailangan bago magbenta, magrenta, o mag-alok
- ✓ Anumang pagbebenta o pag-arenta bago ang paglalabas ng pampublikong ulat ay maaaring pawalain ng epekto ng mamimili
- ✓ Ang aksyon upang pawalain ng epekto ay dapat isampa sa loob ng tatlong taon mula noong nag-execute ang mamimili ng purchase agreement
- ✓ Ang nanalo sa aksyon ng pag-void ay may karapatan sa makatwirang bayad ng abogado

6.5 Kinakailangang Paraan ng Pagbebenta at Deadline para sa Pagpaparehistro

Ang may-ari/ahente ay maaari lamang magbenta ng hindi subdivided na mga lote gamit ang isa sa tatlong inilaan na paraan: (1) deed na naghahatid ng marketable title (na ipaparehistro sa loob ng 60 araw), (2) escrow ng real estate sales contract kasama ang title report, isinagawang deed, at blanket encumbrance releases (na ideposito sa loob ng 60 araw), o (3) deed sa isang qualified trustee kasama ang trust agreement. Ang pagpaparehistro ay dapat gawin sa county kung saan matatagpuan ang lupa.

- ✓ Tatlong inilaan na paraan lamang (direct deed, escrow ng sales contract, o deed sa trustee) ang maaaring gamitin upang magbenta ng hindi subdivided na mga lote
- ✓ Ang mga deed, mortgages/deeds of trust, at sales contracts ay karaniwang dapat iparehistro sa loob ng 60 araw mula sa pagpapatupad ng bumili
- ✓ Lahat ng dokumento ay dapat iparehistro sa county at estado kung saan matatagpuan ang hindi subdivided na lupa
- ✓ Ang isang bangko, savings and loan, o title insurance company (o authorized escrow agent) lamang ang maaaring kumilos bilang trustee sa ilalim ng paraan 3

6.6 Mga Karapatan sa Pagbabalik ng Bumibili

Ang mga bumibili ng hindi nahahati na lupa ay may dalawang magkaibang karapatan sa pagbabalik: isang 7-araw na panahon ng pagpapalamig pagkatapos ng pagpirma, at isang 6-buwan na karapatan sa pagbabalik kung hindi nila sinuri ang parsela bago pumirma. Ang may-ari/ahente ay dapat malinaw na ibunyag ang 7-araw na karapatan at magbigay ng pagkakataon na gamitin ito.

- ✓ Ang isang bumibili ay maaaring magbabalik nang walang dahilan hanggang hatinggabi ng ikapitong calendar day pagkatapos ng pagpapatupad ng kontrata
- ✓ Ang isang mamimili na hindi nagsuri ng lote bago pumirma ay may 6-buwan na panahon upang suriin at mag-unilateral na magbabalik
- ✓ Sa pagsusuri, ang mamimili ay dapat pumirma ng affidavit na nagsasaad na sinuri niya ang ari-arian, na maaaring kailangang isampa sa departamento
- ✓ Ang may-ari/ahente ay dapat na malinaw at kapansin-pansing ibunyag ang karapatan na magbabalik

6.7 Kinakailangang Nilalaman ng Abiso ng Intensyon

Ang katutuwang abiso ng intensyon ay dapat maglaman ng maraming 'tunay na mga pahayag' na sumasaklaw sa pagkakataon ng tubig, alkantarila/utilities, permanenteng access, utang ng mga espesyal na distrito ng buwis, open range/status ng buhay na hayop, at mga pagsasaad tungkol sa kakaibang airport o militar. Dapat din itong magpahayag ng kasangkupan ng parent/subsidiary corporation sa ibang mga subdivisions sa nakaraang limang taon.

- ✓ Dapat kasama ang tunay na pahayag ng pagkakataon ng tubig o kulang nito, at pagkakataon ng pagtatapon ng alkantarila at utilities (tubig, kuryente, gas, telepono)
- ✓ Dapat magpahayag kung ang lupa ay nasa bukas na sakahan kung saan maaaring lumakad ang hayop at anumang mga disposisyon sa bakod
- ✓ Dapat magpahayag kung ang lupa ay malapit sa military o pampublikong airport o sa mataas na ingay/zone ng potensyal na aksidente (ayon sa mga patakaran noong Hulyo 1, 2001)
- ✓ Ang Komisyonero ay maaaring mangailangan ng ibang impormasyon at dokumento na makatuwirang kailangan upang protektahan ang publiko

6.8 Mga Pangangailangan sa Permanenteng Pagpasok at Pagsisiwalat ng Tubig

Ang hindi nahahati na lupa ay hindi maaaring alok nang walang mga probisyon para sa permanenteng pagpasok sa buwan kung saan maaaring itatag ang mga conventional na kalsada para sa motor vehicle, maliban kung waivers ng Commissioner. Ang patunay ay dapat galing sa isang licensed engineer o land surveyor. Ang mga ulat ng availability ng tubig mula sa Director ng Water Resources ay dapat ipakita sa promotional material at sa mga kontrata.

- ✓ Ang permanenteng pagpasok sa buwan na angkop para sa conventional motor vehicle roads ay kinakailangan maliban kung waivers ng Commissioner
- ✓ Ang patunay ng pagpasok ay dapat ibigay ng isang licensed engineer o land surveyor ng Arizona
- ✓ Kung may umiiral na water availability report, ang promotional material at mga kontrata ay dapat ipakita ito o isang approved na summary
- ✓ Kung walang water report at ang availability ay hindi alam, ang promotional material at mga kontrata ay dapat sabihin na walang report na inihanda at ang availability ay hindi alam

6.9 Pagsusulit at Bayad sa Pagpaparehistro

Sinusuri ng Komisyoner ang hindi subdivided na lupa na inaalok para sa pagbebenta o pag-alupahan at ginagawang pública ang kanyang mga natuklasan. Ang mga gastos sa paglalakbay at pagkain sa panahon ng susulit ay isisilakad ng may-ari/ahente/subdivider sa aktwal na halaga, plus isang paunang bayad sa pagpaparehistro.

- ✓ Ang Komisyoner ay dapat suriin ang hindi subdivided na lupa at gawing pública ang kanyang mga natuklasan
- ✓ Ang paunang bayad sa pagpaparehistro na $500 ay dapat kasama ng isinulat na abiso ayon sa mga seksyon 32-2195 at 32-2195.10
- ✓ Ang mga gastos sa paglalakbay at pagkain sa susulit ay isisilakad ng may-ari, ahente, o subdivider sa aktwal na halaga

6.10 Mga Batayan para sa Pagtanggi ng Ulat sa Publiko

Ang Komisyoner ay maaaring tanggihan ang isang ulat sa publiko para sa mga dahilang kinabibilangan ng kabiguan na sumunod sa artikulo, maling paglalahad/pagdaraya, hindi kakayahang maghatid ng titulo, hindi sapat na pinansyal na pagsasaayos para sa mga pagpapabuti, o kabiguan na ipakita na ang mga palya ay maaaring gamitin para sa kanilang inaalok na layunin. Ang pagtanggi ay maaari rin magmula sa diskwal na background ng mga may-ari, ahente, mga opisyal, direktor, kasosyo, o mga may interes na 10% o higit pa.

- ✓ Kasama sa mga batayan ang kabiguan na sumunod, pagdaraya/maling paglalahad, hindi kakayahang maghatid ng titulo, hindi sapat na pagpinansiahan ng pagpapabuti, at hindi kakayahang ipakita ang pagiging ginagamit
- ✓ Ang isang pagsisisi sa heinous crime o misdimeanor na kinabibilangan ng pagdaraya, kasamaan, o inaasahang pag-uugali sa real estate ay isang batayan para sa pagtanggi
- ✓ Ang mga naunang injunction, mga order ng administrasyon, o mga makatarungang paghatol na kinabibilangan ng real estate fraud o kasamaan ay mga batayan para sa pagtanggi
- ✓ Ang aplikante ay maaaring humiling ng hearing sa loob ng 30 araw mula sa isang order ng pagtanggi

6.11 Mga Imbestigasyon, Pagdinig at Mga Order na Buod

Sa kanyang sariling inisyatiba o batay sa reklamo na may sapat na ebidensya ng mga paglabas o hindi legal na kasanayan, maaaring magsagawa ang Komisyoner ng imbestigasyon, tuklasin ang mga libro at talaan, magbigay ng mga order na buod, o magsagawa ng mga pagdinig. Ang mga may-ari/ahente ay dapat panatilihin ang mga talaan ng lahat ng transaksyon sa pagbebenta at mga pondo na natanggap at gawin itong accessible sa reasonable notice.

- ✓ Ang may-ari o ahente ay dapat panatilihin ang mga talaan ng lahat ng transaksyon sa pagbebenta at mga pondo na natanggap at gawin itong accessible sa Komisyoner sa reasonable notice
- ✓ Ang Komisyoner ay maaaring magsagawa ng imbestigasyon, magbigay ng mga order na buod sa ilalim ng seksyon 32-2157, o magsagawa ng mga pampublikong pagdinig
- ✓ Kung patuloy ang mga paglabas pagkatapos ng isang pagdinig, ang Komisyoner ay maaaring maghanap ng injunction sa hukuman

6.12 Mga Panuntunan sa Pagsamatala at Nilalaman ng Advertising Material

Ang mga may-ari/ahente ay dapat magsamatala ng orihinal na promotional at advertising material sa Commissioner at magsamatala ng susunod na advertising sa loob ng 21 araw mula sa paggamit. Ang advertising at sales literature (kasama ang oral statements) ay hindi maaaring magkaroon ng hindi tunay na mga pahayag, pagwawala ng mahalagang katotohanan, mga claim na walang risk, o hindi tamang paglarawan ng mga isinasabing pagpapabuti o mga eksena na hindi umiiral.

- ✓ Ang susunod na advertising ay dapat isamatala sa Commissioner sa loob ng 21 araw mula sa paggamit
- ✓ Walang advertising na maaaring maglaman ng hindi tunay na mga pahayag tungkol sa mahalagang katotohanan, mahalagang pagwawala, o mga claim na ang lupa ay inaalok nang walang risk o imposible ang pagkawala
- ✓ Ang mga isinasabing pagpapabuti at mga eksena na hindi umiiral ay dapat malinaw na makilala bilang ganoon
- ✓ Ang mga claim na 'homesite/building lot' ay nangangailangan ng available potable water at sewage disposal, o malinaw na kabaligtaran na disclosure sa bawat ad
- ✓ Lahat ng advertising ay dapat consistent sa notice of intention at public report

6.13 Sivil na Pananagutan para sa Mga Hindi Tunay na Pahayag

Ang mga may-ari/ahente ay may sivil na pananagutan sa mga mamimili kung ang notisya ng layunin o pampublikong ulat ay naglalaman ng hindi tunay na pahayag o nagwawalang-bahala sa isang mahalagang katotohanan, o kung sila ay nagbebenta na lumalabag sa seksyon 32-2195.03. Ang paglinlang, pagkuha ng pera sa pamamagitan ng malalaking maling pagkatawan, o pakikipag-ugnayan sa mga mapagkunang kasanayan ay ilegal. Ang mga formula ng daño, bayad ng abogado, at panahon ng limitasyon ay itinakda.

- ✓ Ang pananagutan ay lumilitaw dahil sa mga hindi tunay na pahayag o pagwawalang-bahala sa mga mahalagang katotohanan sa notisya ng layunin o pampublikong ulat
- ✓ Ang nanalo na mamimili ay may karapatang makatanggap ng makatwirang bayad ng abogado; kung walang paglabas ng paglabas, ang korte ay maaaring magbigay ng bayad sa defendant
- ✓ Ang mga aksyon sa ilalim ng subseksyon A/B ay dapat ipahain sa loob ng 1 taon mula sa pagtuklas; sa ilalim ng subseksyon C sa loob ng 2 taon mula sa paglabas
- ✓ Walang aksyon na maaaring ipahain ng mamimili nang higit sa 3 taon pagkatapos ng benta o pag-arenta

6.14 Pagbabago ng Plano Pagkatapos ng Pagsang-ayon

Pagkatapos makakuha ng pagsang-ayon ng Komisyoner, ito ay labas sa batas para sa isang may-ari, ahente, o subdivider na malaking pagbabago ang plano nang walang unang nakasulat na abiso sa Komisyoner. Ang Komisyoner ay maaaring suspindihin ang pagsang-ayon habang naghihintay ng pagbabago ng pampublikong ulat kung kinakailangan upang protektahan ang mga mamimili.

- ✓ Ang mga malaking pagbabago sa isang aprubadong plano ay nangangailangan ng naunang nakasulat na abiso sa Komisyoner
- ✓ Ang Komisyoner ay maaaring suspindihin ang pagsang-ayon habang naghihintay ng pagbabago ng pampublikong ulat upang protektahan ang mga mamimili
- ✓ Bawat mamimili ay dapat bigyan ng karatig na kopya ng bawat kontrata sa pagsasara

6.15 Sivil na Parusa at Panahon ng Limitasyon

Ang isang may-ari o ahente na napapailalim sa jurisdiksyon ng ADRE na lumalabag sa kabanata, mga patakaran, mga order, o nakikipag-ugnayan sa mga walang pahintulot na kasanayan tungkol sa hindi nahahati na lupa ay maaaring makatanggap ng sivil na parusa pagkatapos ng isang pagdinig. Ang mga proseso ay dapat simulan sa loob ng tinukoy na statute ng limitasyon na nakakonekta sa pagtuklas.

- ✓ Ang sivil na parusa ay maaaring ipatupad pagkatapos ng isang pagdinig, hanggang $1,000 bawat paglabag
- ✓ Ang isang paglabag na may kaugnayan sa higit sa isang lote ay tinatrato bilang isang paglabag
- ✓ Ang mga proseso ng parusa/suspensyon/pagbabawi ay dapat magsimula sa loob ng 5 taon mula sa aktwal na pagtuklas o kapag dapat na naganap ang pagtuklas na may maingat na pagsisikap

6.16 Pagbabawal ng Anti-Testify na Mga Klausula sa Kontrata

Walang kontrata, conveyansi, lease, assignment, o covenant na nakakaapekto sa hindi subdivided na lupa ang maaaring maglaman ng probisyon na naglilimita sa karapatan ng isang partido na dumalo o magbigay ng testimonya para o laban sa mga pagbabago sa zoning, building permits, o iba pang opisyal na aksyon sa harap ng isang governmental body. Ang ganitong mga probisyon ay kontra sa public policy, kahit na ang mga private use restrictions ay pinanatiling pinahintulutan.

- ✓ Ang mga kontrata at covenants ay hindi maaaring limitahan ang karapatan ng isang partido na magbigay ng testimonya tungkol sa mga pagbabago sa zoning, building permits, o opisyal na aksyon
- ✓ Ang mga conflicting contractual provisions ay idineklara na kontra sa public policy
- ✓ Ang mga private restrictions sa paggamit ng real property ay pinanatiling pinahintulutan

6.17 Pagpapatawad ng Komisyoner sa pamamagitan ng Espesyal na Order

Ang Komisyoner ay maaaring, ayon sa kanyang diskresyon, magbigay ng pagpapatawad sa ilang hindi nahahati na lupa mula sa anumang o lahat ng mga probisyon ng artikulong ito sa pamamagitan ng espesyal na order, batay sa nakasulat na petisyon na nagpapakita na ang pagsunod ay hindi mahalaga sa pangangalangan ng publiko o proteksyon ng mamimili dahil sa mga espesyal na katangian o limitadong katangian/tagal ng alok.

- ✓ Ang pagpapatawad ay nangangailangan ng isang nakasulat na petisyon at isang pagpapakita na kasiya-siya sa Komisyoner
- ✓ Ang isang espesyal na order ay nauugnay lamang sa tiyak na lupa
- ✓ Ang petisyon ay dapat kasama ng isang hindi maibabalik na bayad na $100 sa simula

6.18 Pagtatala ng Mga Utos ng Komisyoner

Kapag ang Komisyoner ay naglabas ng cease and desist order, nakakuha ng injunction, naglabas ng prohibition order, o suspendido ang public report, ang aksyon ay dapat itala sa county deed records at dapat iabiso ang mga apektadong may-ari. Ang mga revocation ay nangangailangan ng recorded order of release.

- ✓ Ang cease and desist, injunction, prohibition, o suspension orders ay dapat itala sa county book of deeds kasama ang legal description
- ✓ Ang mga apektadong partido na may recorded ownership interest ay dapat iabiso sa loob ng 10 business days mula sa order o suspension
- ✓ Ang order of release sa pagbabalik ay dapat itala sa loob ng 10 business days
- ✓ Ang Komisyoner ay nanatiling may jurisdiction kahit ang ibang agency ay may jurisdiction din sa tao

CHAPTER 7

Art. 11: Administrative hearings

7.1 Petisyon para sa Pagdinig sa mga Alituntunin ng Asosasyon

Ang isang may-ari o isang condominium/planned community association ay maaaring magsumite ng petisyon sa ADRE para sa isang pagdinig tungkol sa mga paglabag sa mga dokumento ng komunidad o sa mga statuto na nag-regulate sa mga condominio (Title 33, ch. 9) o sa mga planned community (Title 33, ch. 16). Ang petisyonante ay nagsusumite ng isang nakasulat na petisyon sa isang form na aprubado ng departamento at nagbabayad ng filing fee na itinakda ng Commissioner, na idideposito sa condominium at planned community hearing office fund.

- ✓ Maaaring magsumite ang isang may-ari o ang asosasyon sa departamento ng petisyon para sa isang pagdinig tungkol sa mga paglabag sa dokumento o sa statuto
- ✓ Ang petisyon ay dapat na nakasulat sa isang form na aprubado ng departamento, dapat maglista ng mga reklamo, lagdaan ng may alamat, at ipahayag na nais ng pagdinig
- ✓ Ang filing fee na itinakda ng Commissioner ay dapat na kasama sa petisyon at idideposito sa hearing office fund
- ✓ Kung ang petisyonante ay kusang nagwakas ng kasangkot o ang mga partido ay sumasang-ayon sa pagwawakas bago ang isang pagdinig ay nakaplanong magsagawa, ang filing fee ay ibabalik

7.2 Mga Limitasyon sa Jurisdiction ng ADRE Hearing

Ang departamento ay walang jurisdiction sa mga partikular na alipusta: mga alipusta sa pagitan ng mga may-ari kung saan ang asosasyon ay hindi isang partido, at mga alipusta sa pagitan ng isang may-ari at isang tao/entidad na nakikibahagi sa disenyo, konstruksyon, o pagbebenta ng isang condominio o mga pagpapabuti ng plano ng komunidad (kasama ang mga lisensyado) na lumilitaw mula sa disenyo, konstruksyon, kondisyon, o pagbebenta ng ari-arian.

- ✓ Ang departamento ay hindi maaaring marinig ang mga alipusta sa pagitan ng mga may-ari kung saan ang asosasyon ay hindi isang partido
- ✓ Ang departamento ay hindi maaaring marinig ang mga alipusta sa pagitan ng isang may-ari at isang dinisenyo, tagapagtayo, o nagbebenta na lumilitaw mula sa disenyo, konstruksyon, kondisyon, o pagbebenta

7.3 Proseso ng Pagtugon at Pagrerefer

Sa pagtanggap ng petisyon at bayad, ang departamento ay nagpapadala ng kopya sa pamamagitan ng sertipikadong koreo sa pinangalanang respondent, na dapat tumugon sa loob ng 20 araw na nagpapakita ng dahilan kung bakit dapat tanggihan ang petisyon. Sinusuri ng Komisyoner ang petisyon at, kung batay, ay ire-refer ito sa Opisina ng Pang-administratibong Pagdinig, ngunit maaari itong tanggihan kung nalutas na ang alalahanin.

- ✓ Ang departamento ay nagpapadala ng petisyon sa pamamagitan ng sertipikadong koreo; ang respondent ay dapat sumagot sa loob ng 20 araw mula sa papadala
- ✓ Ang kabiguan ng respondent na tumugon ay itinuturing bilang pagkilala at ang Komisyoner ay naglalabas ng desisyon sa walang kontra
- ✓ Ang Komisyoner ay maaaring tanggihan ang isang petisyon kung nasiyahan na nalutas ang mga alalahanin sa pagtatalo
- ✓ Ang alinmang partido ay maaaring tuklasin ang hearing file ng departamento kung isang nakasulat na pahintulot ay iharap

7.4 Mga Order, Penalty, at Award ng Filing Fee

Ang administrative law judge ay maaaring mag-order sa anumang partido na sumunod sa statute, community documents, o kontrata na nasa isyu at maaaring magbigay ng civil penalty sa bawat violation. Ang nakolektang pera ay idedeposito sa hearing office fund. Kung ang petitioner ay nanalo, ang ALJ ay mag-order sa respondent na magbayad ng filing fee ng petitioner.

- ✓ Ang ALJ ay maaaring mag-order ng compliance at magbigay ng civil penalty batay sa bawat violation
- ✓ Lahat ng nakolektang pera ay idedeposito sa condominium at planned community hearing office fund
- ✓ Kung ang petitioner ay nanalo, ang respondent ay dapat magbayad ng filing fee ng petitioner
- ✓ Ang order ng ALJ ay maaaring ipatupad sa pamamagitan ng contempt of court at subject sa judicial review sa ilalim ng section 41-1092.08

7.5 Mga Pamamaraan ng Muling Pagdinig at Apela

Ang isang taong napalupit ng desisyon ng ALJ ay maaaring magsumite ng petisyon para sa muling pagdinig sa Komisyoner. Ang paghahatid ng petisyon ay pansamantalang suspende ang operasyon ng aksyon ng ALJ, at kung aprubado, suspendehin ito hanggang sa desisyon ng muling pagdinig.

- ✓ Ang isang napalupit na partido ay maaaring magsumite ng petisyon sa Komisyoner nang pasulat para sa muling pagdinig ayon sa seksyon 41-1092.09
- ✓ Ang paghahatid ng petisyon para sa muling pagdinig ay pansamantalang suspende ang operasyon ng aksyon ng ALJ
- ✓ Ang Komisyoner ay dapat magpadala ng abiso sa ibang partido sa loob ng sampung araw mula sa paghahatid

✓

Ang order ng Komisyoner na nagbibigay o nagsasaad ng pagtanggi sa muling pagdinig ay dapat maglaman ng partikular na batayan at dahilan

CHAPTER 8

A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions

8.1 Mga Pangunahing Kahulugan ng Katayuan ng Lisensya

Ang R4-28-101 ay tumutukoy sa mga katayuan ng lisensya na malawak na sinusuri. Ang 'aktibong lisensya' ay isang kasalukuyang lisensya na nagpapangalan sa brokerng gumagamit at ang lokasyon ng trabaho. Ang 'kasalukuyang lisensya/katayuan' ay isa na aktibo o karapat-dapat maging aktibo, sa loob ng dalawang taong panahon ng lisensya O ang isang taong panahon ng grace habang nag-expire. Ang 'karapat-dapatang lisensya/katayuan' ay inisyu sa ilalim ng artikulo 2 sa isang lisensyadong may hawak na lisensya sa kasalukuyang panahon ngunit hindi naengganyo ng isang brokerkan at ipinagkakailangan na huwag gumawa ng kahit ano na nangangailangan ng aktibong lisensya. Ang 'hindi aktibong lisensya/katayuan' ay nangangahulugan ng panahon kung saan ipinagkakailangan na ang isang lisensyado na huwag magsagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng aktibong lisensya.

- ✓ Ang aktibong lisensya ay dapat magsaad ng pangalan ng brokerng gumagamit at ang lokasyon ng pagpapagamit
- ✓ Ang aktibong lisensya ng isang brokerng gumagamit ay nangangailangan ng isang kasalukuyang lisensyadong nakatalagang brokerkan ng talaan
- ✓ Ang kasalukuyang katayuan ay sumasaklaw sa dalawang taong panahon ng lisensya dagdag ang isang taong panahon ng grace habang nag-expire
- ✓ Ang mga lisensyadong karapat-dapat at hindi aktibo ay HINDI maaaring magsagawa ng mga aktibidad na nangangailangan ng aktibong lisensya

8.2 Pamantayan ng Continuing Education Credit Hour

Ang 'credit hour' ay katumbas ng 50 minuto ng pagtuturo, at ang nilalaman ng kurso ay dapat kumatawan sa hindi bababa sa 80 porsyento ng kategorya ng kurso kung saan ito aprubado. Ang 'module' ay isang yunit ng pagtuturo na hindi mas maikli sa 0.25 credit hours (12.5 minuto) at hindi mas matagal sa isang credit hour (50 minuto). Ang 'kurso' ay nangangahulugang isang klase, seminar, o presentasyon.

- ✓ Isang credit hour = 50 minuto ng pagtuturo
- ✓ Hindi bababa sa 80% ng nilalaman ay dapat kumatawan sa aprubadong kategorya ng kurso
- ✓ Ang module ay nasa pagitan ng 0.25 credit hours (12.5 minuto) at 1 credit hour (50 minuto)

8.3 Materyal na Pagbabago at Interes sa Ari-arian

Ang 'materyal na pagbabago' ay anumang makabuluhang pagbabago sa laki o katangian ng isang development, plano ng development, o interes na inaalok, o isang pagbabago na malaking nakakaapekto sa mga karapatan, tungkulin, o obligasyon ng developer o mamimili, o paggamit at kasiyahan ng ari-arian. Ang 'interes sa ari-arian' ay ang pagmamay-ari o kontrol ng isang tao sa isang lote, parsela, yunit, bahagi, o paggamit sa isang development, kasama ang subdivided/unsubdivided na lupa, plot ng libingan, condominio, time-share interval, membership camping contract, o stock cooperative.

- ✓ Ang materyal na pagbabago ay malaking nakakaapekto sa katangian ng development o sa mga karapatan, tungkulin, o obligasyon ng mga partido
- ✓ Ang interes sa ari-arian ay sumasaklaw sa subdivided/unsubdivided na lupa, condos, time-shares, at stock cooperatives

8.4 Paglalagay ng Dokumento at Pagkalkula ng Panahon

Ang R4-28-102 ay nagbibigay na ang mga dokumento ay itinuturing na nalagyan sa petsa na natanggap ng Departamento, ngunit ang aplikasyon para sa pagpapabago na may postmark sa o bago ang deadline ay itinuturing na oportunista. Kapag kinakalkula ang mga panahon, ang unang araw ay hindi kasama at ang huling araw ay kasama maliban kung ito ay Sabado, Linggo, o pang-araw-araw na bakasyon ng Estado, kung saan ang panahon ay umaabot sa susunod na hindi bakasyon na araw ng negosyo.

- ✓ Ang mga dokumento ay nalagyan sa petsa na natanggap, maliban ang mga pagpapabago ay oportunista kung ang postmark ay bago ang deadline
- ✓ Ang unang araw ng isang panahon ay hindi kasama at ang huling araw ay kasama
- ✓ Kung ang huling araw ay Sabado, Linggo, o pang-araw-araw na bakasyon ng Estado, ang panahon ay umaabot sa susunod na araw ng negosyo

8.5 Mga Panahon ng Lisensya: Pangkalahatang at Pagsusuri

Ang R4-28-103 ay nangangailangan sa Departamento na magbigay o tumanggi ng lisensya sa loob ng pangkalahatang panahon sa Talahanayan 1, na siyang kabuuan ng pagsusuring administratibong pagiging kumpleto at panahon ng pangunahing pagsusuri. Sa panahon ng pagsusuring pagiging kumpleto, ang Departamento ay dapat magpadala ng nakasulat na abiso sa aplikante ng lahat ng kilalang kakulangan; kung walang abiso na ibinigay sa loob ng panahon, ang aplikasyon ay itinuturing na kumpleto. Ang mga panahon ay suspensyon habang naghihintay ang Departamento ng hinihiling na impormasyon.

- ✓ Pangkalahatang panahon = pagsusuring administratibong pagiging kumpleto + pangunahing pagsusuri
- ✓ Kung ang Departamento ay nabigong magbigay ng napapanahong abiso ng kakulangan, ang aplikasyon ay itinuturing na kumpleto

✓

Ang mga panahon ng pagsusuri ay suspensyon mula sa petsa ng kakulangan/kahilingang impormasyon hanggang sa natanggap ang impormasyon

8.6 Pagtugon sa Kakulangan at Mga Pagpapalawak

Ang isang applicant na may hindi kumpleto na application ay dapat magbigay ng nawawalang impormasyon sa loob ng panahon ng pagtugon sa Talahanayan 1. Kung ang applicant ay hindi tumugon bago matapos ang panahon ng kahilingan sa pagkumpleto, isinasara ng Departamento ang file maliban kung isang nakasulat na pagpapalawak ay hiniling at aprubado nang maaga; ang Departamento ay nagbibigay ng isang 30-araw na pagpapalawak. Para sa substantive review, ang kabiguan na magbigay ng komprehensibong hiniling na karagdagang impormasyon ay nagreresulta sa denial maliban kung isang nakasulat na pagpapalawak (isang 30-araw na pagpapalawak) ay hiniling nang maaga. Ang mga saradong file ay nangangailangan ng bagong application upang muling mag-apply.

- ✓ Ang Departamento ay nagbibigay lamang ng isang pagpapalawak na 30 araw para sa alinmang administrative o substantive deficiencies
- ✓ Ang mga kahilingan sa pagpapalawak ay dapat na nakasulat at aprubado bago matapos ang panahon ng pagtugon
- ✓ Ang isang applicant na ang file ay sarado ay dapat magsumite ng bagong application upang muling mag-apply
- ✓ Ang mga notification ng denial ay dapat magsite ng sumusuporta na mga statute/rules, magpaliwanag ng appeal rights, at sabihin ang appeal deadline

8.7 Pagproseso ng Pagbabago ng Lisensya

Ang R4-28-103(D) ay namamahala sa mga pagbabago. Kung ang isang kumpletong application para sa pagbabago ay isinumite bago mag-expire nang walang pagbabago sa lisensya/kwalipikasyon sa ilalim ng R4-28-301(A), ang Departamento ay nagpapadala ng abiso na ang lisensya ay nabago na. Kung isinumite pagkatapos mag-expire, o kung saan ang substantibong pagsusuri ay kinakailangan dahil ang applicant ay gustong magbago o sumagot ng oo sa mga tanong tungkol sa disiplina/krimen, ang Departamento ay nagpoproseso nito bilang modified o amended application.

- ✓ Ang isang kumpletong, napapanahong pagbabago na walang pagbabago ay simpleng binabago ng abiso
- ✓ Ang mga pagbabago na inihain pagkatapos mag-expire o nangangailangan ng substantibong pagsusuri ay pinoproseso bilang modified/amended applications
- ✓ Ang mga positibong sagot sa mga tanong tungkol sa kasaysayan ng disiplina o krimen ay nagdudulot ng substantibong pagsusuri

8.8 Mga Pangangailangan sa Distance Learning Course

Ang distance learning course ay pagtuturo sa labas ng tradisyonal na classroom na binubuo ng computer-based interactive instructional material na dapat makumpleto sa loob ng itinakdang credit hours. Maaaring kasama ang audio recordings at video material ngunit dapat kasama ang interactions, instruction, at student participation.

- ✓ Dapat maging computer-based interactive instructional material
- ✓ Dapat kasama ang interactions, instruction, at student participation
- ✓ Dapat makumpleto sa loob ng itinakdang credit hours

8.9 Mga Kahulugan ng Non-Resident at Residency

Ang non-resident license (A.R.S. § 32-2122(A)) ay inisyu sa isang taong naroroon sa Arizona na hindi bababa sa isang taon at hindi nakakatugon sa mga pamantayan ng pagtatag ng residency tulad ng Arizona driver's license, vehicle/voter registration, Arizona employment, pagpaglipat ng banking, pagbabago ng permanent address, pagiging domestic corporation/LLC, pagsamumit ng Arizona income tax return, o tumatanggap ng Arizona public benefits. Ang 'Residency' ay nangangahulugang pagkakaroon ng lugar ng tahanan sa Arizona at pamumuhay doon bilang higit pa sa isang turista, o pagmamay-ari/pagpapatakbo ng lugar ng negosyo sa Arizona.

- ✓ Ang non-resident status ay naaabot sa mga taong naroroon sa Arizona na hindi bababa sa isang taon na hindi nakakatugon sa mga pamantayan ng residency
- ✓ Ang pagtatag ng Arizona driver's license, voter/vehicle registration, o employment ay maaaring bawiin ang non-resident status
- ✓ Residency = isang lugar ng tahanan at pamumuhay sa Arizona bilang higit pa sa isang turista, o pagpapatakbo ng negosyo sa Arizona

8.10 D.b.a. at Kahulugan ng Immediate Family

Ang 'dba' (dioing business as) ay isang pangalan maliban sa legal na pangalan ng isang tao, na ina-authorize ng Department, para sa paggamit ng lisensiado sa pagpapatakbo ng negosyo. Ang 'immediate family' ay nangangahulugang mga taong may relasyon sa pamamagitan ng dugo, kasal, o adopson, kabilang ang asawa, kapatid, magulang, lolo/lola, mga anak, at apo. Ang 'individual' ay nangangahulugang isang natural na tao.

- ✓ Ang dba ay dapat ma-authorize ng Department bago gamitin
- ✓ Ang immediate family ay kinabibilangan ng asawa, kapatid, magulang, lolo/lola, mga anak, at apo

8.11 Individual vs. Entity Licensing Time-Frames

Ang Talahanayan 1 ay nagtakda ng mga calendar-day time-frames. Ang individual broker/salesperson licensing, renewal, modified/amended, at reinstatement ay may 60-day overall time-frame (30/30/30/30). Ang entity licenses (Corp/LLC/Partnership/PC/PLC/Designated Broker status, branch offices, entity renewals/reinstatements, temporary broker, temp cemetery salesperson, membership camping certificate) ay may 120-day overall time-frame (60/30/60/60).

- ✓ Ang individual broker/salesperson licensing at renewals ay may 60-day overall time-frame
- ✓ Ang entity, branch office, at designated broker status applications ay may 120-day overall time-frame
- ✓ Ang individual reinstatement ay 60 days; ang entity reinstatement ay 120 days

8.12 Mga Panahon ng Aprubahan sa Edukasyon

Ang Talahanayan 1 ay nagbibigay ng mga panahong nauugnay sa edukasyon. Ang aprubahan ng paaralan, aprubahan ng bagong live-instruction na kurso, at aprubahan ng instructor ay bawat isa ay may 30-araw na kabuuang panahon (10/15/20/15). Ang aprubahan ng bagong distance learning na kurso ay may mas mahabang 120-araw na kabuuang panahon (30/30/90/30) dahil sa pinalawig na substantive review.

- ✓ Ang mga aprubahan ng paaralan, live course, at instructor ay may 30-araw na kabuuang panahon
- ✓ Ang aprubahan ng bagong distance learning course ay may 120-araw na kabuuang panahon na may 90-araw na substantive review

8.13 Waiver at Advertising Time-Frames

Ang Talahanayan 1 ay naglalista rin ng mga waiver at advertising submissions. Ang pre-license education waiver ay may 45-day overall time-frame (15/60/30/0) at ang continuing education waiver ay may 12-day overall time-frame (5/10/7/0). Ang advertising submissions para sa drawings, contests, lotteries, o premium offers (membership campground, subdivision, time-share) ay bawat isa ay may 15-day overall time-frame (15/5/0/0).

- ✓ Pre-license education waiver = 45-day overall time-frame; CE waiver = 12-day overall time-frame
- ✓ Advertising submissions para sa drawings/contests/premiums ay may 15-day overall time-frame

8.14 Bayad sa Inspeksyon ng Site ng Pag-develop

Ang R4-28-104 ay nagbibigay ng isang bayad para sa inspeksyon ng site ng pag-develop ayon sa A.R.S. § § 32-2182, 32-2194.02, 32-2195.02, 32-2197.05, at 32-2198.04, alinman bago o pagkatapos ng paglabas ng isang pampubliko na ulat. Ang maraming inspeksyon at bayad ay maaaring kailangan batay sa mga kalagayan ng pag-develop.

- ✓ Ang mga bayad sa inspeksyon ng site ng pag-develop ay maaaring isingil bago o pagkatapos ng paglabas ng isang pampubliko na ulat
- ✓ Ang maraming inspeksyon at bayad ay maaaring kailangan depende sa mga kalagayan ng pag-develop

CHAPTER 9

Rules Art. 3: Licensure

9.1 Pangkalahatang Mga Kinakailangan sa Lisensya at Mga Pagsasaad

Bawat aplikante para sa isang lisensyang inisyu ng Department o pagpapabago (at, para sa mga entidad, anumang opisyal, direktor, miyembro, tagapamhalaan, kasosyo, may-ari, 10%+ benepisyaryo ng tiwala, 10%+ may-ari ng aksyon, o kontrol na tao) ay dapat magsumite ng isang nilagdaang questionnaire sa lisensya/pagpapabago na nagsasaad ng mga criminal convictions/deferrals, mga adversong civil judgments na may kasamang fraud/dishonesty o negosyo sa real estate, disiplina ng propesyonal na lisensya, at mga injunctions na nauugnay sa real estate/securities/consumer fraud/racketeering.

- ✓ Ang mga aplikanteng entidad ay dapat magpahayag para sa anumang 10%+ na may-ari, may-ari ng aksyon, benepisyaryo ng tiwala, o kontrol na tao
- ✓ Dapat magpahayag ng misdemeanor/felony convictions o deferred judgments/sentencing
- ✓ Dapat magpahayag ng fraud/dishonesty judgments at professional license restriction, suspension, o revocation sa anumang estado
- ✓ Dapat magpahayag ng injunctions na may kasamang real estate, securities, consumer fraud, o racketeering

9.2 Mga Kinakailangan sa Pagpapabago ng Lisensya

Ang isang napapanahong, administratibong kumpleto na pagpapabago ay pinapanatili ang umiiral na lisensya hanggang ang Departamento ay huling matukoy ang aplikasyon. Ang mga aplikasyon sa pagpapabago ay nangangailangan ng anumang pagwawasto sa lisensya, atrasadong katayuan, pirma ng aplikante na nagpapatunay ng katapatan, at isang nakumpletong anyo ng pagbubunyag ng mga aksyong disiplinaro. Ang mga itinalagang broker na nagpapabago ay dapat magsumite ng isang nilagdaang Deklarasyon ng Audit sa Pag-Supervision at Kontrol ng Broker.

- ✓ Ang isang napapanahong, kumpleto na aplikasyon sa pagpapabago ay pumipigil sa lisensya mula sa pag-expire hanggang sa pagtukoy
- ✓ Ang isang nakumpletong anyo ng pagbubunyag ng mga aksyong disiplinaro ay kinakailangan sa pagpapabago
- ✓ Ang isang DB ay dapat magsumite ng isang Deklarasyon ng Audit sa Pag-Supervision at Kontrol ng Broker hindi mas maaga kaysa 90 araw bago ang pag-expire, na naglalaman ng lahat ng mga account sa pag-iingatan ng ari-arian at tiwala

9.3 Kahulugan at Pagsasabing Ang Ilegaltong Aktibidad sa Lisensya

Ang ilegaltong aktibidad sa lisensya ay kinabibilangan ng pagsasagawa ng mga likhasang aksyon nang walang aktibong lisensya, kumilos para sa isang broker maliban sa nagpapatulong na broker, o isang broker na nagpapatrabaho ng isang walang lisensya/hindi naaayon na naglilisensya na tao. Ang tao ay dapat mag-ulat nito sa lalong madaling panahon matapos malaman, na may mga nakasulat na paliwanag, nilagdaang mga pahayag mula sa tao at ang itinalagong broker, at hinihiling na kabayaran/dokumentasyon ng kontrata.

- ✓ Ang pagkilos nang walang aktibong lisensya o para sa isang broker na hindi nagpapatulong ay ilegaltong aktibidad sa lisensya
- ✓ Ang tao at ang DB ng nagpapatulong na broker ay dapat magsumite ng nilagdaang mga pahayag na tumutukoy sa lahat ng ilegaltong aktibidad
- ✓ Ang hinihiling na dokumentasyon ay kinabibilangan ng lahat ng kasunduan at kabayaran na natanggap habang hindi naaayon na naglisensya

9.4 Sulat ng Payo kumpara sa Mga Threshold ng Disiplinary na Aksyon

Ang isang tao na walang nakaraang ilegal na aktibidad, na kumilos nang ilegal ng 30 araw o mas kaunti at walang pending complaints, ay maaaring mag-renew o magbago sa active status nang walang pagkaantala sa pagpoproseso at tumatanggap lamang ng Sulat ng Payo ng Alalahanin. Ang Komisyoner ay maaaring magsagawa ng disiplinary action sa ilalim ng A.R.S. § 32-2153 kung ang aktibidad ay lumampas sa 30 araw, ay paulit-ulit, o may pending complaint.

- ✓ 30 araw o mas kaunti na may walang nakaraang kasaysayan at walang pending complaint ay nagreresulta sa Sulat ng Payo ng Alalahanin
- ✓ Aktibidad na lampas sa 30 araw, paulit-ulit na aktibidad, o may pending complaint ay nagpapahintulot ng disipline sa ilalim ng A.R.S. § 32-2153

9.5 Mga Patakaran sa Inactive License Status

Ang isang aktibong licensee ay dapat magwalay mula sa naghahatid na brokerage bago humiling ng inactive status, na maaaring tumagal hanggang 15 taon. Ang mga inactive licensee ay hindi kailangang kumpletuhin ang patuloy na edukasyon hanggang sa muling pagsasaktibo ngunit dapat pa rin magbayad ng renewal at bayad. Ang kabiguan sa pagbabayad ay nagreresulta sa pagexpire; ang isang nag-expire na inactive license ay maaaring muling baguhin sa loob ng isang taon, pagkatapos nito ay ito ay titigil. Ang mga inactive licensee ay hindi maaaring magsagawa ng mga aktibidad na nangangailangan ng aktibong license.

- ✓ Ang isang licensee ay dapat magwalay mula sa brokerage bago humiling ng inactive status
- ✓ Ang inactive status ay hindi maaaring lumampas sa 15 taon at hindi mapapabuwala ang mga obligasyon sa renewal at bayad
- ✓ Ang isang nag-expire na inactive license ay maaaring muling baguhin sa loob ng isang taon, pagkatapos nito ay ito ay titigil
- ✓ Ang mga inactive licensee ay hindi maaaring magsagawa ng mga aktibidad na nangangailangan ng aktibong license

9.6 Pagpapabuo ng Hindi Aktibong Lisensya at mga Pangangailangan sa CE

Ang isang lisensya ay maaaring muling maging aktibo sa loob ng 30 araw na nakasulat na abiso na may CE na nakompleto sa loob ng 24 buwan mula sa pag-apply. Ang mga pangangailangan sa CE ay tumataas depende sa panahon na hindi aktibo: pareho sa kinakailangan kung mas mababa sa 3 taon; plus 6 na oras para sa 3-6 na taon; plus 15 na oras para sa 6-10 na taon; plus 30 na oras para sa 10-15 na taon (sa itaas ng 24 salesperson/30 broker base hours). Walang kinakailangang eksamen kung muling maging aktibo sa loob ng 15 taon; pagkatapos ng 15 taon, ang bagong application, prelicensing education, at eksamen ay kinakailangan.

- ✓ Ang pagpapabuo ay nangangailangan ng 30 araw na nakasulat na abiso at CE na nakompleto sa loob ng 24 buwan
- ✓ Ang karagdagang CE hours ay tumaas depende sa haba ng inactivity (6/15/30 karagdagang oras)
- ✓ Walang eksamen kung muling maging aktibo sa loob ng 15 taon; ang bagong application at eksamen ay kinakailangan pagkatapos ng 15 taon
- ✓ Ang patuloy na gawain sa industriya/pamahalaan ay maaaring magpabawi ng karagdagang CE hours kung aprubado ng Komisyoner

9.7 Dokumentasyon na Sumusuporta sa Mga Ipinadiskloseng Usapan

Kung ang isang aplikante ay nagbubunyag ng isang reportable matter, dapat nilang ibigay ang isang nilagdaang writtenstatement na naglalarawan ng mga kalagayan, certified court/police records para sa bawat krimen, certified documents sa professional license discipline sa loob ng huling 10 taon, certified civil judgment documents na kinabibilangan ng fraud, recovery fund payment records, injunction documents, at anumang sumusuportang ebidensya ng restitution.

- ✓ Kinakailangan ang isang nilagdaang written statement na detalyado ang mga kalagayan
- ✓ Certified records para sa bawat krimen ay dapat ibigay, o written proof mula sa court na nagpapaliwanag ng unavailability
- ✓ Ang discipline documentation ay sumasaklaw sa licenses na inilawan sa loob ng huling 10 taon
- ✓ Ang ebidensya ng restitution o remediation ay maaaring ipadala upang suportahan ang qualification

9.8 Mga Kinakailangan sa Fingerprint, Bayad, at SSN

Ang lahat ng mga aplikante para sa lisensya ay dapat magsumite ng isang valid na fingerprint clearance card tulad ng inilalaman sa A.R.S. § 32-2108.01, ang naaayon na application at bayad, at (para sa mga indibidwal) isang social security number sa ilalim ng A.R.S. § 25-320.

- ✓ Ang isang valid na fingerprint clearance card ay kinakailangan para sa licensure
- ✓ Ang mga individual applicante ay dapat magbigay ng social security number
- ✓ Ang naaayon na application at bayad ay dapat kasama sa application

9.9 Karanasan at Edukasyon ng Salesperson/Broker

Lampas sa pangkalahatang mga pangangailangan, ang mga aplikante na salesperson at broker ay dapat ipakita na natutugunan nila ang mga kwalipikasyon sa karanasan at edukasyon ayon sa A.R.S. § 32-2124 at mga patakaran R4-28-401 at R4-28-403. Kung naglalahad ng disiplina sa lisensya, dapat nilang isubmit ang isang sertipikadong kasaysayan ng lisensya mula sa bawat estado kung saan nagkaroon ng lisensya sa loob ng nakaraang limang taon.

- ✓ Ang mga aplikante na salesperson/broker ay dapat matugunan ang mga kualipikasyon sa karanasan at edukasyon na itinakda ng batas
- ✓ Ang isang sertipikadong kasaysayan ng lisensya mula sa bawat estado na nagkaroon sa loob ng nakaraang 5 taon ay kinakailangan kapag naglalahad ng disiplina

9.10 Broker License Restriction para sa Active Salespersons

Ang Department ay hindi magbibigay ng broker's license sa isang taong may active salesperson's license sa Arizona. Ang isang active salesperson na nag-aapply para sa broker license ay maaaring sabay-sabay na magpadala ng severance o humiling ng administrative severance.

- ✓ Walang broker license na ibibigay sa isang taong may active Arizona salesperson license
- ✓ Ang applicant ay maaaring magpadala ng severance o humiling ng administrative severance sa ilalim ng R4-28-303(G)

9.11 Mga Pangalan ng Lisensya at Mga Paghihigpit sa DBA

Ang Departamento ay naglalabas ng lisensya na may legal na pangalan ng lisensyado kasama ang anumang aprubadong palayaw, dba, o pangalan ng korporasyon na hindi makakasama sa publiko ayon sa Komisyoner. Ang isang propesyonal na korporasyon o PLLC na lisensyado sa ilalim ng A.R.S. § 32-2125(B) ay hindi maaaring gumamit ng dba na pangalan.

- ✓ Ang karagdagang mga pangalan/dba ay dapat mapatunayan na hindi makakasama sa publiko at hindi ipinagbabawal ng batas
- ✓ Ang isang propesyonal na korporasyon o PLLC ay hindi maaaring gumamit ng dba na pangalan

9.12 Paghahatid ng Address at Notipikasyon ng Mga Pagbabago

Ang bawat lisensyadong nagbebenta at broker ay dapat maghatid ng kanilang pangunahing lugar ng negosyo (o statutory agent) address at kasalukuyang residential address. Ang mga lisensyado ay dapat magbigay ng writtem na abiso sa Commissioner sa loob ng 10 araw ng anumang pagbabago sa nakabuklod na impormasyon sa ilalim ng (A)(1)(a)-(d) kasama ang suportang dokumentasyon, maliban kung ang lisensya ay titigil, ibabalik, o ibibigay.

- ✓ Ang parehong business/statutory agent address at kasalukuyang residential address ay dapat ihatid
- ✓ Ang mga pagbabago sa nakabuklod na impormasyon sa kriminal/civil/lisensya ay dapat iulat sa loob ng 10 araw

9.13 Pagtugon sa Complaint Investigations

Ang isang licensee ay dapat tumugon sa loob ng 14 calendar days (o sa ibang petsa na itinakda ng Department) sa kahilingan ng Commissioner para sa mga dokumento, file, mga pahayag, o impormasyon bilang bahagi ng complaint investigation, kung ang licensee ay pinangalanan sa complaint o hindi.

- ✓ Ang mga licensee ay dapat tumugon sa investigation requests sa loob ng 14 calendar days
- ✓ Ang responsibilidad ay nalalapat kahit na ang licensee ay hindi pinangalanan sa complaint

9.14 Mga Pangunahing Kaalaman sa Aplikasyon para sa Employing Broker License

Ang applicant na employing broker ay dapat magbigay ng business contact details, designated broker information, entity type, mailing/dba names, at ang bank name, location, name, at number ng bawat trust account.

- ✓ Ang application ay dapat magidentify ng designated broker's name, license number, at expiration
- ✓ Ang bank name, location, name, at number ng bawat trust account ay dapat ibigay

9.15 Mga Pangangailangan ng Designated Broker Ayon sa Uri ng Entity

Ang mga partnership, corporation, at LLC ay dapat magtakda ng isang qualified designated broker: isang partner ng isang general partner partnership, isang corporate officer ng isang corporate general partner, o isang member/manager ng isang LLC general partner. Ang isang limited partner ay hindi maaaring maging designated broker. Ang mga entity ay dapat magsumite ng governing documents, resolutions/agreements na nagtatalaga ng DB, at signed statements na nagpapatunay ng accuracy at qualification.

- ✓ Ang isang limited partner ay hindi maaaring maglingkod bilang designated broker
- ✓ Ang corporate DB ay dapat maging corporate officer; ang LLC DB ay dapat maging member o manager
- ✓ Ang mga entity ay dapat magsumite ng filed formation documents at isang resolution/agreement na nagtatalaga ng DB
- ✓ Ang Certificate of Good Standing ay kinakailangan kung higit sa isang taon ang lumipas mula sa formation filing

9.16 Mga Kinakailangan para sa Non-Resident Employing Broker

Ang isang non-resident employing broker na may pangunahing opisina sa ibang estado ay dapat magpanatili ng Arizona trust/escrow account para sa mga pera ng Arizona transaction, panatilihing madaling makuha ang mga kopya ng Arizona transaction records, tukuyin ang isang Arizona resident custodian ng records, at tukuyin ang lokasyon ng mga ito. Kung nagtratrabaho ng Arizona licensees, dapat itayo ang isang Arizona office kasama ang branch manager o ibalita sa Department ang isang valid statutory agent.

- ✓ Ang non-resident broker ay dapat magpanatili ng Arizona-situated trust o escrow account para sa Arizona monies
- ✓ Ang mga records ay dapat madaling makuha na may nakilalang Arizona custodian at lokasyon
- ✓ Dapat ibalita sa Department sa loob ng 10 araw ng anumang pagbabago sa kinakailangang impormasyon

9.17 Employing Broker DBA at Prohibition sa Fee-Only

Ang Departamento ay hindi magbibigay ng lisensya sa mga katulad na dba na mga pangalan na nakakaursyon ng kalituhan sa publiko. Bago magdagdag ng dba/trade name, ang employing broker entity ay dapat magpakita ng hindi bababa sa 10% na pagmamay-ari ng pangalan. Ang isang indibidwal ay hindi maaaring magsagawa ng negosyo sa ilalim ng isang pangalan na iba sa licensed na pangalan. Ang isang broker ay hindi maaaring payagan ang isang licensee na magsagawa ng aktibidad kung ang tanging interes ng broker ay isang bayad para sa paggamit ng lisensya.

- ✓ Ang employing broker entity ay dapat magsagawa ng hindi bababa sa 10% na pagmamay-ari ng dba/trade name bago ito idagdag
- ✓ Ang isang broker ay hindi maaaring payagan ang licensed na aktibidad kung ang tanging interes ng broker ay isang bayad para sa paggamit ng lisensya

9.18 Pagbabago ng Designated Broker Continuity

Ang isang designated broker ay nagsusumite ng resignation letter; ang isang entity ay nagtanggal ng DB sa pamamagitan ng kopya ng resolution/agreement. Ang employing broker ay dapat huminto sa negosyo hanggang sa maging compliant, ngunit maaaring magpatuloy nang walang tigil kung ang incoming DB ay nagsumite ng Change Form (at kinakailangang resolution/amendment) sa parehong o susunod na business day.

- ✓ Ang employing broker ay dapat huminto sa negosyo hanggang sa makumpleto ang DB change
- ✓ Ang negosyo ay patuloy nang walang tigil lamang kung ang incoming DB ay nagsumite ng Change Form sa susunod na business day

9.19 Huli na Pagpapabago at Muling Pagtatag

Ang mga aplikanteng huli sa pagpapabago ay dapat tukuyin kung nagsagawa sila ng ilegal na aktibidad sa lisensya sa ilalim ng R4-28-306. Ang mga aplikanteng muling pagtatag sa ilalim ng A.R.S. § 32-2131 ay dapat magsumite ng espesipikong impormasyon at, kung aktibo sa panahon ng suspensyon/pagbabalik/pagtatapos, ang impormasyon na kinakailangan sa R4-28-306.

- ✓ Ang huli na pagpapabago ay nangangailangan ng pagsasahayat ng anumang ilegal na aktibidad sa lisensya
- ✓ Ang mga aplikanteng muling pagtatag ay dapat kinikilala ang kamalayan sa A.R.S. § § 32-2131, 32-2153, at 32-2160.01

9.20 Notipikasyon ng Pagbabago sa Personal at Broker

Ang isang salesperson/broker ay dapat magpadala ng nakasulat na notipikasyon sa Department sa loob ng 10 araw mula sa anumang pagbabago sa personal na impormasyon o kalipikasyon, kabilang ang mga pagsasaad, pagbabago ng pangalan, pagbabago ng tirahan, at mga update sa kontakt. Ang isang designated broker ay dapat magpadala ng notipikasyon sa loob ng 10 araw mula sa mga pagbabago sa kalipikasyon ng employing broker, at hindi maaaring magsagawa ng negosyo sa ilalim ng ilang pagbagong impormasyon (pangalan, dba, pagsara, mga trust account, atbp.) hanggang sa apruweba ng Department.

- ✓ Ang mga pagbabago sa personal na impormasyon/kalipikasyon ay dapat ipaalam sa loob ng 10 araw
- ✓ Ang isang DB ay hindi maaaring magsagawa ng negosyo sa ilalim ng mga nakalistan na pagbabago hanggang sa apruweba ng Department
- ✓ Ang pagbubukas/pagsara/paglipat ng trust account ay dapat ipaalam kasama ang pangalan ng account, numero, at impormasyon ng bangko

9.21 Lisensya ng Branch Office at Awtoridad ng Manager

Ang isang designated broker ay dapat magsamit ng branch office application bago magsimula ng operasyon, na nagtitigay-daan sa pangunahing opisina, address ng sangay, at branch manager. Ang DB ay maaaring magbigay-kapangyarihan sa isang associate broker o salesperson upang pamahalaan ang isang sangay; ang mga associate broker manager ay maaaring magsagawa ng broker-level na tungkulin (paunang kontrata, pagsusupervisor, pag-hire/pagsever, paglagda ng tseke, trust account signer), habang ang mga salesperson manager ay limitado lamang sa office management at pagiging trust account signer. Ang delegasyon ay hindi nagpapahinga sa DB mula sa responsibilidad.

- ✓ Ang branch office license ay dapat makuha bago magpatupad ang sangay
- ✓ Ang mga salesperson branch manager ay hindi maaaring magsagawa ng statutory duties ng designated/employing broker
- ✓ Ang delegasyon ng mga tungkulin ay gumagawa ng manager karagdagang responsable ngunit hindi nagpapahinga sa DB
- ✓ Ang pagbabago ng manager ay nangangailangan ng bagong pahintulot sa loob ng 10 araw, na napanatili ng 5 taon sa kabila ng pagsasara ng sangay o pagwawakas ng awtoridad

9.22 Lisensya ng Propesyonal na Korporasyon at PLLC

Upang makatanggap ng lisensya bilang PC o PLLC, ang pangalan ng entity ay dapat kasama ang buong pangalan o apelyido ng bawat miyembro, lahat ng miyembro ay dapat may kasalukuyang aktibong lisensya sa real estate, at kailangang ibigay ang mga dokumento ng pagbuo. Kung ang aplikante ay isang designated broker, ang pagsasapi ay limitado sa DB lamang.

- ✓ Bawat miyembro/opisyal/shareholder ay dapat may kasalukuyang, aktibong lisensya sa real estate
- ✓ Kung ang lisensya ay bilang designated broker, ang pagsasapi sa PC/PLLC ay limitado sa DB lamang
- ✓ Ang mga nalagdaang Artikulo at (para sa PLLC) ang kasunduan sa pagpapatakbo ay dapat ibigay

9.23 Proseso ng Administratibong Pagpili

Ang isang salesperson o broker ay maaaring humiling sa Department na putsulin ang kanilang lisensya mula sa naghahatid na broker sa pamamagitan ng pagpapadala ng pangalan, numero ng lisensya, nilagdaang petsa, at pangalan ng naghahatid na broker. Pagkatapos matanggap, ang Department ay pumuputol ng lisensya at nagbibigay ng abiso sa naghahatid na broker, na dapat magbalik ng putol na lisensya.

- ✓ Ang pagpili ay nangangailangan ng pangalan ng licensee, numero ng lisensya, nilagdaang petsa, at pangalan ng naghahatid na broker
- ✓ Ang naghahatid na broker ay dapat magbalik ng putol na lisensya sa Department

9.24 Pansamantalang Opisina para sa Benta ng Subdivision

Walang dagdag na lisensya ang kinakailangan para sa isang pansamantalang opisina na ginagamit para sa orihinal na on-site na benta sa loob ng agarang lugar ng isang subdivision o hindi subdivided na lupa. Ang broker na pinangalan sa application ng public report ay dapat na sumapo dito at nangunguna na ipakita ang pangalan ng development at ang pangalan ng employing broker sa pasukan.

- ✓ Ang isang pansamantalang on-site subdivision sales office ay hindi nangangailangan ng dagdag na lisensya
- ✓ Ang public report broker ay dapat na sumapo at nangunguna na ipakita ang mga pangalan ng development at broker

9.25 Temporary Broker License at Certificate of Convenience

Ang mga aplikante para sa temporary cemetery/broker licenses o membership camping certificates ay dapat magsumite ng specified info at fees. Ang temporary broker sa ilalim ng A.R.S. § 32-2133 ay dapat magsumite ng death certificate/illness notice at isang letter na naghahagis sa isang indibidwal na maglingkod bilang temporary broker sa loob ng 90 araw upang isara ang negosyo o mag-install ng bagong DB.

- ✓ Ang temporary broker sa ilalim ng A.R.S. § 32-2133 ay nagsisilbi sa loob ng 90 araw upang isara ang negosyo o mag-install ng bagong DB
- ✓ Ang death certificate/illness notice at appointment letter ay kinakailangan para sa temporary broker license

9.26 Mga Responsibilidad ng Broker para sa Non-Resident na Pagpapanatili ng Mga Rekord

Ang mga non-resident broker ay dapat tukuyin ang 'kaagad na available' bilang ang kakayahan na magbigay ng mga rekord sa oras ng kahilingan ng Departamento, magbigay ng isang nakasulat na pahayag na nagkakakilanlan sa Arizona resident custodian, at tukuyin ang pisikal na lokasyon ng mga rekord.

- ✓ Ang 'kaagad na available' ay nangangahulugang mga rekord na maaaring ibigay sa oras ng kahilingan ng Departamento
- ✓ Ang isang nakasulat na pahayag na nagkakakilanlan sa Arizona custodian at lokasyon ng rekord ay kinakailangan

CHAPTER 10

Rules Art. 4: Education

10.1 Mga Pangangailangan sa Prelicensure Education

Bawat aplikante para sa real estate license ay dapat kumpletuhin ang 90-oras na prelicensure education course at makapasa sa course examination na may hindi bababa sa 75 porsyento, ayon sa A.R.S. § 32-2124. Bilang kahalili, ang mga aplikante ay maaaring magsumite ng aplikasyon para sa waiver ng prelicensure courses, ngunit ang 27-oras na Arizona-specific course ay HINDI KAILANMAN mawawaive.

- ✓ Ang aplikante ay dapat kumpletuhin ang 90-oras na prelicensure course at makapasa sa exam nito na may score na hindi bababa sa 75 porsyento
- ✓ Ang waiver ay maaaring ibigay para sa prelicensure courses MALIBAN ang 27-oras na Arizona-specific course, na laging kinakailangan
- ✓ Ang requirement ng exam ay itinakda sa ilalim ng A.R.S. § 32-2124

10.2 Mga Pangangailangan sa Pagpapabago ng Patuloy na Edukasyon

Upang magbago, ang isang salesman o associate broker ay dapat makumpleto ng 24 credit hours ng Department-approved continuing education, kasama ang minimum na 3 oras sa bawat mandatory category (A5a–A5h), plus anumang required Current Issues. Ang designated/delegated associate brokers ay dapat makumpleto ng 24 oras na may 3 oras bawat isa sa categories A5a–A5f at isang Broker Management Clinic (A.R.S. § 32-2136). Ang CE na natapos sa loob ng 90 days pagkatapos tuparin ang isang renewal ay maaaring magbilang sa susunod na panahon ngunit hindi maaaring mabilihin para sa dalawang license periods.

- ✓ Ang mga salesman at associate brokers ay dapat makumpleto ng 24 oras ng approved CE na may minimum na 3 oras sa bawat mandatory category (A5a–A5h)
- ✓ Ang designated/delegated brokers ay dapat makumpleto ng 24 oras kasama ang 3 oras sa categories A5a–A5f plus isang Broker Management Clinic sa ilalim ng A.R.S. § 32-2136
- ✓ Ang CE na natapos sa loob ng 90 days pagkatapos tuparin ang isang renewal ay maaaring magbilang sa susunod na panahon ngunit hindi para sa dalawang license periods

10.3 Prelicensure Waiver Batay sa Nakaraang Edukasyon

Upang makakuha ng prelicensure waiver batay sa nakaraang edukasyon, ang aplikante ay nagsusumite ng liham sa Commissioner na nagpapakita ng impormasyon sa pagkakakilanlan, uri ng lisensya na hinahanap, pangalan/lungsod/estado ng paaralan, paglalarawan ng kurso/kurikulum na may mga oras ng kredito, at patunay ng pagkumpleto ng mga kurso sa real estate. Ang katanggap na ebidensya ay isang nilagdaang liham mula sa paaralan o opisyal na transcript na nagpapakita ng mga petsa ng kurso, oras ng kredito, at kung ang pagsusulit ay naipasa, o ebidensya sa loob ng sertipikadong kasaysayan ng lisensya.

- ✓ Ang waiver-by-education na liham ay dapat kasama ang pagkakakilanlan ng aplikante, uri ng lisensya, pangalan/lungsod/estado ng paaralan, at paglalarawan ng kurso na may oras ng kredito
- ✓ Ang ebidensya ay dapat magpakita ng mga petsa ng pagsisimula/pagtatapos ng kurso, semester/quarter/oras ng kredito, at kung ang pagsusulit ng kurso ay naipasa
- ✓ Ang pagkumpleto ng kurso ay maaaring ipakita sa pamamagitan ng sertipikadong kasaysayan ng lisensya mula sa estado kung saan ang aplikante ay o ay naging lisensyado

10.4 Pagwawala Batay sa Karanasan o Edukasyon at Karanasan

Maaaring bigyan ng pagwawala sa pamamagitan ng pagsunod sa A.R.S. § 32-4302, o batay sa karanasan (o edukasyon kasama ang karanasan) sa pamamagitan ng pagsusumite ng sulat sa Komisyoner. Ang sulat ay nangangailangan ng detalyadong resume na sumasaklaw sa 10 taon na may mga tungkulin at kontakta ng employer, isang orihinal na sertipikadong kasaysayan ng lisensya (kasama ang anumang aksyon sa disiplina) mula sa bawat estado na may lisensya sa nakaraang 10 taon, at isa sa sumusunod: patunay ng pagkumpleto ng kurso sa real estate, patunay ng higit limang taong karanasan sa larangan na nauugnay sa real estate, o pagkumpleto ng kurso na ipinapakita sa sertipikadong kasaysayan ng lisensya.

- ✓ Ang pagwawala batay sa karanasan ay nangangailangan ng detalyadong resume na sumasaklaw sa 10 taon at isang orihinal na sertipikadong kasaysayan ng lisensya na may kasamang anumang aksyon sa disiplina mula sa bawat estado na may lisensya sa nakaraang 10 taon
- ✓ Ang applicant ay dapat magbigay din ng patunay ng pagkumpleto ng kurso, higit limang taong karanasan sa larangan na nauugnay sa real estate, o pagkumpleto na ipinapakita sa sertipikadong kasaysayan ng lisensya
- ✓ Ang pagwawala ay maaari ding ibigay sa pamamagitan ng pagsunod sa kinakailangan sa A.R.S. § 32-4302

10.5 Unang Pagpapabago at Prelicensure Credit

Ang isang salesperson na nag-renew sa unang pagkakataon ay maaaring isama ang credit para sa Contract Writing class (A.R.S. § 32-2124(L)) kung kinuha sa loob ng isang taon bago ang orihinal na licensure. Ang isang broker na nag-renew sa unang pagkakataon ay maaaring isama ang Broker Management Clinic (A.R.S. § 32-2136) na kinuha bago ang orihinal na licensure. Ang isang aplikante ay maaaring din magpalit ng mga oras na tumutugon sa kalidad mula sa 90-oras na broker prelicensure course na kinuha mula noong huling renewal tungo sa CE requirements.

- ✓ Ang unang pagpapabago ng salesperson ay maaaring mag-credit ng Contract Writing class kung kinuha sa loob ng isang taon bago ang orihinal na licensure
- ✓ Ang unang pagpapabago ng broker ay maaaring mag-credit ng Broker Management Clinic na kinuha bago ang orihinal na licensure
- ✓ Ang mga oras na tumutugon sa kalidad mula sa broker prelicensure course na kinuha mula noong huling renewal ay maaaring magpalit para sa CE credit

10.6 CE Mandatory Course Categories

Ang mandatory continuing education categories ay: (a) Agency law; (b) Contract law; (c) Requirements for Licensees (license laws, Article 26 ng Arizona Constitution, A.R.S. Title 32 Ch. 20, A.A.C. Title 4 Ch. 28); (d) Real estate legal issues; (e) Fair housing at Americans with Disabilities Act; (f) Disclosure. Ang optional/general categories ay (g) Business brokerage at (h) General real estate, na sumasaklaw sa natitirang oras. Ang pagtuturo kung paano punan ang form template ay hindi kwalipikado para sa CE credit.

- ✓ Ang mandatory CE categories ay kinabibilangan ng Agency law, Contract law, Requirements for Licensees, Real estate legal issues, Fair housing/ADA, at Disclosure
- ✓ Ang Business brokerage at General real estate ay ginagamit upang matugunan ang natitirang oras; ang business brokerage ay maaaring italot sa Legal Issues, Contract Law, Disclosures, o General
- ✓ Ang pagtuturo kung paano punan ang form template ay hindi nakakatugon sa minimum content requirements para sa CE credit

10.7 Pagwawaive ng Patuloy na Edukasyon para sa Mabuting Dahilan

Sa ilalim ng A.R.S. § 32-2130, ang Komisyoner ay maaaring magwaive ng lahat o bahagi ng CE na pangangailangan, o magbigay ng karagdagang panahon, kapag ang isang nagbebenta o broker ay nagsumite ng nakasulat na kahilingan na nagpapakita ng mabuting dahilan. Ang mabuting dahilan ay kinabibilangan ng paggawang ng estado/subdivision na sumasaklaw sa mga isyung real estate, isang hindi aktibong lisensya dahil sa salungat ng interes, pagkumpleto ng isang natatanging kurso sa paksa, isang aprubadong guro na humihiling ng pagwawaive para sa isang kurso na itinuro, o iba pang napakahirap na kalagayan. Ang pagkabigong makumpleto sa loob ng pinalalawak na deadline ay maaaring magresulta sa disiplina.

- ✓ Ang Komisyoner ay maaaring magwaive ng CE o magbigay ng higit na panahon lamang sa pamamagitan ng nakasulat na kahilingan na nagpapakita ng mabuting dahilan sa ilalim ng A.R.S. § 32-2130
- ✓ Ang mabuting dahilan ay kinabibilangan ng mga kwalipikadong paggawang ng pamahalaan, mga hindi aktibong status na salungat, mga aprubadong guro, o napakahirap na kalagayan
- ✓ Ang isang lisensyado na ibinigyan ng karagdagang panahon na makaligtaan ang deadline ay maaaring sumailalim sa aksyon sa disiplina

10.8 Mga Pangangailangan sa Distance Learning Course

Lamang ang isang paaralan na may Certificate of Approval ang maaaring mag-alok ng distance learning course, at dapat makuha ang course approval bago mag-advertise o magbigay ng credit hours. Ang mga aprubadong distance courses ay dapat na maglaman ng instructional modules, learning objectives bawat module, structured learning method, diagnostic assessments (na may scenario-based questions), at remediation na nangangailangan ng pagulit hanggang maintindihan ang content. Ang mga instructor ay dapat lamang magpresenta ng current at accurate na content.

- ✓ Lamang ang isang paaralan na may Certificate of Approval ang maaaring mag-alok ng distance learning, at dapat maunang makuha ang course approval bago mag-advertise o magbigay ng credit hours
- ✓ Ang mga aprubadong distance courses ay nangangailangan ng modules, learning objectives, structured learning, diagnostic assessments na may scenario-based questions, at remediation
- ✓ Ang mga instructor ay hindi dapat magpresenta ng course content na hindi current at accurate

10.9 Sertipikasyon ng Estudyante sa Distance Learning

Ang isang aprubadong instructor o school administrator ay dapat mag-grade ng distance learning courses at magpapatunay na ang licensee ay tunay na dumalo at nakumpleto ang kurso. Ang sertipikasyon ay nangangahulugan na ang paaralan ay nagpapatunay na ang licensee ay ang taong kumumpleto ng kurso. Ang mga tinatanggap na paraan ay kinabibilangan ng two-factor authentication, random audits ng hindi bababa sa 10% ng attendance, at direkta o hindi direktang visual confirmation. Ang username/password na ginawa ng estudyante, isang signed affidavit, o verification ng publicly available information ay HINDI tinatanggap na paraan ng sertipikasyon.

- ✓ Ang isang aprubadong instructor o school administrator ay dapat magpapatunay na ang licensee ay nakumpleto ang lahat ng modules, kinakailangang live hours, at pumasa sa final exam
- ✓ Ang tinatanggap na sertipikasyon ay kinabibilangan ng two-factor authentication, random audits ng hindi bababa sa 10% ng attendance, o direkta/hindi direktang visual confirmation
- ✓ Ang mga hindi tinatanggap na pamamaraan ay kinabibilangan ng student-created username/password, isang signed affidavit, o verification ng publicly available information

10.10 Mga Pagsusulit para sa Lisensya

Ang Departamento ay dapat magsagawa o makipag-kontrata para sa hindi bababa sa isang pagsusulit sa pagkuha ng lisensya bawat linggo. Ang mga pagsusulit ay hindi ibinibigay pabalik sa mga aplikante; ang mga resulta ay ibinibigay nang personal bilang 'lumampas' o 'hindi lumampas,' at ang mga nag-atubiling aplikante ay makakatanggap din ng kanilang iskor at kamalayang iskor sa bawat larangan ng nilalaman. Ang pagkakamit o pagpasa sa pagsusulit ay hindi nagwawakong ang karapatan ng Komisyoner na tanggihan ang isang lisensya kung may mga dahilan sa ilalim ng A.R.S. § 32-2153.

- ✓ Ang Departamento ay dapat magsagawa o makipag-kontrata para sa hindi bababa sa isang pagsusulit sa pagkuha ng lisensya bawat linggo
- ✓ Ang pagpasa sa pagsusulit ay hindi nagwawakong ang karapatan ng Komisyoner na tanggihan ang isang lisensya sa ilalim ng A.R.S. § 32-2153 o iba pang naaangkop na statute
- ✓ Ang mga nag-atubiling aplikante ay nakakatanggap ng kanilang iskor at kamalayang iskor para sa bawat larangan ng nilalaman ngunit ang pagsusulit ay hindi ibinibigay pabalik

10.11 Sertipiko ng Paaralaan at Kurso na Aprubado

Maliban sa mga akreditadong komunidad na kolehiyo/unibersidad, ang anumang paaralan na nag-aalok ng orihinal o pagpapabago ng lisensya na mga kurso ay dapat na magkaroon ng Sertipiko ng Paaralaan na Aprubado at Sertipiko ng Kurso na Aprubado para sa bawat kurso. Ang mga aplikasyon ng paaralan ay nangangailangan ng detalye ng pagmamay-ari at administrator, mga may interes na 10% o higit pa, mga awtorisadong pumipirma, at Sertipiko ng Magandang Pagkatayo para sa mga korporasyon/LLCs. Ang mga aplikasyon ng kurso ay nangangailangan ng detalyadong balangkas ng nilalaman, mga oras ng kredito na hinihiling, at mga limitasyon sa ikatlong panig na naitala na materyales (hindi dapat lumampas sa 20% ng oras ng pagtuturo).

- ✓ Ang mga paaralan ay dapat magkaroon ng Sertipiko ng Paaralaan na Aprubado at Sertipiko ng Kurso na Aprubado para sa bawat kurso na inaalok
- ✓ Ang mga aplikasyon ng paaralan ay dapat magsiwalat ng mga may-ari, mga taong kumokontrol sa 10% o higit pa, mga awtorisadong pumipirma, at Sertipiko ng Magandang Pagkatayo para sa mga korporasyon/LLCs
- ✓ Ang ikatlong panig na naitala na materyales na ginamit bilang mga tulong sa pagtuturo ay hindi maaaring lumampas sa 20 porsyento ng oras ng pagtuturo

10.12 Pagsasaad ng Mga Rekord ng Paaralan at Mga Kasunduan sa Pagpaparehistro

Ang mga paaralan ay dapat panatilihin ang mga rekord ng mga mag-aaral sa loob ng limang taon, kabilang ang mga pangalan ng mga mag-aaral, mga petsa ng pagdalo, mga pamagat ng kurso, numero/kategorya/oras ng kredito ng kurso, at ang orihinal na roster ng lagda para sa buhay na pagtuturo. Ang mga pang-lisenyang mag-aaral ay dapat magpirma ng isang kasunduan sa pagpaparehistro na naglalahad (sa malalaking natatag na titik) ng pamagat ng kurso, kabuuang oras ng kredito, gastos, patakaran sa pagbabalik, isang pahayag sa mga petisyon sa paunang pagpapasiya ng lisensya, at anumang serbisyo sa paghahanap ng trabaho.

- ✓ Ang mga paaralan ay dapat panatilihin ang rekord ng bawat mag-aaral sa loob ng limang taon kabilang ang pagdalo, mga kurso, oras ng kredito, at ang roster ng lagda para sa buhay na pagtuturo
- ✓ Ang mga kasunduan sa pagpaparehistro para sa pang-lisenyang kurso ay dapat magbunyag sa malalaking natatag na titik ang pamagat ng kurso, oras ng kredito, gastos, patakaran sa pagbabalik, pahayag ng petisyon sa paunang pagpapasiya, at serbisyo sa paghahanap ng trabaho
- ✓ Ang mga listahan ng mga tagapagamit na ibinigay sa mga makapagtapos ay hindi isang serbisyo sa paghahanap ng trabaho; ang paghahatid ng paghahanap ng trabaho ay nangangailangan ng mga natulayang direktang mga referensya

10.13 Mga Reklamo ng Paaralan at Paunawa ng Pagbabago

Ang Komisyonado ay maaaring, at kapag may napatunayan na nakasulat na reklamo ay dapat, magsaliksik at subaybayan ang mga klase at suriin ang mga libro at rekord ng paaralan. Ang mga paaralan, may-ari, direktor, at mga instruktor ay dapat magbigay ng nakasulat na paunawa sa loob ng 10 araw ng pagbabago ng pangalan/adres, pagsasara ng paaralan, o mga kaganapan sa pagbubunyag ng sertipikasyon; sa loob ng 30 araw ng pagbabago ng istraktura ng entidad; at dapat makakuha ng paunang pahintulot ng Komisyonado bago baguhin ang pangalan ng negosyo, lokasyon, nilalaman ng kurso, haba ng kurso, o mag-alok ng bagong kurso.

- ✓ Kinakailangan ang nakasulat na paunawa sa loob ng 10 araw ng pagbabago ng pangalan/adres o pagsasara ng paaralan, at sa loob ng 30 araw ng pagbabago ng istraktura ng entidad
- ✓ Kinakailangan ang paunang pahintulot ng Komisyonado bago baguhin ang pangalan ng negosyo, lokasyon, nilalaman ng kurso o haba, o magbigay ng bagong kurso
- ✓ Ang Komisyonado ay dapat magsaliksik sa paaralan kapag may napatunayan na nakasulat na reklamo at maaaring suriin ang mga libro at rekord nito

CHAPTER 11

Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents

11.1 Ang Advertising ay Dapat Magbunyag ng Kasangkupan ng Licensee

Ang isang licensee ay hindi maaaring mag-advertise ng property sa paraang nagpapahiwatig na walang salesperson o broker na kasangkot. Kapag nag-advertise ang isang licensee ng kanilang sariling property o ng property ng ibang licensee, dapat nilang ibuyod ang kanilang licensed status at property ownership sa pamamagitan ng paggamit ng mga salitang 'owner/agent' sa advertisement.

- ✓ Ang isang licensee ay hindi dapat mag-advertise ng property na nagpapahiwatig na walang salesperson/broker na kasangkot (R4-28-502.A)
- ✓ Ang isang licensee na nag-advertise ng kanilang sariling property o ng property ng ibang licensee ay dapat magbunyag ng licensure at ownership gamit ang mga salitang 'owner/agent' (R4-28-502.B)

11.2 Tumpak at Hindi Nakakaalinlanganing Advertising

Ang lahat ng advertising ay dapat maglaman ng tumpak na mga claim at representasyon at ganap na isasaad ang factual na materyales. Ang isang salesperson o broker ay hindi dapat magbigay ng maling impormasyon tungkol sa mga katotohanan o lumikha ng nakakaalinlanganing o malabong mga impresyon.

- ✓ Ang advertising ay dapat maglaman ng tumpak na mga claim at ganap na isasaad ang factual na materyales (R4-28-502.C)
- ✓ Ang isang licensee ay hindi dapat magbigay ng maling impormasyon tungkol sa mga katotohanan o lumikha ng nakakaalinlanganing o malabong mga impresyon (R4-28-502.C)

11.3 Pagkilala sa Employing Broker sa Mga Ads

Ang isang licensee ay dapat masiguro na ang lahat ng advertising ay malinaw at nangunguna na nagtukoy ng legal na pangalan ng employing broker o ang dba name(s) sa license certificate ng employing broker. Ang designated broker ay responsable para sa advertising ng lahat ng real estate activity.

- ✓ Ang lahat ng advertising ay dapat malinaw at nangunguna na nagtukoy ng legal na pangalan ng employing broker o dba name(s) (R4-28-502.E)
- ✓ Ang designated broker ay responsable para sa advertising ng lahat ng real estate activity (R4-28-502.G)

11.4 Pagsasahagi ng Kompensasyon - Kailangang Ipahayag

Ang isang real estate broker ay dapat ipahayag sa lahat ng mga partido sa isang transaksyon, sa pamamagitan ng sulat ng hindi bababa sa tatlong calendar days bago ang closing, ang pangalan ng bawat employing broker na kumakatawan sa isang partido at makakatanggap ng kompensasyon mula sa transaksyon.

- ✓ Ang pagpapahayag ng mga employing brokers na makakatanggap ng kompensasyon ay dapat sa pamamagitan ng sulat ng hindi bababa sa tatlong calendar days bago ang closing (R4-28-701)
- ✓ Ang pagpapahayag ay dapat ipadala sa lahat ng mga partido sa transaksyon (R4-28-701)

11.5 Paghahatid ng Mga Dokumentong Transaksyon

Sa pagkatapos ng pagpapatupad ng anumang dokumento ng transaksyon, ang isang lisensyado ay dapat na mabilis na maghatid ng malinaw na kopya ng nilagdaang dokumento at panghuling kasunduan sa bawat partido na pumirma dito.

- ✓ Ang isang lisensyado ay dapat na mabilis na maghatid ng malinaw na kopya ng anumang isinagawang dokumento ng transaksyon (R4-28-802.A)
- ✓ Ang isang kopya ay dapat magpunta sa bawat partido na pumirma sa dokumento (R4-28-802.A)

11.6 Responsibilidad na Ipasampa ang Lahat ng Alok

Sa panahon ng isang listing agreement, ang isang licensee ay dapat na mabilis na ipasampa sa kliyente ang lahat ng alok upang bumili o mag-lease. Sa pahintulot ng nagbebenta/lessor, ang licensee ay maaaring magbunyag ng pagkakaroon at mga tuntunin ng karagdagang alok. Ang responsibilidad na ipasampa ang mga alok ay patuloy pagkatapos ng pagtanggap hanggang sa pagsasara maliban kung ang kliyente ay nagsasaad sa ibang paraan na buo; ang mga alok ay maaaring kusang ipasampa at ipasampa pagkatapos ng pagtatapos ng listing.

- ✓ Ang isang licensee ay dapat na mabilis na ipasampa ang lahat ng alok sa kliyente sa panahon ng listing (R4-28-802.B)
- ✓ Ang pagtanggap ng isang alok ay hindi nagpapalabas ng responsibilidad na ipasampa ang karagdagang mga alok maliban kung ang kliyente ay nagsasaad na buo (R4-28-802.B)
- ✓ Sa pahintulot ng nagbebenta/lessor, ang licensee ay maaaring magbunyag ng pagkakaroon at mga tuntunin ng karagdagang alok (R4-28-802.B)

11.7 Paunawa ng Pampublikong Ulat sa mga Kontrata sa Pag-unlad

Ang developer o ang kanyang ahente ay dapat masiguro na ang mga kasunduan sa pagbebenta/pag-lease para sa isang pag-unlad na nangangailangan ng pampublikong ulat ay naglalaman, sa itaas ng bahagi ng signature sa bold o mas malaking lettre, ang pahayag na ang developer ay magbibigay sa mamimili ng kopya ng pampublikong ulat at pagkakataon na basahin ito bago mag-sign. Ang dokumento ay dapat malinaw na ipabunyag ang kalikasan nito sa o malapit sa tuktok.

- ✓ Ang mga kontrata sa pag-unlad na nangangailangan ng pampublikong ulat ay dapat kasama ang mandadong wika ng pampublikong ulat sa bold/mas malaking lettre sa itaas ng mga signature (R4-28-803.A)
- ✓ Ang dokumento ay dapat malinaw na ipabunyag ang kalikasan nito sa o malapit sa tuktok (R4-28-803.B)

11.8 Earnest Money at Non-Escrow Disclosure

Ang kontrata ay dapat ipakita kung saan idideposito ang earnest money/down payment, na nagpapangalan ng title company, broker's trust account, o ibang depository. Kung ang advanced money ay direktang binabayaran sa nagbebenta sa halip na sa neutral na escrow, ito ay dapat na malinaw na ibunyag kasama ang mandadong bold-print warning, at ang bumibili ay dapat mag-sign o mag-initial ng provision.

- ✓ Ang kontrata ay dapat naglalaman ng kung saan idideposito ang earnest money/down payment at pangalanan ang depository (R4-28-803.C)
- ✓ Ang non-escrow direct payment sa nagbebenta ay dapat na malinaw na ibunyag kasama ang mandadong bold warning at ang bumibili ay mag-sign/mag-initial (R4-28-803.D)

11.9 Mga Karapatan sa Rescission para sa Lupa at Time-Shares

Ang mga kontrata para sa hindi pinagandang subdivided na palapag o hindi subdivided na lupa ay dapat maglaman ng malalaking rescission na wika na nagbibigay ng pagkansela nang walang dahilan hanggang hatinggabi ng ikapitong araw ng kalendaryo pagkatapos ng pagpapatupad (dagdag sa anim na buwang karapatan sa inspeksyon kung hindi inspeksyunan). Ang mga time-share interval na kontrata ay nagbibigay ng rescission hanggang hatinggabi ng ikasampung araw ng kalendaryo. Ang kasalukuyang pangalan, address, telepono, at email ng nagbebenta ay dapat isahayuha, at ang mga abiso ng rescission ay dapat na nakasulat at ihatid sa pamamagitan ng kamay, email, courier, o certified mail.

- ✓ Ang mga kontrata sa hindi pinagandang palapag/hindi subdivided na lupa ay nagpapahintulot ng rescission hanggang hatinggabi ng ika-7 araw ng kalendaryo pagkatapos ng pagpapatupad (R4-28-804.A)
- ✓ Kung ang palapag ay hindi inspeksyunan bago ang pagpapatupad, ang mamimili ay may anim na buwan upang inspeksyunan at unilateral na magrescind (R4-28-804.A)
- ✓ Ang mga time-share interval na kontrata ay nagpapahintulot ng rescission hanggang hatinggabi ng ika-10 araw ng kalendaryo pagkatapos ng pagpapatupad (R4-28-804.B)

✓

Ang mga abiso ng rescission ay dapat na nakasulat at ihatid sa pamamagitan ng kamay, email, courier, o certified mail, na may kabuuang impormasyon ng kontrato ng nagbebenta sa mukha ng kontrata (R4-28-804.C)

11.10 Paggamit ng Terminong 'Acre'

Ang isang licensee ay hindi dapat gamitin ang terminong 'acre,' alinman nang mag-isa o binago, maliban kung tumutukoy sa isang lugar ng lupa na kumakatawan sa hindi bababa sa 43,560 square feet.

- ✓ Ang terminong 'acre' ay maaaring gamitin lamang para sa lupa na hindi bababa sa 43,560 square feet (R4-28-502.H)
- ✓ Ito ay naaangkop kung gamitin ang terminong mag-isa o binago

11.11 Ang mga Palatandaan ay Nangangailangan ng Nakasulat na Pahintulot ng May-ari

Bago maglagay ng palatandaan o maglathala sa isang electronic medium na nagbibigay ng abiso na ang partikular na ari-arian ay inaalok para sa pagbebenta, pag-upa, renta, o palitan, ang isang lisensyado ay dapat makakuha ng nakasulat na pahintulot ng may-ari ng ari-arian. Ang palatandaan o publikasyon ay dapat alisin kaagad sa hiling ng may-ari.

- ✓ Ang isang lisensyado ay dapat makakuha ng nakasulat na pahintulot ng may-ari ng ari-arian bago maglagay ng palatandaan o electronic na publikasyon (R4-28-502.I)
- ✓ Ang palatandaan o publikasyon ay dapat alisin kaagad sa hiling ng may-ari ng ari-arian (R4-28-502.I)

11.12 Mga Kinakailangan sa Electronic at AI Advertising

Ang paggamit ng electronic media (Internet, Artificial Intelligence, o website technology) na naglalayong maabot ang mga residente ng Arizona na may property o brokerage services ay itinuturing na advertising sa ilalim ng A.R.S. 32-2101(2). Lahat ng ganitong advertising ay dapat sumunod sa identification ng employing broker, at kung online, lahat ng advertising requirements ay dapat ma-satisfy sa advertisement mismo nang walang pangangailangan na mag-scroll.

- ✓ Ang electronic media na naglalayong maabot ang mga residente ng Arizona ay bumubuo ng advertising sa ilalim ng A.R.S. 32-2101(2) (R4-28-502.J)
- ✓ Ang online advertising ay dapat mag-satisfy ng lahat ng advertising requirements nang walang pangangailangan na mag-scroll (R4-28-502.J)

11.13 Pahayag ng Advertising para sa Development

Dapat ipahayag ng mga developer sa advertising kung ang mga reservation lamang o conditional sales contracts ang tatanggapin hanggang sa maglabas ang public report. Ang advertising ay dapat kasama ang pangalan ng development tulad ng nagrehistro. Ang mga restricted na payment/price/rate terms ay dapat malinaw na ipahayag. Ang proposed o incomplete improvements ay nangangailangan ng prominent disclosure o patunay ng assured completion, at ang pictorial depictions (kasama ang AI-created designs) ay dapat naaaayos na nakalagay ng identification.

- ✓ Ang advertising ay dapat ipahayag na ang mga reservation o conditional sales lamang ang tatanggapin hanggang sa maglabas ang public report (R4-28-504.A)
- ✓ Ang advertising ay dapat kasama ang pangalan ng development tulad ng nagrehistro sa Department (R4-28-504.C)
- ✓ Ang mga restricted o unavailable payments, prices, o interest rates ay dapat malinaw na ipahayag (R4-28-504.D)
- ✓ Ang mga pictorial depictions na hindi unmodified photos (kasama ang AI-created designs) ay dapat may prominent disclosure na nagpapatukoy sa kanilang kalikasan (R4-28-504.G)

11.14 Retensyon ng Transaction Statements ng Broker

Bilang karagdagan sa A.R.S. 32-2151.01 at 32-2174, ang broker ay dapat manatiling may kopya ng lahat ng receipts at disbursements, executed at delivered escrow closing statements na nagpapatunay ng lahat ng receipts at disbursements, at anumang transaction documents na nilagdaan ng mga partido o disclosures na ginawa bilang bahagi ng transaction.

- ✓ Ang mga broker ay dapat manatiling may kopya ng lahat ng receipts, disbursements, at executed escrow closing statements (R4-28-802.C)
- ✓ Ang mga broker ay dapat manatiling may kopya ng anumang signed transaction documents at disclosures na ginawa bilang bahagi ng transaction (R4-28-802.C)

11.15 Pangangailangan sa Pagtanggap ng Pampublikong Ulat

Kapag kinakailangan ang isang pampublikong ulat, ang developer ay dapat magbigay sa mga potensyal na mamimili ng pagkakataon na suriin ito at tapusin ang pagtanggap ng pampublikong ulat. Ang developer ay dapat makakuha ng kalagayan ng mamimili na nagpapatunay ng pagtanggap ng isang kopya at pagkakataon na suriin, gamit ang form na ibinigay kasama ng aprubadong pampublikong ulat.

- ✓ Ang developer ay dapat magbigay sa mga mamimili ng pagkakataon na suriin ang pampublikong ulat at tapusin ang pagtanggap (R4-28-805)
- ✓ Ang developer ay dapat makakuha ng kalagayan ng mamimili sa aprubadong form ng pagtanggap ng pampublikong ulat (R4-28-805)

11.16 Advertising ng Paaralan ng Aprubadong Kurso

Ang isang paaralan ay dapat isama ang kanyang pangalan, numero ng paaralan, telepono at email contact, at pangalan ng administrator ng paaralan sa lahat ng advertising ng mga kursong aprubado ng Departamento. Ang may-ari ng paaralan, direktor, o administrator ay dapat magbantay sa lahat ng advertising, at ang may-ari ay dapat siguraduhin na ito ay tumpak.

- ✓ Ang mga ad ng paaralan ay dapat magsama ng pangalan, numero ng paaralan, telepono/email, at pangalan ng administrator (R4-28-502.D)
- ✓ Ang may-ari ng paaralan, direktor, o administrator ay dapat magbantay sa lahat ng advertising at siguruhing tumpak (R4-28-502.D)

11.17 Mga Promotional Premium at Ipinagbabawal na Termino

Ang isang licensee ay hindi maaaring ilarawan ang isang premium na inaalok nang walang bayad o sa nabawasang presyo bilang isang 'award' o 'prize' o katulad na termino. Ang licensee ay dapat magbigay ng written disclosure ng mga terms, costs, conditions, restrictions, at expiration date ng isang premium offer bago ang taong sumali. Kung wala ang legal authorization, walang sinuman ang maaaring mag-solicit o magbenta ng development interest sa pamamagitan ng lottery, contest, drawing, o game of chance.

- ✓ Ang isang premium ay hindi maaaring ilarawan bilang 'award,' 'prize,' o katulad na termino (R4-28-503.A)
- ✓ Ang premium terms, costs, conditions, restrictions, at expiration date ay dapat mai-disclose sa writing bago ang participation (R4-28-503.B)
- ✓ Ang mga lotteries, contests, drawings, o games of chance upang magbenta ng development interests ay ipinagbabawal maliban kung ibinibigay ng batas (R4-28-503.C)

11.18 Ang Development Amenity at Water Disclosures

Ang isang developer ay hindi maaaring magpahiwatig ng eksklusibong paggamit ng isang pasilidad na napapahintulot sa publiko, at dapat magbunyag kung ang mga pribadong klube/pasilidad ay hindi nagbibigay ng proprietary interest. Ang mga katawan ng tubig na inilarawan bilang features ay nangangailangan ng pagbubunyag ng average surface area at anumang hindi pangmatagalan. Ang mga kondisyon ng incentive-to-visit ay dapat ibuyanyag sa pagsusulat bago ang trip.

- ✓ Ang isang developer ay hindi maaaring magpahiwatig ng eksklusibong paggamit ng pasilidad kung saan ang publiko ay may access/paggamit (R4-28-504.J)
- ✓ Ang mga feature ng katawan ng tubig ay nangangailangan ng pagbubunyag ng average surface area at fluctuation/hindi pangmatagalan (R4-28-504.L)
- ✓ Ang mga kondisyon at kwalipikasyon ng mga incentive upang bumisita ay dapat ibuyanyag sa pagsusulat bago ang trip (R4-28-504.M)

CHAPTER 12

Rules Art. 11: Professional conduct

12.1 Responsibilidad Fiduciaria ng Licensee at Patas na Pakikipag-ugnayan

Ang isang licensee ay may responsibilidad na maglingkod nang mapagkakatiwalaan sa client at dapat protektahan at isulong ang interes ng client, habang din ay nakikipag-ugnayan nang patas sa lahat ng ibang partido sa isang transaksyon. Ang dalawang obligasyong ito ay batayan ng propesyonal na pag-uugali sa ilalim ng R4-28-1101(A).

- ✓ Ang isang licensee ay may responsibilidad na maglingkod nang mapagkakatiwalaan sa client at dapat protektahan at isulong ang interes ng client
- ✓ Ang isang licensee ay dapat makipag-ugnayan nang patas sa lahat ng ibang partido sa isang transaksyon

12.2 Obligatoryong Writtenido na Mga Pagsasaad sa Lahat ng Mga Partido

Ang isang lisensyado na sumasali sa isang transaksyon ay dapat magpahayag nang pasulat sa lahat ng iba pang mga partido ang anumang impormasyon na materyal o malabong nakakaapekto sa pagsasaalang-alang na dapat bayaran. Kasama dito ang ketangkalan ng nagbebenta o mamimili na magsagawa, kilalang adversong mga katotohanan o depekto sa ari-arian, at anumang liyèn o pagkakasagabal sa ari-ariyang inilipat.

- ✓ Dapat magpahayag nang pasulat ng impormasyon na materyal o malabong nakakaapekto sa pagsasaalang-alang na dapat bayaran ng sinumang partido
- ✓ Dapat magpahayag ng impormasyon na ang nagbebenta o lessor o mamimili o lessee ay o maaaring hindi makapagsagawa
- ✓ Dapat magpahayag ng anumang kilalang adversong katotohanan o materyalning depekto sa ari-arian
- ✓ Dapat magpahayag ng pagkakaroon ng liyèn o pagkakasagabal sa ari-ariyang inilipat

12.3 Mga Kinakailangang Pagsasaad ng Conflict of Interest

Ang isang licensee ay hindi dapat kumilos nang direkta o indirektong walang pahayag sa ibang mga partido sa pagsusulat, bago ang anumang nakatali na kasunduan, ng kasalukuyang o inaasahang interes o conflict. Kasama dito ang paggaganap bilang prinsipal, kapag ang isang partido ay malapit na miyembro ng pamilya ng licensee o designated broker, kapag ang isang partido ay nagmamay-ari o empleyado ng employing broker, o kapag ang licensee o malapit na pamilya ay may financial interest na higit sa normal na bayad.

- ✓ Ang mga conflict of interest ay dapat ipahayag sa pagsusulat bago ang mga partido ay pumasok sa anumang nakatali na kasunduan
- ✓ Dapat ipahayag kung ang licensee ay kumilos bilang prinsipal
- ✓ Dapat ipahayag kung ang isang partido ay miyembro ng malapit na pamilya ng licensee o designated broker
- ✓ Dapat ipahayag ang financial interest ng licensee o malapit na pamilya na higit sa pagsasaad ng kompensasyon

12.4 Dalawang Kompensasyon at Dalawang Representasyon Pahintulot

Ang isang licensee ay hindi dapat tumanggap ng kompensasyon mula sa, o kumatawan sa, higit sa isang partido sa isang transaksyon nang walang nakaraang nakasulat na pahintulot ng lahat ng mga partido. Ito ang pangunahing panuntunan na nangingibabaw sa dual agency at dual compensation situations.

- ✓ Ang isang licensee ay hindi dapat tumanggap ng kompensasyon mula sa higit sa isang partido nang walang nakaraang nakasulat na pahintulot ng lahat ng mga partido
- ✓ Ang isang licensee ay hindi dapat kumatawan sa higit sa isang partido nang walang nakaraang nakasulat na pahintulot ng lahat ng mga partido

12.5 Mga Pangangailangan sa Pagsusigla at Kontrol ng Broker

Ang isang nagpapatulong na broker at itinalagang broker ay dapat magsagawa ng maingat na pagsusigla at kontrol sa mga lisenyadong aktibidad ng mga lisensyadong indibidwal at iba pa sa kanilang trabaho. Kasama dito ang pagtatatag at pagpapatupad ng nakasulat na mga patakaran at sistema upang suriin at pamahalaan ang mga transaksyon, mga porma ng pagbubunyag at kontrata, pag-file/imbakan ng dokumento, paghahandle ng pondo ng tiwala, paggamit ng mga walang lisensyang tulong, at advertising; pagsusigla sa delegasyon ng kapangyarihan; pagkilala sa mga lisensyadong indibidwal sa mga naaasahang batas; at pagsusuri ng mga dokumentong may material na epekto at advertising/marketing ng lisensyadong indibidwal.

- ✓ Ang mga nagpapatulong at itinalagang broker ay dapat magsagawa ng maingat na pagsusigla at kontrol sa mga lisensyadong indibidwal at empleyado
- ✓ Dapat magtatag at magpatupad ng nakasulat na mga patakaran upang suriin at pamahalaan ang mga transaksyon, mga porma ng pagbubunyag, paghahandle ng dokumento, mga pondo ng tiwala, mga walang lisensyang tulong, at advertising
- ✓ Dapat suriin at inspektahan ang mga dokumentong may material na epekto sa mga karapatan/obligasyon ng partido at advertising at marketing ng lisensyadong indibidwal
- ✓ Dapat bigyan ng kaalaman ang mga lisensyadong indibidwal sa mga pederal, pang-estado, at lokal na mga batas sa real estate

12.6 Mabilis na Pagtupad ng Mga Tungkulin ng Lisensya

Ang isang nagtataglay ng lisensya ay dapat na mabilis na magsagawa ng lahat ng mga aksyon na kinakailangan sa pagtataglay ng isang lisensya at hindi dapat magpahuli ng pagtupad nang sadya o dahil sa kapabayaan. Kung hindi kayang magsagawa ng isang kinakailangang aksyon, ang nagtataglay ng lisensya ay dapat na mabilis na ipaalam sa kanilang itinalagang broker ang kalagayan ng hindi kayang magsagawa.

- ✓ Ang isang nagtataglay ng lisensya ay dapat na mabilis na magsagawa ng lahat ng mga aksyon na kinakailangan at hindi dapat magpahuli ng pagtupad nang sadya o dahil sa kapabayaan
- ✓ Kung hindi kayang magsagawa ng isang kinakailangang aksyon, ang nagtatagyal ng lisensya ay dapat na mabilis na ipaalam sa kanilang itinalagang broker

12.7 Kontrobersya Sa Ibang Licensee Ay Hindi Dapat Magpahuli ng Transaksyon

Ang isang licensee ay hindi dapat payagan ang isang kontrobersya sa ibang licensee na magbanta, magpahuli, o makasagabal sa pagsisimula, pagpoproseso, o pagkumpleto ng transaksyon ng kliyente. Gayunpaman, hindi ito nangangahulugang ang licensee ay obligadong baguhin ang mga termino ng trabaho/kompensasyon o taasan ang karapatan na magsampa ng aksyon upang malutas ang kontrobersya.

- ✓ Ang isang licensee ay hindi dapat payagan ang kontrobersya sa ibang licensee na magbanta, magpahuli, o makasagabal sa transaksyon ng kliyente
- ✓ Ang pagbabawal ay hindi nangangailangan ng pagbabago sa mga kasunduan sa kompensasyon o pagsasasakripisyo ng karapatan na magresolba ng kontrobersya

12.8 Pagsisiwalat ng Kompensasyon para sa Kaugnay na Biyaya/Serbisyo

Ang isang lisensyado ay hindi dapat tumanggap ng anumang kompensasyon, kabilang ang rebates o ibang pagsasaalang-alang, direkta o hindi direkta, para sa biyaya o serbisyo na nauugnay sa o nagmumula sa isang transaksyon sa real estate nang walang dating nakasulat na pagkilala ng tao. Ito ay hindi naayon sa kompensasyon na ibinayad sa isang broker ng isang broker na kumakatawan sa isang partido sa transaksyon.

- ✓ Ang kompensasyon para sa kaugnay na biyaya/serbisyo ay nangangailangan ng naunang nakasulat na pagkilala ng tao
- ✓ Pagbubukod: kompensasyon na ibinayad sa isang broker ng isang broker na kumakatawan sa isang partido sa transaksyon

12.9 Pamantayan ng Pag-aalaga at Kakompetensya

Ang mga serbisyong ibinibigay sa isang kliyente ay dapat sumunod sa mga pamantayan ng pagsasanay at kakompetensya na kinikilala sa propesyonal na komunidad para sa partikular na disiplina ng real estate. Ang isang lisensyado ay hindi maaaring magbigay ng mga serbisyo sa labas ng kanilang larangan ng kakompetensya nang walang pakikipag-ugnayan sa isang kompetenteng tao, maliban kung ang kakulangan ng kadalubhasaan ay unang ipinahayag nang pasulat at ang kliyente ay sumunod na nag-employ sa lisensyado.

- ✓ Ang mga serbisyo ay dapat sumunod sa mga pamantayan ng pagsasanay at kakompetensya na kinikilala sa propesyonal na komunidad
- ✓ Ang isang lisensyado ay hindi maaaring magtrabaho sa labas ng kanilang larangan ng kakompetensya nang walang tulong ng isang kompetenteng tao, maliban kung ang kakulangan ng kadalubhasaan ay inahayag nang pasulat at ang kliyente ay sumunod na nag-employ sa lisensyado

12.10 Maingat na Pag-aalaga sa Pagkukuwento ng Mahalagang Impormasyon

Ang isang may-lisensya ay dapat magsagawa ng maingat na pag-aalaga upang makakuha ng impormasyon na mahalaga sa interes ng kliyente at nauugnay sa transaksyon, at tumpak na ipaalam ito sa kliyente. Ang may-lisensya ay dapat din magsagawa ng mga maingat na hakbang upang tulungan ang kliyente na kumpirmahin ang katumpakan ng nauugnay na impormasyon.

- ✓ Dapat magsagawa ng maingat na pag-aalaga upang makakuha at tumpak na ipaalam ang mahalagang impormasyon sa kliyente
- ✓ Dapat magsagawa ng mga maingat na hakbang upang tulungan ang kliyente na kumpirmahin ang katumpakan ng nauugnay na impormasyon

12.11 Mga Paghihigpit sa Pag-access, Pag-occupy, at Pagmamay-ari

Ang isang licensee ay hindi dapat magpahintulot o magpadali ng access sa o pag-occupy ng real property ng isang tao nang walang paunang written authorization mula sa may-ari, at hindi dapat magbigay ng possession bago ang closing maliban kung malinaw na inutusan ng may-ari ng property o interes na ililipat. Ang mga licensee ay dapat din magrekomen sa mga kliyente na kumuha ng insurance, legal, tax, at accounting counsel tungkol sa pre/post-possession risks.

- ✓ Walang access o occupancy nang walang paunang written authorization mula sa may-ari ng property
- ✓ Walang pagbibigay ng possession bago ang closing maliban kung malinaw na inutusan ng may-ari
- ✓ Dapat magrekomen na ang kliyente ay kumuha ng insurance, legal, tax, at accounting counsel sa pre/post-possession risks

12.12 Negosasyon sa Ari-arian Sa Pamamagitan ng Broker ng Kinakatawan na Pangunahing Kliyente

Ang isang may-lisensya ay hindi maaaring makipag-ugnayan sa isang pangunahing kliyente na kinakatawan ng ibang may-lisensya maliban kung ang designated broker ng pangunahing kliyente, isang broker representative na may delegadong awtoridad, at ang may-lisensya ay lahat ay hindi available sa loob ng 24 oras; ang pangunahing kliyente ay maaaring magwive o baguhin ito sa pamamagitan ng nakasulat na mga instruksyon. Para sa isang bumibili, ang mga negosasyon ay dapat eksklusibong dumaan sa broker o representative ng pangunahing kliyente maliban kung ang mga partido na iyon ay hindi available sa loob ng 24 oras, maliban sa isang nakasulat na waiver.

- ✓ Hindi maaaring makipag-ugnayan sa pangunahing kliyente na kinakatawan ng ibang may-lisensya maliban kung ang DB, delegadong broker rep, at may-lisensya ay lahat ay hindi available sa loob ng 24 oras
- ✓ Ang pangunahing kliyente ay maaaring magwive o baguhin ang pangangailangan sa pamamagitan ng nakasulat na mga instruksyon
- ✓ Para sa isang bumibili, ang mga negosasyon ay dapat eksklusibong dumaan sa broker o representative ng pangunahing kliyente maliban kung ito ay waived sa pagsusulat o ang mga partido na iyon ay hindi

available sa loob ng 24 oras

CHAPTER 13

Rules Art. 12: Developments – public report applications

13.1 Pangangalaga ng Designated Broker at Mga Requirement sa Patakaran

Ang isang designated broker ay dapat magtayo ng sistema upang subaybayan ang pagsunod sa mga statute, panuntunan, at mga patakaran ng employers broker. Ang sistemang ito ay dapat magsama ng progressive disciplinary policy para sa pagsasaayos ng mga paglabag. Ang designated broker ay dapat magsagawa ng reasonable supervision at control sa mga licensed activities, at ang employers broker ay responsable sa mga aksyon ng lahat ng licensees at empleyado sa loob ng scope ng employment. Ang isang designated broker na kaagad na nag-ulat ng paglabag ng isang licensee sa Department kapag nalaman nito ay protektado mula sa failure-to-supervise discipline.

- ✓ Ang isang designated broker ay dapat magtayo ng monitoring system na may progressive disciplinary policy; ang failure na ipatupad ito ay isang paglabag
- ✓ Ang employers broker ay responsable sa mga aksyon ng lahat ng licensees at empleyado na kumilos sa loob ng scope ng kanilang employment
- ✓ Ang isang designated broker ay maaaring magdelegate sa mga empleyado ngunit hindi maaaring magwala ng overall responsibility para sa supervision at control
- ✓ Ang isang designated broker na agad na nag-ulat ng paglabag ng isang licensee sa Department ay hindi subject sa failure-to-supervise discipline
- ✓ Ang isang one-office broker na nag-employ ng designated broker plus hindi higit sa isang iba pang licensee at isang unlicensed person ay hindi kailangang mapanatili ang written policies

13.2 Pagsasaad ng Supply ng Tubig at Mga Ulat ng Sapat na Suply

Ang applicant ay dapat magpakita ng uri ng water provider at contact information, compliance status, lokasyon ng linya, gastos ng extension hanggang sa lot lines, at responsibilidad sa maintenance. Mga pangunahing kinakailangan: isang water adequacy report mula sa ADWR para sa mga subdivision sa labas ng active management area, at isang water availability report para sa unsubdivided land (isang kopya o buod ay dapat lumitaw sa lahat ng promotional material at contracts). Sa labas ng AMA na walang water source, isang ADRE addendum na nagpapayo ng investigation ay dapat ibigay.

- ✓ Ang isang water adequacy report mula sa ADWR ay kinakailangan para sa subdivision na matatagpuan sa labas ng groundwater active management area
- ✓ Ang isang water availability report mula sa ADWR ay kinakailangan para sa unsubdivided land, at isang kopya o buod ay dapat lumitaw sa lahat ng promotional material at contracts
- ✓ Sa labas ng AMA na walang kasalukuyang water source, isang ADRE addendum na nagpapayo sa consumer na mag-investigate ng water availability ay dapat ibigay

13.3 Mga Pagsisiguro para sa Pagkumpleto ng mga Pagpapabuti

Ang isang aplikante ay dapat magbigay ng isa o higit pang aprubadong pagsisiguro na ang mga pagpapabuti ay makukumpleto at maipapanatili: isang surety/completion bond, isang irrevocable letter of credit, isang loan commitment, isang trust o escrow account, isang city/county trust agreement, isang written escrow agreement, subdivision assurances, o anumang ibang pagsisiguro na kasiya-siya sa Departamento. Ang mga financial assurances ay karaniwang dapat bayaran sa isang non-developer third party, hindi dapat mag-expire bago ang completion date ng huling pagpapabuti, at dapat nasa halaga na 10% mas mataas kaysa sa estimated completion cost.

- ✓ Ang aplikante ay dapat magbigay ng isang aprubadong pagsisiguro (bond, letter of credit, loan commitment, trust/escrow, o governmental agreement) para sa pagkumpleto ng mga pagpapabuti
- ✓ Ang mga financial assurances ay dapat bayaran sa isang third party na hindi ang developer at dapat nasa halaga na 10% mas mataas kaysa sa estimated cost upang makumpleto
- ✓ Ang mga pagsisiguro ay hindi maaaring mag-expire bago ang estimated completion date ng huling pagpapabuti
- ✓ Sa ilalim ng isang written escrow agreement, kung ang completion date ay hindi natutugunan ang developer ay dapat magbigay ng abiso sa mga bumili, na maaaring magcancel para sa buong refund sa loob ng 30 araw, at ang public report ay nagiging invalid na may suspended sales

13.4 Conditional Sales Exemption Bago ang Public Report

Ang isang developer ay maaaring makakuha ng special order of exemption upang mag-alok ng mga lot bago ilabas ang public report sa pamamagitan ng paghahatid ng Petition for Conditional Sales Exemption, ang nakompletong public report application, isang purchase contract na may lahat ng disclosures at isang Conditional Sales Addendum, isang current title report, ang development map, water documentation, at anumang iba pang hinihiling na mga item. Ang conditional sales exemption ay nag-expire kapag inilabas o tinanggihan ang public report, o kapag may suspension/cease-and-desist order o voluntary suspension ng sales.

- ✓ Ang conditional sales exemption ay nagbibigay-daan sa developer na mag-alok ng mga lot bago ilabas ang public report, gamit ang Conditional Sales Addendum sa purchase contract
- ✓ Ang conditional sales exemption ay nag-expire kapag inilabas o tinanggihan ang public report o kapag may suspension/cease-and-desist order
- ✓ Ang earnest money at down payments para sa conditional sales ay dapat ideposito sa isang neutral depository

13.5 Materyal na Pagbabago at Mga Pagbabago sa Pampublikong Ulat

Ang isang developer ay dapat magabiso sa Department ng lahat ng materyal na pagbabago at dapat baguhin ang pampublikong ulat kapag ang isang materyal na pagbabago ay nakakaapekto nang masakit sa isang mamimili o nag-aupa. Ang mga pagbabago ay nangangailangan ng bayad at detalyadong impormasyon kasama ang isang addendum sa kontrata ng pagbili na kinikilala na ang pagbebenta ay kondisyon sa bagong ulat. Ang Department ay maaaring suspindihin ang mga benta habang naghihintay ng pagbabago o tanggapin ang isang nakasulat na kasunduan upang suspindihin; kung hindi kailangan, ang mga benta ay maaaring magpatuloy kung ang mga mamimili ay makakatanggap ng kasalukuyang ulat at pagbibigay-alam ng lahat ng pagbabago.

- ✓ Ang isang developer ay dapat baguhin ang pampublikong ulat kapag ang isang materyal na pagbabago ay nakakaapekto nang masakit sa isang mamimili o nag-aupa
- ✓ Ang mga extension ng petsa ng pagtatapos ay nangangailangan ng isang affidavit na ang mga mamimili, may-ari, at mga opisyal ay binigyan ng nakasulat na abiso; ang Department ay maaaring tanggihan ang mga extension lampas sa una kung ipinagkakait
- ✓ Kung ang mga benta ay magpatuloy habang naghihintay ng pagbabago, ang mga prospektibong mamimili ay dapat makatanggap ng kasalukuyang ulat at pagbibigay-alam ng lahat ng pagbabago bago mag-firman

13.6 Sino Ang Maaaring Magsumite ng Application para sa Public Report

Ang sinumang tao na may recorded ownership interest sa lupa (deed, option, beneficial interest sa trust, o iba pang recorded interest na aprubado ng Commissioner) ay maaaring magsumite ng development application para sa public report, certificate of authority, o special order of exemption. Ang application ay dapat kasama ang development/cemetery name na recorded plus anumang marketing name, ang listahan ng lots na inaalok na may sales offering description, at ang contact information ng applicant.

- ✓ Ang applicant ay dapat may recorded ownership interest sa lupa upang makapag-apply
- ✓ Ang application ay dapat kasama ang recorded name, marketing name(s), listahan ng lots na inaalok, at contact information ng applicant
- ✓ Ang mga korporasyon ay dapat magbigay ng current Certificate of Good Standing, formation documents, at identification ng mga officers/directors/shareholders na may mahigit 10%
- ✓ Ang partnerships, LLCs, trusts, at subsidiaries ay bawat isa ay may specific entity documentation at 10%-interest disclosure requirements

13.7 Pagbubunyag ng Baha, Drainage at Mga Kondisyong Makasama

Ang aplikante ay dapat ibuyó ang mga kilalang mahalagang katotohanan kabilang ang mga problema sa baha/drainage (sinusuportahan ng sulat ng inhinyero o flood district na tumutugon sa flood plain, 100-taong ulan, at insurance), subsidence o expansive soils (may kasamang sulat ng inhinyero), mga malapit na mapangano na paggamit ng lupa (highways, airports, sewage plants), mga kondisyon sa agrikultura, geological/environmental hazards sa kalusugan, at kung ang mga lote ay nasa loob ng federal Superfund o state WQARF site.

- ✓ Ang mga pagbubunyag ng baha/drainage ay nangangailangan ng nilagdaan at sealed na sulat mula sa inhinyero o flood district na tumutugon sa 100-taong ulan at flood insurance
- ✓ Ang aplikante ay dapat ibuyó ang subsidence/expansive soils, mga makasamang kalapit na paggamit ng lupa, agricultural nuisances, at mga lokasyon ng Superfund/WQARF

13.8 Pagsasahayag ng Paraan ng Pagtatapon ng Basura

Ang aplikante ay dapat magsahayag ng paraan ng pagtatapon ng basura (munisipalidad, distrito, utility, pribadong kumpanya, o indibidwal na sistema), impormasyon sa pakikipag-ugnayan sa provider, status ng ADEQ compliance, detalye ng pagkakumpleto at gastos hanggang sa lot line, responsibilidad sa pagpapanatili, at anumang mga isyu ng Certificate of Convenience and Necessity. Ang mga kinakailangan ng indibidwal na sistema ng pagtatapon ng basura, gastos ng pagpagsasakatuparan, mga termino ng pagbabalik ng pera kung ang isang sistema ay hindi maaaring ilunsad, at mga detalye ng dry-sewer na koneksyon sa hinaharap ay dapat din na ibunyag.

- ✓ Ang pagsasahayag ng paraan ng pagtatapon ng basura ay dapat kasama ang status ng ADEQ compliance at, para sa mga pampubliko na korporasyon ng serbisyo, kung ang Certificate of Convenience and Necessity ay naglabas na
- ✓ Kung ang isang indibidwal na sistema ng pagtatapon ng basura ay hindi maaaring ilunsad, ang aplikante ay dapat sabihin kung ang pagbabalik ng pera ay inaalok at anumang mga kondisyon

13.9 Mga Kalye at Permanenteng Legal na Pagpasok

Dapat ipakita ng applicant ang permanenteng pagpasok sa lupa sa pamamagitan ng terrain na dumadaan sa conventional 2-wheel drive automobiles at emergency vehicles. Ang mga tumanggap na patunay ay kinabibilangan ng legal-access statement ng title company (may mapa at recorded instruments), statement ng surveyor/engineer na nagpapatunay na ang physical access ay tumutugma sa legal access, recorded subdivision maps, easements/dedications, o road maintenance programs. Dapat din ibunyag ang interior street status, completion, surfacing, maintenance responsibility, at purchaser costs.

- ✓ Dapat ipakita ng applicant ang permanenteng pagpasok na dumadaan sa conventional 2-wheel drive automobiles at emergency vehicles
- ✓ Ang legal access ay dapat i-document ng title company statement, surveyor/engineer certification, recorded maps, easements, o road maintenance programs
- ✓ Dapat ibunyag ng applicant kung ang interior streets ay public o private at anumang provisions na nagsisiguro ng legal right ng mga mamimili na gumamit ng private streets

13.10 Mga Pagpapabuti: Pagtatapos at Kabuuang Pagbubunyag

Para sa pagbubunyag ng baha/drainage, common/community/recreational, at master-planned community improvements (parehong loob at labas ng development ngunit kasama sa alok), ang aplikante ay dapat magbigay ng impormasyon tungkol sa sino ang nagtatapos ng bawat pagpapabuti, inaasahang petsa ng pagtatapos, inaasahang gastos ng mamimili, sino ang nag-aalaga nito, at anumang gastos sa pagpapanatili ng mamimili kabilang ang special taxing at community facility district participation sa ilalim ng A.R.S. Title 48.

- ✓ Ang aplikante ay dapat magbigay ng impormasyon tungkol sa partido ng pagtatapos, petsa ng pagtatapos, at gastos ng mamimili para sa lahat ng pagpapabuti kasama ang mga nasa labas ng development ngunit kasama sa alok
- ✓ Ang mga pagbubunyag ng gastos ng mamimili ay dapat kasama ang pakikibahagi sa at gastos ng special taxing districts at community facility districts sa ilalim ng A.R.S. Title 48

13.11 Pagsasaad ng Detalye ng Property Owners' Association

Ang applicant ay dapat magsaad ng mga detalye ng HOA kasama ang pangalan ng association at anumang master association, ang breakdown at tinatayang kabuuang assessment at paraan ng pagbabayad, kung ang association ay legal na nabuo at operational, isang URL sa CC&Rs at Bylaws, mga kondisyon para sa pagpaglipat ng kontrol at pamagat ng common area sa mga bumili, anumang liens sa common areas, mandatory membership, at mga kopya ng Articles at Bylaws.

- ✓ Ang applicant ay dapat magsaad ng tinatayang kabuuang halaga at breakdown ng HOA assessments at kung paano sila binabayaran
- ✓ Ang applicant ay dapat magsaad kung kailan naglilipat ang kontrol ng association at pamagat ng common areas sa mga bumili ng lot, at magbigay ng Articles at Bylaws

13.12 Pagsasahayag ng Paggamit sa Pag-unlad at mga Paghihigpit

Ang aplikante ay dapat magbunyag kung ang mga lote ay hindi pa nararanasan o na-improve na at inaalok para sa pagbebenta o pag-arenda, ang layuning paggamit, at anumang mga paghihigpit (kasama ang kung sumusunod sila sa Federal Fair Housing Act). Ang katayuan ng open-range/hayop ay dapat sabihin kasama ang mga probisyon sa bakod sa kontratang pamimili, pati na rin ang mga reserbasyon sa karapatan sa mineral at anumang iba pang kondisyon na naglilimita sa paggamit o paggamit.

- ✓ Ang aplikante ay dapat magbunyag ng mga paghihigpit sa lote at kung sumusunod sila sa Federal Fair Housing Act
- ✓ Kung ang lupa ay nasa open range, ang kontratang pamimili ay dapat maglaman ng mga probisyon sa bakod at anumang mga kinakailangang bakod ng mamimili upang maiwasan ang paglalakbay ng hayop
- ✓ Ang aplikante ay dapat magbunyag ng mga reserbasyon sa karapatan sa mineral at anumang iba pang kondisyon na naglilimita sa paggamit o paggamit

13.13 Benta sa Pag-unlad at Responsibilidad ng Broker

Ang applicant ay dapat maglarawan ng alok sa pagbebenta: kung paano ginagawa ang mga benta/lease at kung paano inilipat ang titulo (kasama ang mga dokumento ng transaksyon), kung saan itinatago ang mga deposito at earnest money, mga kondisyon para sa refund, kailan maaaring tumira ang mamimili, at anumang mga lien na nakakaapekto sa malinaw na titulo. Ang Arizona broker na responsable para sa mga benta ay dapat matukoy sa pamamagitan ng pangalan, numero ng lisensya, at impormasyon sa pakikipag-ugnayan (o paliwanag kung bakit wala). Ang mga tala ng custodian at lokasyon ng tala, nakaraang aktibidad sa pagbebenta, at kasama ng lahat ng kinakailangang disclosure ng kontrata ay dapat ding sabihin.

- ✓ Ang applicant ay dapat ibukod kung saan itinatago ang mga deposito/earnest money at ang mga kondisyon para sa refund
- ✓ Ang pangalan, numero ng lisensya, at impormasyon sa pakikipag-ugnayan ng Arizona broker na responsable para sa mga benta ay dapat ibigay, o paliwanag kung wala
- ✓ Ang applicant ay dapat kumpirmahin na ang mga dokumento ng pagbebenta ay naglalaman ng lahat ng disclosure ng kontrata na kinakailangan ng panuntunan at statute

13.14 Mga Ulat ng Titulo at Encumbrances

Ang aplikante ay dapat magbigay ng mga kopya ng anumang hindi naitala na liens/encumbrances at isang ulat ng titulo na may epektibong petsa na hindi higit sa 30 araw bago ang pagtanggap ng Department (maaaring i-update upang maging kasalukuyan kapag inisyu ang public report), isang naitalaang legal na paglalarawan ng mapa, ang interes ng aplikante, impormasyon ng nagplano, mga kondisyon upang siguruhin ang titulo, at ang pahayag sa pagsasara na 'Walang ibang mga bagay ng record na nakakaapekto sa lupa.' Ang mga malinaw na kopya ng lahat ng naitala/hindi naitalaang mga dokumento ay dapat na kasama dito.

- ✓ Ang ulat ng titulo ay dapat magkaroon ng epektibong petsa na hindi higit sa 30 araw bago ang pagtanggap ng Department at maaaring kailangang i-update kapag inisyu ang ulat
- ✓ Ang ulat ng titulo ay dapat magtapos sa pahayag na 'Walang ibang mga bagay ng record na nakakaapekto sa lupa.'

13.15 Mga Pangangailangan sa Condominium at Dayuhang Pag-unlad

Ang mga aplikasyon sa condominium ay nangangailangan ng recorded declaration, mapa, at amendments kasama ang opinion letter mula sa isang Arizona attorney na nagpapatunay ng compliance sa A.R.S. § § 33-1215 at 33-1219. Ang mga dayuhang (out-of-state) pag-unlad na ina-advertise, promotado, o ibinebenta sa Arizona ay dapat sumunod sa lahat ng batas ng Arizona na parang matatagpuan sa loob ng estado maliban kung exempt sa A.R.S. § 32-2181.02; ang Department ay maaaring magbigay-pribilehiyo sa mga pangangailangan na specific sa Arizona o tumanggap ng katumbas na dokumentasyon mula sa home-jurisdiction. Ang applicant ay dapat din magsampa ng affidavit na nagpapatunay na ang application ay totoo at tama.

- ✓ Ang mga aplikasyon sa condominium ay nangangailangan ng Arizona attorney opinion letter na nagpapatunay ng compliance sa A.R.S. § § 33-1215 at 33-1219
- ✓ Ang mga out-of-state na pag-unlad na ibinebenta sa Arizona ay dapat sumunod sa lahat ng batas ng Arizona na parang matatagpuan sa loob ng estado maliban kung exempt sa A.R.S. § 32-2181.02
- ✓ Ang applicant ay dapat maglagay ng pirma sa isang affidavit na nagpapatunay na ang impormasyon sa application ay totoo at tama

13.16 Mga Pangangailangan sa Pampublikong Ulat ng Susunod na Mayroon

Ang isang magwawalay sa interes sa anim o mahigit na lote sa subdivision, anim o mahigit na hindi subdivideong parcela, o 12 o mahigit na time-share interval na saklaw ng isang naunang pampublikong ulat ay dapat makakuha ng bagong pampublikong ulat bago mag-alok o magbenta. Kung ang naunang developer ay nabigong tapusin ang mga pagpapabuti sa panahon, ang Departamento ay hindi maglalabas ng bagong ulat hanggang sa ang susunod na mayroon ay gumawa ng mga pagsasaayos sa pananalapi, nagsama ng mga pondo ng benta, nakakuha ng pahintulot mula sa naunang mamimili, o sa ibang paraan ay natugunan ang Departamento. Ang Komisyonado ay maaaring magbigay ng pahintulot sa susunod na pagmamay-ari para sa mga lote na naausbong benta ng isang institusyon sa pananalapi o kung saan ang pagsunod ay hindi kailangan at walang mga materiyal na pagbabago (naunang ulat na aprubado sa loob ng sampung taon).

- ✓ Ang isang magwawalay sa anim o mahigit na lote/parcela (o 12+ time-share interval) ay dapat makakuha ng bagong pampublikong ulat bago mag-alok o magbenta
- ✓ Kung ang naunang developer ay nabigong tapusin ang mga pagpapabuti, walang bagong ulat na inilalabas hanggang sa ang pagsasaayos sa pananalapi o mga garantiya sa escrow ay ginawa
- ✓ Ang Komisyonado ay maaaring magbigay ng pahintulot sa susunod na pagmamay-ari para sa mga naausbong lote o kung saan ang pagsunod ay hindi kailangan at walang mga materiyal na pagbabago sa loob ng sampung taon mula sa aprubadong ulat

13.17 Mga Pangangailangan sa Neutral na Depository para sa Earnest Money

Ang Department ay maaaring magpabuti sa isang developer na magdeposito ng earnest money at down payments sa isang neutral na depository batay sa pagbabawi ng isang dating public report o kaalaman tungkol sa kabiguan ng developer na matugunan ang mga nakaraang obligasyon. Ang developer ay DAPAT magdeposito ng earnest money at down payments sa isang neutral na depository kung ang nagbebenta ay nasa bangkarota o ang benta ay conditional sa ilalim ng R4-28-B1202.

- ✓ Ang isang developer ay dapat magdeposito ng earnest money at down payments sa isang neutral na depository kung ang nagbebenta ay nasa bangkarota o ang benta ay conditional
- ✓ Ang Department ay maaaring mangailangan ng neutral-depository deposits batay sa pagbabawi ng isang dating report o ang kabiguan ng developer na matugunan ang mga nakaraang obligasyon

13.18 Mapa ng Pag-develop at Pagsasaad ng Lokasyon

Ang applicant ay dapat magsumite ng legible na kopya ng papel (hindi higit sa 11″x17″) o digital copy ng recorded development map na nagpapakita ng recording information, county/city approval, dedications, monuments/distances/bearings, at surveyor certification. Ang applicant ay dapat din matukoy ang lokasyon ng development, direksyon mula sa pinakamalapit na bayan, at access route, pati na rin ang land characteristics tulad ng gross acreage, total lots, phasing, at kung paano ang mga lots ay stake/marked.

- ✓ Ang recorded development map ay dapat magpakita ng county recorder's info, approvals, dedications, monuments, at surveyor certification
- ✓ Ang applicant ay dapat magdisclose ng gross acreage, total number ng lots, phasing, at kung paano marked ang mga lots para sa lokasyon

13.19 Mga Kinakailangang Pagsasaad ng Utility

Ang aplikante ay dapat magpahayag ng electrical, telepono, internet, natural gas, at iba pang utilities na available, kasama ang impormasyon ng provider, lokasyon ng existing utilities, kung sino ang nag-extend ng bawat utility sa lot lines, conduit-only arrangements, estimated na gastos ng purchaser at completion dates, at post-completion charges (hookup, turn-on, meter, wire-pull fees). Ang mga na-update na utility cost figures ay hindi bumubuo ng material change. Ang propane at street light arrangements ay dapat din magsaad.

- ✓ Ang aplikante ay dapat magpahayag ng utility providers, kung sino ang nag-extend ng utilities sa lot lines, at estimated na gastos ng purchaser kasama ang mga dates kung kailan nakuha ang mga estimates
- ✓ Ang mga na-update na utility costs ay hindi bumubuo ng material change na nangangailangan ng amendment sa public report

13.20 Pagbubunyag ng mga Paaralan at Serbisyo sa Komunidad

Ang aplikante ay dapat magbunyag ng pampublikong school district at mga distansya sa mga malapit na pampublikong at charter schools na may available na transportasyon, kasama ang mga serbisyo sa komunidad: pinakamalapit na shopping, pampublikong transportasyon, medical facility, fire protection (kasama ang gastos at uri ng provider), ambulance/911 service, law enforcement, refuse collection, at ang pinakamalapit na USPS office.

- ✓ Ang aplikante ay dapat magbunyag ng pampublikong school district at distansya/availability ng mga paaralan at transportasyon
- ✓ Ang aplikante ay dapat magbunyag ng fire, ambulance/911, law enforcement, refuse collection, shopping, medical, at USPS office availability kasama ang detalye ng provider at gastos

13.21 Pagwawasto ng Pampublikong Ulat laban sa Pagbabago

Kung ang pampublikong ulat ay naglalaman ng kamalian ng Kagawaran, ang Kagawaran ay nagsasagawa ng pagwawasto nito sa sariling gastos, ngunit lamang sa loob ng 10 araw mula nang ang ulat ay magsimula; ang impormasyon na alam ng developer bago ang paglabas ay hindi isang 'kamalian.' Pagkatapos ng 10 araw, ang developer ay dapat gumamit ng proseso ng pagbabago sa ilalim ng R4-28-B1203 kasama ang pagbabayad ng naaayon na bayad.

- ✓ Ang Kagawaran ay nagsasagawa ng pagwawasto ng sariling mga kamalian sa pampublikong ulat sa sariling gastos lamang sa loob ng 10 araw mula nang magsimula ang ulat
- ✓ Ang impormasyon na alam ng developer bago ang paglabas ay hindi isang kamalian at dapat ayusin sa pamamagitan ng proseso ng pagbabago na may bayad

13.22 Recordkeeping ng Developer Nang Walang Broker

Kapag ang real property sa isang development ay ibinebenta o iniuupa ng isang developer nang walang serbisyo ng listing o selling broker, ang developer ay dapat panatilihin ang lahat ng mga record na kinakailangan ng A.R.S. § 32-2151.01(A) at (C).

- ✓ Ang isang developer na nagbebenta o naglalease nang walang broker ay dapat panatilihin ang lahat ng mga record na kinakailangan ng A.R.S. § 32-2151.01(A) at (C)
- ✓ Ang blanket encumbrance releases ay dapat i-document sa public report application na nag-quote ng mga provision na nagbibigay-daan sa isang bumili na makuha ang title na walang encumbrance

CHAPTER 14

Rules Art. 13: Administrative procedures

14.1 Pagtugon sa Reklamo at Default

Ang isang tugon ay dapat na partikular na kinikilala, tinatanggihan, o nagsasaad ng kawalan ng kakayahang makakuha ng sapat na impormasyon para sa bawat akusasyon; ang isang pahayag ng kakulangan ng impormasyon ay gumagana bilang isang pagtanggi. Anumang akusasyon na hindi tinatanggihan ay itinuturing na paglabag sa A.R.S. § 32-2153(B)(10). Kung ang isang partido ay nabigong tumugon o lumitaw, ang Departamento ay maaaring magsampa ng Affidavit of Default at kumilos sa mga salihan, kahit bago ang petsa ng pagdinig. Ang partido ay maaaring magsampa ng mosyon upang bawiin ang default sa loob ng 15 araw mula sa pagtanggap ng default/order, at ang Komisyoner ay maaaring bawiin ito dahil sa magandang dahilan. Ang mga tugon ay dapat na pirmasahan ng partido o isang abogado at napatunayan.

- ✓ Ang isang pahayag ng kakulangan ng impormasyon ay may epekto ng isang pagtanggi; ang mga hindi nasagotang akusasyon ay itinuturing na mga paglabag sa A.R.S. § 32-2153(B)(10)
- ✓ Ang Departamento ay maaaring magsampa ng Affidavit of Default kung ang isang partido ay nabigong tumugon o lumitaw, at maaaring kumilos bago ang nakaplanong petsa ng pagdinig
- ✓ Ang isang mosyon upang bawiin ang default ay dapat na isampa sa loob ng 15 araw mula sa pagtanggap ng default/order; ang Komisyoner ay maaaring bawiin ito dahil sa magandang dahilan
- ✓ Bawat tugon ay dapat na pirmasahan ng partido o hindi bababa sa isang abogado at napatunayan

14.2 Paghahatid ng mga Petisyon Pagkatapos ng Reklamo

Kapag naglabas na ng reklamo at paunawa ng pagdinig, ang mga susunod na petisyon ay dapat ipadala sa partido, ang kanilang statutory agent ng record, o ang kanilang abogado—alinman sa pamamagitan ng personal na paghahatid o sa pamamagitan ng koreo sa huling kilalang address sa record. Ang paghahatid sa pamamagitan ng koreo ay nagdadagdag ng limang araw sa oras ng pagtugon at kumpleto kapag ipinadala na. Ang sinumang naghahain ng petisyon o brief sa Department ay dapat ding magpadala sa Attorney General.

- ✓ Ang paghahatid ng mga susunod na petisyon ay maaaring sa pamamagitan ng personal na paghahatid o koreo sa huling kilalang address sa record ng partido, statutory agent, o abogado
- ✓ Ang paghahatid sa pamamagitan ng koreo ay nagpapataas ng oras ng pagtugon ng limang araw at kumpleto kapag ipinadala na
- ✓ Ang anumang petisyon o brief na ihahatid sa Department ay dapat ding ihahatid sa Attorney General

14.3 Pagiging Kumpidensyal ng Impormasyon sa Pagsisiyasat

Ang impormasyon at dokumento sa mga bukas na audit at pagsisiyasat ay kumpidensyal. Ang mga opisyal at empleyado ng Department ay hindi maaaring ibahagi ang mga ito maliban sa Attorney General (o kinakatawan) o mga awtorisadong empleyado ng Department, maliban kung ang Commissioner ay nag-authorize ng pagsisiklab bilang nasa pangangalaga ng publiko. Ang mga saradong file ng audit/pagsisiyasat ay available para sa review kung sarado sa loob ng limang taon mula sa kahilingan, napapailalim sa pagbabawas ng kumpidensyal/pribilehiyadong impormasyon at ang schedule ng retention ng Department.

- ✓ Ang impormasyon at dokumento ng bukas na audit at pagsisiyasat ay dapat manatiling kumpidensyal
- ✓ Lamang ang Commissioner ang maaaring mag-authorize ng pagsisiklab sa pangangalaga ng publiko
- ✓ Ang mga saradong file sa loob ng limang taon mula sa kahilingan ay available para sa review, napapailalim sa pagbabawas at schedule ng retention

14.4 Abiso ng Representasyon at Paglilitaw

Maaaring kumatawan ang isang partido para sa sarili, magtakda ng isang kinatawan, o maging kinakatawan ng isang miyembro ng State Bar of Arizona. Ang sinumang naglalayong kumatawan sa isang partido sa isang imbestigasyon o audit ay dapat magsumite ng isang nakumpletong Abiso ng Representasyon sa Departamento. Ang abogado na kumakatawan sa isang partido sa isang contested case hearing o appealable agency action ay dapat magsampa ng isang Abiso ng Paglilitaw sa Office of Administrative Hearings at maglingkod sa lahat ng mga partido; dapat itong maglaman ng pamagat ng kaso, ahensya na nag-order ng hearing, kasalukuyang tirahan at numero ng telepono ng kinatawan, at pangalan ng partido na kinakatawan.

- ✓ Maaaring magkaroon ng sariling pagkatawan ang isang partido, magtakda ng kinatawan, o maging kinakatawan ng isang miyembro ng State Bar of Arizona
- ✓ Ang kinatawan sa isang imbestigasyon o audit ay dapat magsumite ng nakumpletong Abiso ng Representasyon sa Departamento
- ✓ Ang abogado sa isang contested case hearing ay dapat magsampa ng Abiso ng Paglilitaw sa OAH na naglalaman ng pamagat ng kaso, ahensya, impormasyon sa pakikipag-ugnayan, at partido na kinakatawan

14.5 Muling Pagsisikap o Pagsusuri ng Desisyon

Ang isang partido na nakalambot ng isang desisyon ng OAH ay maaaring magsumite ng isang nakasulat na molusyon para sa muling pagsisikap o pagsusuri sa Komisyoner ayon sa A.R.S. § 41-1092.09, na nagtatukoy ng mga dahilan at nagsisilbi sa lahat ng partido. Ang mga dahilan ay kinabibilangan ng pamamalas na hindi regular/paggamit ng kapangyarihan nang walang katwiran, maling gawi, aksidente o pagtataka, muling natuklasang patunay, labis na/hindi sapat na mga paparusahan, karanasang may kapakanan o karanasang legal, o mga desisyong arbitrary/pagbabago ng puso o hindi sinusuportahan ng patunay. Ang mga molusyon ay dapat sitahin ang mga partikular na katotohanan, batas, at kalakasan na hinahanap. Ang mga tugon ay nagsasumite sa loob ng 15 araw ng molusyon. Ang Komisyoner ay maaari ding mag-order ng muling pagsisikap sa kanilang sariling inisyatiba sa loob ng 30 araw ng desisyon.

- ✓ Ang molusyon para sa muling pagsisikap o pagsusuri ay dapat na tukuyin ang mga partikular na dahilan at magsagawa sa lahat ng mga partido
- ✓ Ang kinikilalang dahilan ay kinabibilangan ng mga kakaibang pagsasaayos/paggamit ng kapangyarihan nang walang katwiran, maling gawi, muling natuklasang patunay, labis na/hindi sapat na mga paparusahan, mga karanasang legal, o mga desisyong hindi sinusuportahan ng patunay
- ✓ Ang isang nakasulat na tugon ay dapat na isumite sa loob ng 15 araw pagkatapos na isinumite ang molusyon
- ✓ Ang Komisyoner ay maaaring mag-order ng muling pagsisikap sa kanilang sariling inisyatiba sa loob ng 30 araw ng desisyon

14.6 Pagwawasto ng mga Clerical na Pagkakamali

Ang mga clerical na pagkakamali sa mga opinyon, order, ruling, departamento na proseso, o ang record—at mga kamalian mula sa pagsasawalang-alaga o pagsasayang—ay maaaring maayos ng administrative law judge bago ipadala ang hearing file sa Commissioner, o ng Commissioner pagkatapos ng pagpadala, alinman sa kanilang sariling inisyatiba o sa motion ng kahit aling partido.

- ✓ Ang mga clerical na pagkakamali at kamalian mula sa pagsasawalang-alaga/pagsasayang ay maaaring maayos sa record
- ✓ Ang ALJ ay maaaring magtama bago ipadala ang file; ang Commissioner ay maaaring magtama pagkatapos ng pagpadala, sa sariling inisyatiba o sa motion ng kahit aling partido

CHAPTER 15

A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)

15.1 Statute of Frauds para sa Real Estate Agreements

Ang A.R.S. 44-101 ay nangangailangan na ang ilang mga kasunduan ay dapat na nakasulat at nilagdaan ng partido na dapat magbayad upang maging enforceble. Para sa real estate practice, kasama dito ang anumang kasunduan na mag-lease ng real property ng mahigit isang taon o magbenta ng real property o interes dito, at anumang kasunduan na gumagamit ng agent o broker upang bumili o magbenta ng real property para sa kabayaran o komisyon. Ang agent na kumilos para sa isang partido ay dapat na may nakasulat, subscribed na awtoridad.

- ✓ Ang mga kasunduan na mag-lease ng real property ng mahigit isang taon o magbenta ng real property ay dapat na nakasulat at nilagdaan ng partido na dapat magbayad
- ✓ Ang mga kasunduan na gumagamit ng agent/broker upang bumili o magbenta ng real property para sa kabayaran o komisyon ay dapat na nakasulat upang maging enforceble
- ✓ Ang awtoridad ng agent na magbigay ng obligasyon sa isang partido sa isang real property agreement ay dapat mismo na nakasulat, subscribed ng partido na naghahangad na magbigay ng obligasyon
- ✓ Ang mga kontrata na hindi maaaring maunawaan sa loob ng isang taon ay dapat na nakasulat

15.2 Mga Mapagbawalang Termino sa Listing Agreements

Ang A.R.S. 44-502 ay ginagawang ilegál para sa isang exclusive property engagement agreement na tumagal nang mas mahabang panahon kaysa 12 buwan mula sa execution, na maging isang covenant na tumatakbo sa lupa, na magbigay ng obligasyon sa hinaharap na may-ari (na may mababang mga pagbubukod), na maging recorded sa county recorder, na maglagay ng lien o security interest sa property, o na payagan ang assignment nang walang notice at pagsang-ayon ng may-ari. Ang mga probisyong ito ay naglalayong hadlangan ang mapamahaling long-term o lien-based listing schemes.

- ✓ Ang isang exclusive property engagement agreement ay hindi maaaring tumagal nang mas mahabang panahon kaysa 12 buwan pagkatapos ng execution
- ✓ Hindi ito maaaring maging covenant na tumatakbo sa lupa
- ✓ Hindi ito maaaring maging recorded sa county recorder's office
- ✓ Hindi ito maaaring mag-authorize ng anumang lien, encumbrance, o security interest laban sa residential real estate
- ✓ Hindi ito maaaring payagan ang assignment nang walang notice sa at pagsang-ayon ng may-ari
- ✓ Ito ay dapat matugunan ang mga requirement ng A.R.S. 32-2151.02

15.3 Mga Pagsasahayaan ng Wholesale Buyer at Seller

Ang A.R.S. 44-5101 ay nangangailangan sa mga wholesale buyers at sellers ng residential real property (mas kaunti sa limang dwelling units) na gumawa ng written disclosures bago pumasok sa anumang binding agreement. Ang isang wholesale buyer ay dapat mag-disclose nang nakasulat na sila ay isang wholesale buyer. Ang isang wholesale seller ay dapat mag-disclose nang nakasulat na sila ay nagtataglay lamang ng equitable interest at maaaring hindi makagawa ng convey ng title. Ang wholesale buyer ay isa na nag-contract na bumili at pagkatapos ay nag-assign ng contract; ang wholesale seller ay nag-contract na magbenta nang wala ang legal title at nag-assign ng contract.

- ✓ Ang isang wholesale buyer ay dapat mag-disclose nang nakasulat sa seller na ang buyer ay isang wholesale buyer bago ang anumang binding agreement
- ✓ Ang isang wholesale seller ay dapat mag-disclose nang nakasulat na ito ay nagtataglay lamang ng equitable interest at maaaring hindi makagawa ng convey ng title
- ✓ Kung ang isang wholesale buyer ay lumalabas na nagsagawa ng violation sa section na ito, ang seller ay maaaring mag-cancel bago ang close of escrow nang walang penalty at mapanatili ang earnest money
- ✓ Kung ang isang wholesale seller ay lumalabas na nagsagawa ng violation sa section na ito, ang buyer ay maaaring mag-cancel bago ang close of escrow nang walang penalty at makatanggap ng full refund ng lahat ng earnest money
- ✓ Ang residential real property dito ay nangangahulugan ng property na may mas kaunti sa limang dwelling units

15.4 Eksklusibong Kasunduan sa Pagkakasignat ng Ari-arian - Kahulugan

Ang eksklusibong kasunduan sa pagkakasignat ng ari-arian ay isang kontrata na nagbibigay sa isang tao ng eksklusibong karapatan upang ilista o magbenta ng residential na real estate, kasama ang mga kasunduan upang magsimula ng mga hinaharap na pagkakasignat o memoranda na kinikilala ang gayong kasunduan. Ang residential na real estate ay nangangahulugang Arizona property na ginagamit pangunahin para sa personal, pamilya o layuning pang-tahanan na naglalaman ng mas kaunting limang yunit ng tahanan.

- ✓ Eksklusibong kasunduan sa pagkakasignat ng ari-arian = eksklusibong karapatan upang ilista o magbenta ng residential na real estate, kasama ang mga hinaharap o memoranda na pagkakasignat
- ✓ Residential na real estate = ari-arian na ginagamit pangunahin para sa personal/pamilya/layuning pang-tahanan na may mas kaunting limang yunit ng tahanan
- ✓ Naaangkop lamang sa tunay na ari-arian na matatagpuan sa Arizona

15.5 Walang Bisa ang Kasunduan Kung Hindi Nagsimula ang mga Serbisyo

Walang bisa ang isang eksklusibong property engagement agreement kung ang mga serbisyong pag-listing ay hindi nagsimula sa loob ng isang taon matapos ang mga partido ay magsagawa ng kasunduan.

- ✓ Ang kasunduan ay walang bisa kung ang mga serbisyong pag-listing ay hindi nagsimula sa loob ng isang taon mula sa pagpapatupad
- ✓ Ang panahon ng isang taon ay tumatakbo mula sa pagpapatupad ng mga partido

15.6 Pagpapatupad at Pananagutan para sa Mga Paglabas

Ang A.R.S. 44-503 ay nagsasaad na ang mga hukuman ay hindi maaaring magpatupad ng mga kasunduang ginawa o itinala na lumalabas sa kabanata at ipinagbabawal ang pagpataw ng konstruktibong tiwala sa ari-arian o kita ng transaksyon. Ang anumang kasunduan na itinala sa county recorder na lumalabas sa kabanata ay boid at hindi mapapatatag, at ang konsiderasyon na ibinayad sa may-ari ng bahay sa ilalim ng isang kasunduan na lumalabas ay dapat kusapin. Ang mga paglabas ay mga walang batayang kasanayan sa ilalim ng 44-1522 at naglalantad sa mga lumalabas sa pananagutan sa ilalim ng 33-420, na maipapatupad ng pribadong aksyon at ng fiscal general.

- ✓ Ang mga hukuman ay hindi maaaring magpatupad ng mga kasunduang ginawa o itinala na lumalabas sa kabanata
- ✓ Walang konstruktibong tiwala na maaaring ipataw sa ari-arian o kita ng benta
- ✓ Ang konsiderasyon na ibinayad sa may-ari ng bahay sa ilalim ng isang kasunduan na lumalabas ay dapat kusapin
- ✓ Ang mga paglabas ay mga walang batayang kasanayan sa ilalim ng 44-1522 at napapailalim sa pananagutan/mga parusa sa ilalim ng 33-420
- ✓ Ang mga kasunduang lumalabas sa kabanata na itinala bago ang Setyembre 14, 2024 ay boid

15.7 Consumer Fraud Unlawful Practices Act

Ang A.R.S. 44-1522 ay nagsasaad na ang kamandaraya, mapagkakatiwalaan o hindi makatarungang mga gawain, pandaraya, maling pagpapanggap, maling pangako, maling paglarawan, o pagkubkob/pagpigil/pagsawalang-ingat ng anumang mahalagang katotohanan—na ginawa nang may layuning umasa ang iba—na nauugnay sa pagbebenta o pagpapahayag ng merchandise ay isang inaasahang praktikal, maging man o hindi ang sinuman ay aktwal na nabigo o nasaktan. Ito ay nalalapat sa advertising at sales conduct sa real estate.

- ✓ Ang maling paglarawan o pagkubkob ng isang mahalagang katotohanan nang may layuning umasa ang iba, na nauugnay sa pagbebenta o pagpapahayag, ay isang inaasahang praktikal
- ✓ Ang pananagutan ay nalalapat maging man o hindi ang sinuman ay aktwal na nabigo, nabago sa pananaw, o nasaktan
- ✓ Ang mga hukuman ay maaaring gumamit ng FTC at federal court interpretations ng 15 U.S.C. 45, 52, at

55(a)(1) bilang gabay

CHAPTER 16

Art. 5: Real Estate Recovery Fund

16.1 Layunin at Saklaw ng Recovery Fund

Ang komisyoner ay bumubuo at pinapanatili ang isang real estate recovery fund upang magbayad sa mga taong nalamang ng mga gawa ng isang licensed real estate o cemetery broker o salesperson na lumalabas sa kabanata o mga patakaran. Ang fund ay nagbabayad lamang ng aktwal at direktang out-of-pocket na pagkalugi (kabilang ang mga makatarungang bayad sa abogado at gastos sa korte) na direktang nagmumula sa isang real estate o cemetery transaction kung saan ang licensee ay nagsagawa ng mga gawang nangangailangan ng lisensya, o nakibahagi sa fraud/misrepresentation bilang isang principal kung saan ang nalamang na tao ay umaasa sa licensed status ng licensee.

- ✓ Ang fund ay sumasaklaw lamang sa aktwal at direktang out-of-pocket na pagkalugi, kasama ang mga makatarungang bayad sa abogado at gastos sa korte
- ✓ Ang pagkalugi ay dapat direktang nagmula sa isang real estate/cemetery transaction na nangangailangan ng lisensya o mula sa fraud ng isang licensee na kumilos bilang principal kung saan ang biktima ay umaasa sa licensed status
- ✓ Nalalapat lamang sa licensed real estate o cemetery brokers at salespersons

16.2 Mga Limitasyon sa Pananagutan ng Recovery Fund

Ang pananagutan ng pondo ay limitado bawat transaksyon at bawat lisensyado anuman ang bilang ng mga taong nasama, lisensyado, o mga lote na kasangkot. Ang pananagutan ng pondo ay nagtatapos kapag ang mga order na nagbibigay-daan sa mga pagbabayad ay umabot na sa pinagsama-samang maximum para sa isang lisensyado.

- ✓ Maximum na $30,000 bawat transaksyon anuman ang bilang ng mga taong nasama, lisensyado, o mga lote
- ✓ Maximum na $90,000 bawat lisensyado (pinagsama-sama)
- ✓ Ang pananagutan ng pondo ay nagtatapos sa pagisyu ng mga order na nagbibigay-daan sa mga pagbabayad hanggang sa mga statutory limits

16.3 Mga Pagbubukod sa Saklaw ng Recovery Fund

Ang isang licensee na kumilos bilang principal o agent ay walang claim laban sa fund, kasama ang mga entidad kung saan ang licensee ay isang principal, miyembro, opisyal, direktor, o may direkta o hindi direktang interes na 10% o higit pa. Ang fund ay nagbabayad lamang laban sa lisensya ng isang natural na tao, hindi sa korporasyon, partnership, o fictitious entity. Ang ilang mga pagkalugi ay lubos na ibinukod.

- ✓ Ang mga licensee (at ang kanilang marital communities, korporasyon, LLC, partnership, o mga entidad na may 10% o higit pang interes) ay walang claim laban sa fund
- ✓ Ang fund ay nagbabayad lamang laban sa lisensya ng isang natural na tao, hindi sa korporasyon, partnership, o fictitious entity
- ✓ Ang fund ay hindi liable para sa: speculation/lost profits, property sa labas ng estado, loans/notes/securities, mga judgment laban sa non-principal bonding companies, tenant conduct, vandalism, natural causes, punitive damages, postjudgment interest, at undocumented transactions

16.4 Statute of Limitations at Application Deadlines

Ang isang aksyon para sa isang hatol na maaaring magresolba sa isang pagbabayad mula sa recovery fund ay dapat simulan sa loob ng limang taon mula sa pagsisimula ng dahilan ng aksyon. Pagkatapos makakuha ng hatol, ang nagsasaklaim ay dapat magsampa ng orihinal na aplikasyon sa loob ng dalawang taon pagkatapos ng pagtatapos ng lahat ng proseso, pagsusuri, at apela; ang komisyoner ay maaaring iwasan ang dalawang taong deadline kung ito ay nasa kapakanan ng publiko. Ang paghahatid ay dapat sa pamamagitan ng personal na serbisyo o sertipikadong koreo, may inaasahang resibo.

- ✓ Ang pinagbabatayan na aksyon ay dapat magsimula sa loob ng 5 taon mula sa pagsisimula ng dahilan ng aksyon
- ✓ Ang aplikasyon sa fund ay dapat isampa sa loob ng 2 taon pagkatapos ng pagtatapos ng lahat ng proseso at apela
- ✓ Ang komisyoner ay maaaring iwasan ang 2-taong deadline kung ito ay pinakamahusay na nagsisilbi sa interes ng publiko
- ✓ Ang paghahatid ng aplikasyon ay dapat sa pamamagitan ng personal na serbisyo o sertipikadong koreo, may inaasahang resibo

16.5 Awtomatikong Pagtatapos ng Lisensya sa Pagbabayad

Kapag ang komisyoner ay nagbabayad mula sa pondo upang matugunan ang isang reklamo o hatol laban sa isang broker, designated broker, o salesperson, ang lisensyang iyon ay awtomatikong nagtatapos sa paglulunsad ng order ng pagbabayad. Ang lisensyado ay hindi maaaring makakuha ng bagong lisensya hanggang sa magbayad ng buo sa pondo kasama ang interes (sa rate ng A.R.S. 44-1201) at patunayan na ang hatol ay lubos nang natugunan.

- ✓ Ang anumang pagbabayad mula sa pondo ay awtomatikong nagtatapos ng lisensya ng lisensyado na may bisa sa petsa ng pagbabayad
- ✓ Walang bagong lisensya hanggang sa magbayad ang lisensyado ng buo sa pondo kasama ang interes at ipakita na ang hatol ay lubos nang natugunan

16.6 Kahulugan ng Judgment para sa Recovery Fund

Para sa mga layunin ng recovery fund, ang 'judgment' ay nangangahulugang isang final judgment sa isang court na may kakayahang maghatid ng pagkatarungan, isang criminal restitution order sa ilalim ng A.R.S. 13-603 o 18 U.S.C. 3663, o isang confirmed arbitration award (na may findings of fact at conclusions of law) na nabawasan sa judgment sa ilalim ng A.R.S. 12-133. Ang 'judgment debtor' ay anumang defendant na ang subject ng isang judgment.

- ✓ Ang judgment ay nagsasama ng isang final court judgment, criminal restitution order, o confirmed/reduced arbitration award
- ✓ Ang judgment debtor ay nangangahulugang anumang defendant na ang subject ng isang judgment

16.7 Mga Pagbabayad sa Recovery Fund

Ang mga aplikante ay nagbabayad sa pondo gamit ang mga orihinal na lisensya: $20 para sa isang orihinal na broker's license at $10 para sa isang orihinal na salesperson's license. Kung ang balanse ng pondo ay bumaba sa ibaba ng $600,000 sa Hunyo 30, ang mga broker ay nagbabayad ng karagdagang $20 at ang mga salesperson ay nagbabayad ng karagdagang $10 sa pagbabago ng lisensya sa susunod na taon.

- ✓ Orihinal na broker license fee sa pondo: $20; orihinal na salesperson license fee: $10
- ✓ Kung ang balanse ng pondo ay mas mababa sa $600,000 sa Hunyo 30, ang renewal surcharge ay $20 (broker) o $10 (salesperson) sa susunod na taon ng lisensya

16.8 Mga Pangangailangan sa Aplikasyon at Matalinong Pagpapatakbo

Ang claimant ay dapat gumamit ng form ng departamento at isama ang impormasyon ng claimant/abogado/debtor, isang detalyadong narratibo ng mga katotohanan na may sumusuportang dokumento, pagkakakilanlan ng paghatol at pagkalkula ng damages, at mga isinumpaang pahayag. Para sa mga claim na hindi criminal-restitution, ang claimant ay dapat manumpa na ang complaint ay ipinrosekuta nang matalino at sa mabuting pananampalataya (walang potensyal na may-responsableng partido na sadyang hindi isama o itinakda, at walang procedural na paraan na ginamit laban sa masusing pagpapatakbo).

- ✓ Ang claim ay dapat ihatid sa form ng aplikasyon na ibinibigay ng departamento kasama ang lahat ng kinakailangang dokumentasyon
- ✓ Ang claimant ay dapat manumpa sa ilalim ng penalty ng perjury na ang complaint ay ipinrosekuta nang matalino at sa mabuting pananampalataya
- ✓ Ang mabuting pananampalataya ay nangangahulugang walang liable party na sadyang inalis/itinakda at walang procedural manipulation na ginamit upang makuha ang benepisyo mula sa fund

16.9 Kinakailangang Pagsisikap sa Koleksyon Bago ang Pagbabayad

Ang naghahari ay dapat munang maubos ang lahat ng pagsisikap sa koleksyon laban sa nagutang ng hukuman, kasama ang pagtatala ng hukuman, pagsasagawa ng exam ng nagutang sa ilalim ng panumpa, paglalabas ng writ of execution na ibabalik na hindi nasiyahan, at pagkuha ng sahod mula sa kilalang mga employer. Ang naghahari ay dapat din ibawas ang lahat ng halagang naipon o inaasahang matatanggap (mula sa nagutang, koleksyon, bonding/insurance/title, settlement, at benepisyo sa buwis) mula sa mga sakuna. Ang naghahari ay hindi maaaring maging asawa ng nagutang o personal na kinatawan ng asawa.

- ✓ Ang naghahari ay dapat magtatala ng hukuman at maubos ang koleksyon sa pamamagitan ng exam ng nagutang, writ of execution, at garnishment bago ang pagbabayad
- ✓ Ang lahat ng halagang naipon o inaasahang matatanggap (mula sa nagutang, insurance/bonding/title, settlement, benepisyo sa buwis) ay dapat ibawas mula sa claim
- ✓ Ang naghahari ay hindi maaaring maging asawa ng nagutang ng hukuman o personal na kinatawan ng asawa

16.10 Pag-aalaga sa Paghabol ng Employer Broker

Kung ang isang claim ay batay sa isang hatol laban sa isang salesperson o broker, dapat tanggihan ng departamento ang claim kung ang claimant ay nabigo na makakuha ng hatol laban sa o nang maingat na habutin ang mga asset ng employing broker, maliban kung ipakita ng claimant sa malinaw at napatunayang ebidensya na ang licensee ay hindi kinikilala ng isang broker o na ang employing broker ay hindi magiging pananagutan dahil ang licensee ay kumilos sa labas ng saklaw ng employment.

- ✓ Ang claimant ay dapat habutin ang employing broker o ang claim ay tatanggihan dahil sa pagkabigo na habutin ang lahat ng liable persons
- ✓ Ang mga pagbubukod ay nangangailangan ng malinaw at napatunayang ebidensya ng walang employment o ang licensee na kumilos sa labas ng saklaw ng employment

16.11 Proration Kapag Ang Pondo ay Walang Sapat na Pera

Kung ang natitirang pananagutan ng pondo ay malamang na hindi sapat upang magbayad ng lahat ng wastong mga reklamo laban sa isang lisensyado, ang komisyoner ay maaaring magsapitisyon sa korte para sa proration. Ang korte ay naghahatid ng natitirang pananagutan sa mga aplikante na proporsyonal sa kanilang mga reklamo, nang hindi isinasaalang-alang ang pagkakasunud-sunod ng mga hatol o aplikasyon na naisampa. Ang mga reklamo na hindi naisampa sa loob ng 90 araw pagkatapos ng proration order ay hindi kasama.

- ✓ Ang komisyoner ay maaaring magsapitisyon sa korte para sa proration proceeding kapag ang pondo ay hindi sapat para sa lahat ng mga reklamo laban sa isang lisensyado
- ✓ Ang pamamahagi ay proporsyonal sa mga reklamo, nang hindi isinasaalang-alang ang pagkakasunud-sunod kung saan nakuha o naisampa ang mga hatol o aplikasyon
- ✓ Ang mga reklamo ay dapat naisampa sa loob ng 90 araw pagkatapos ng proration order (na may naisasampatuparang komplaintang ipinakompila, linisensyadong inabiso, at komisyoner na natatanggap) upang maisama

16.12 Abiso ng Claim sa Judgment Debtor

Sa loob ng parehong panahon tulad ng application, ang claimant ay dapat maglingkod ng abiso ng claim at kopya ng application sa judgment debtor. Ang debtor ay may 35 calendar days upang magfile ng written response na sumasalungat sa pagbabayad. Ang pagkakawalang tugon ay nag-aalis ng karapatan ng debtor na tumugma. Kung ang debtor ay may current license, ang serbisyo ay sa pamamagitan ng certified mail sa address na nasa file; kung hindi, sa pamamagitan ng publication minsan sa isang linggo sa loob ng dalawang sunod-sunod na linggo.

- ✓ Ang judgment debtor ay dapat makatanggap ng abiso at kopya ng application at may 35 calendar days upang sumagot
- ✓ Ang pagkakawalang timely response ay nag-aalis ng karapatan ng debtor na tumugma sa pagbabayad
- ✓ Ang licensed debtors ay served ng certified mail; ang unlicensed debtors ay served ng publication dalawang beses kung nabigo ang personal delivery

16.13 Huling Desisyon Deadline at Itinaas na Pagpapahintulot

Ang commissioner ay dapat magbigay ng huling nakasulat na desisyon sa loob ng 90 calendar days mula sa pagtanggap ng kumpleto na application, maliban sa panahon ng pending proration, deficiency correction, o isang napagkasunduang extension. Kung walang desisyon na inilabas sa loob ng deadline, ang claim ay itinaas na pagpapahintulot. Ang commissioner ay maaaring magpahintulot, tanggihan, o makipag-compromise; kung ang claimant ay tumanggi sa settlement offer, ang claim ay tatanggihan.

- ✓ Ang commissioner ay dapat magdesisyon sa loob ng 90 calendar days mula sa kumpleto na application
- ✓ Ang kabiguan na magdesisyon sa loob ng deadline ay nagreresulta sa claim na itinaas na pagpapahintulot
- ✓ Ang pagtanggi sa commissioner's settlement offer ay nagreresulta sa pagtanggi ng claim

16.14 Karapatan ng Claimant na Mag-appeal sa Denial

Ang isang claimant na ang application ay tinanggihan ay maaaring mag-file ng verified application sa court na nag-enter ng underlying judgment sa loob ng anim na buwan mula sa pagtanggap ng denial notice, na nagsisikap na makakuha ng order para sa pagbabayad. Ang claimant ay nagsisilbi sa commissioner at judgment debtor; bawat isa ay dapat sumagot sa loob ng 30 araw. Kung ang debtor ay nabigong tumugon, ang commissioner ay maaaring makipag-compromise at, sa joint petition, ang court ay nag-order ng pagbabayad.

- ✓ Ang tinanggihang claimant ay maaaring mag-appeal sa pamamagitan ng pag-file ng verified application sa original judgment court sa loob ng 6 buwan mula sa denial notice
- ✓ Ang commissioner at judgment debtor ay bawat isa ay may 30 araw upang tumugon pagkatapos ng service
- ✓ Ang pagkabigong tumugon ng judgment debtor ay nagwawaive ng karapatan na magdefensa laban sa claim

16.15 Subrogation at Koleksyon Pagkatapos ng Pagbabayad

Bago makatanggap ng bayad, ang claimant ay dapat magsagawa ng assignment ng judgment lien at notice of subrogation sa commissioner. Pagkatapos ng pagbabayad, ang commissioner ay subrogated sa mga karapatan ng judgment creditor, at ang claimant ay hindi maaaring magfile ng satisfaction of judgment nang walang written consent ng commissioner. Ang attorney general ay nagsasagawa ng collection actions, at ang certified copy ng payment order ng commissioner ay maaaring ifiled at ipatupad tulad ng superior court judgment.

- ✓ Ang claimant ay dapat mag-assign ng judgment at magsagawa ng subrogation notice bago makatanggap ng fund payment
- ✓ Ang commissioner ay nagiging subrogated sa lahat ng karapatan ng judgment creditor pagkatapos ng pagbabayad
- ✓ Ang claimant ay hindi maaaring magfile ng satisfaction of judgment nang walang prior written consent ng commissioner

16.16 Pagwaive at Epekto sa Disiplina

Ang kabiguan ng isang nakasakit na tao na sumunod sa lahat ng mga probisyon ng artikulo ng recovery fund ay nagsasasakripisyo ng lahat ng mga karapatan dito. Ang artikulo ng recovery fund ay hindi naglilimita sa awtoridad ng komisyoner na magdisiplina sa isang lisensyado, at ang buong pagbabayad sa fund ay hindi nagpapabatala o nagbabago ng anumang hiwalay na disiplinaryong proseso.

- ✓ Ang kabiguan na sumunod sa lahat ng mga probisyon ng artikulo ay bumubuo ng pagwaive ng lahat ng mga karapatan sa recovery fund
- ✓ Ang mga probisyon ng recovery fund ay hindi naglilimita sa disiplinaryong awtoridad; ang pagbabayad sa fund ay hindi nakakaapekto sa hiwalay na disiplina

16.17 Pangangailangan ng Surety Bond para sa Mga Licensee

Bilang karagdagan sa iba pang bayad, maaaring hilingin ng komisyoner sa isang real estate o cemetery licensee/applicant na maglagay ng surety bond kung nahanap na sila ay lumalabag sa kabanata/mga patakaran, kondena sa felony/misdemeanor na may kaugnayan sa real estate o fraud, o may administrative order na inisyu laban sa kanila ng isang real estate o securities regulatory agency. Ang bond ay para sa kapakinabangan ng estado, sumasaklaw sa aktwal na pinsala (kasama ang attorney fees) ayon sa 32-2186, na may principal cap na $100,000 at tagal hanggang 5 taon.

- ✓ Ang komisyoner ay maaaring magpahiling ng surety bond para sa mga licensee na may kabanata violations, kwalipikadong convictions, o administrative orders
- ✓ Ang principal amount ng bond ay hindi maaaring lumampas sa $100,000 at ang tagal ay hindi maaaring lumampas sa 5 taon
- ✓ Sa pagkakataon ng surety cancellation, ang licensee ay dapat magbigay ng replacement bond sa loob ng 30 araw o ang lisensya ay suspensado; ang certificate of deposit ay maaaring magpalit ng bond

16.18 Pagwawasto ng Kulang na Mga Aplikasyon

Kung ang isang aplikasyon ay hindi nakakatugon nang mahalaga, ang komisyonado ay dapat magpadala ng itemized na listahan ng kakulangan sa loob ng 30 araw ng kalendaryo mula sa pagtanggap. Ang claimant ay may 60 araw ng kalendaryo upang itama o ang file ay isinasara (maliban kung hinilingi ang isang nakasulat na extension). Ang 90-araw na deadline ng desisyon ay suspendido sa panahon ng pagwawasto. Ang 'mahalaga na pagsunod' ay nangangahulugang pagsamasa sa minimum ng isang certified judgment copy, legible na transaction/loss documents, at isang statement ng mga halaga na nabaawi.

- ✓ Ang komisyonado ay dapat magpadala ng itemized na listahan ng kakulangan sa loob ng 30 araw mula sa pagtanggap ng isang kulang na aplikasyon
- ✓ Ang claimant ay dapat itama ang mga kakulangan sa loob ng 60 araw o ang file ay isinasara kung wala ang nakasulat na extension
- ✓ Ang deadline ng desisyon ay suspendido habang naghihintay ng naitamang impormasyon

16.19 Pamamahala ng Recovery Fund

Ang mga halaga na natanggap ay idineposito sa fund at inilaan ng commissioner para sa mga layunin ng artikulo. Ang state treasurer ay namumuhunan sa mga pera at nire-kredito ang kita sa fund. Ang commissioner ay maaaring gumastos ng interes upang mapataas ang kamalayan ng publiko tungkol sa fund, hindi lumalampas sa $50,000 bawat fiscal year.

- ✓ Ang pera sa fund ay inilaan ng commissioner at ini-invest ng state treasurer na may kita na nire-kredito sa fund
- ✓ Ang commissioner ay maaaring gumastos ng hanggang $50,000 ng interes bawat fiscal year upang mapataas ang kamalayan ng publiko tungkol sa fund

CHAPTER 17

Supplement: Landlord-Tenant

17.1 Arizona Residential Landlord and Tenant Act: Security Deposits, Entry and Notice Periods

Ang Arizona Residential Landlord and Tenant Act (A.R.S. Title 33, Chapter 10) ay gumagabay sa karamihan ng residential rentals. Ang isang landlord ay hindi maaaring humiling ng security deposit na higit sa isang at kalahating buwan ng renta, bagaman ang isang tenant ay maaaring kusang magbayad ng higit pa, at ang anumang non-refundable fee ay dapat na nakatala sa sulat (A.R.S. 33-1321). Sa loob ng 14 araw (hindi kasama ang Sabado, Linggo at legal holidays) pagkatapos ng pagwawakas at paghahatid ng possession, ang landlord ay dapat ibalik ang deposit kasama ang itemized list ng mga diskwento; ang maling pagpapanatili ay nagbibigay sa landlord ng liability na dalawang beses ang halaga na kinuha. Ang landlord ay dapat magbigay ng hindi bababa sa dalawang araw na abiso bago sumali maliban sa emergency (A.R.S. 33-1343). Termination notices: 5 araw para sa nonpayment, 5 araw para sa health and safety noncompliance, 10 araw para sa ibang material noncompliance, 30 araw para sa month-to-month tenancies at 10 araw para sa week-to-week (A.R.S. 33-1368, 33-1375). Source: A.R.S. 33-1301 et seq.

- ✓ Security deposit limit: 1.5 buwan ng renta (ang tenant ay maaaring kusang magbayad ng higit pa); ang non-refundable fees ay dapat na nakasulat.
- ✓ Ang deposit ay dapat ibalik kasama ang itemized statement sa loob ng 14 araw pagkatapos ng pagwawakas at paghahatid ng possession, hindi kasama ang mga weekend at holiday; ang maling pagpapanatili = doble na damages.
- ✓ Ang landlord entry ay nangangailangan ng hindi bababa sa 2 araw na abiso sa reasonable times, maliban sa emergencies.
- ✓ Nonpayment notice: 5 araw; health/safety violation: 5 araw; iba pang material noncompliance: 10 araw.
- ✓ Month-to-month termination ay nangangailangan ng 30 araw na abiso bago ang periodic rental date; week-to-week ay nangangailangan ng 10 araw.

CHAPTER 18

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

18.1 Deed of Trust Foreclosure, Reinstatement, Redemption at Anti-Deficiency Protection

Ang Arizona ay pangunahing isang deed of trust state. Ang isang trustee sale ay maaaring ilunsad na hindi mas maaga kaysa 90 araw pagkatapos ng pag-record ng notice of sale (A.R.S. 33-807, 33-808), at ang borrower ay maaaring mag-reinstate sa pamamagitan ng paglutas ng default hanggang 5:00 p.m. sa huling business day bago ang sale (A.R.S. 33-813). Walang statutory right of redemption pagkatapos ng trustee sale (A.R.S. 33-811). Ang judicial foreclosure ng mortgage, sa kaibahan, ay may 6-month post-sale redemption period, nabawasan sa 30 araw kung ang property ay naging abandoned (A.R.S. 12-1282). Sa ilalim ng anti-deficiency statutes, walang deficiency judgment na maaaring makuha pagkatapos ng foreclosure ng purchase-money mortgage o deed of trust sa property na 2.5 acres o mas kaunti na ginagamit bilang single one-family o single two-family dwelling; kung saan ang deficiency ay pinapayagan pagkatapos ng trustee sale ito ay dapat hanapin sa loob ng 90 araw (A.R.S. 33-729, 33-814). Source: A.R.S. 33-729, 33-807, 33-811, 33-813, 33-814, 12-1282

- ✓ Ang trustee sale ay hindi maaaring mangyari hanggang sa kahit 90 araw pagkatapos ng pag-record ng notice of trustee sale.
- ✓ Ang borrower ay maaaring mag-reinstate ng loan hanggang 5:00 p.m. sa huling business day bago ang trustee sale; walang redemption pagkatapos ng sale.
- ✓ Ang judicial foreclosure ng mortgage ay nagbibigay-daan sa 6-month redemption period (30 araw kung abandoned).
- ✓ Anti-deficiency: walang deficiency judgment sa 2.5 acres o mas kaunti na ginagamit bilang one- o two-family dwelling (purchase-money mortgages at deeds of trust).
- ✓ Ang deficiency actions pagkatapos ng trustee sale, kung saan pinapayagan, ay dapat i-file sa loob ng 90 araw.

CHAPTER 19

Supplement: Transfer Taxes and Recording

19.1 Affidavit ng Halaga ng Ari-arian, Walang Transfer Tax, at Recording Fees

Ang Arizona ay walang real estate transfer tax o documentary stamp tax, at ang Arizona Constitution (art. IX, sec. 24, pinagsama ng Proposition 100 sa 2008) ay nagbabawal sa estado at lokal na mga pamahalaan mula sa pagpatupad ng isa. Sa halip, kapag ang isang deed ay naka-record, ang mga partido ay dapat magsampa ng Affidavit ng Halaga ng Ari-arian sa county recorder, kasama ng nominal na bayad, na nag-ulat ng presyo ng benta at impormasyon ng ari-arian para sa layunin ng pagtatasa (A.R.S. 11-1133). Ang mga exempt transfers na nakalista sa A.R.S. 11-1134 ay kinabibilangan ng deeds sa o mula sa mga entidad ng pamahalaan, deeds na nagwawasto ng nakaraang deed, mga transfer sa pagitan ng mga asawa o pamilya nang walang kontraprestasyon, deeds of trust at mortgages, at mga conveyance na $1,000 o mas kaunti. Ang mga county recorder ay nag-charge ng flat per-document recording fee (kasalukuyang $30 sa ilalim ng A.R.S. 11-475). Pinagkukunan: A.R.S. 11-1133, 11-1134, 11-475; Ariz. Const. art. IX, sec. 24

- ✓ Ang Arizona ay walang real estate transfer tax; ang estado constitution ay nagbabawal ng mga bagong transfer tax.
- ✓ Ang Affidavit ng Halaga ng Ari-arian ay dapat kasama ng karamihan ng deeds na ipinopresenta para sa recording.
- ✓ Ang mga exemption mula sa affidavit ay kinabibilangan ng mga transfer ng pamahalaan, corrective deeds, spousal/family gifts, deeds of trust at mga benta na $1,000 o mas kaunti.
- ✓ Ang county recording fee ay isang flat per-document charge (kasalukuyang $30).

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 Arizona Property Tax Basics: Assessment, Due Dates, Tax Liens and Homestead Exemption

Ang mga county assessor ay tumutukoy ng full cash value (FCV) at limited property value (LPV) noong Enero 1 ng taon ng pagpapahalaga; ang property taxes ay binabayaran batay sa LPV, na hindi maaaring tumaas ng higit sa 5 porsyento bawat taon ayon sa Proposition 117 (Ariz. Const. art. IX, sec. 18). Ang assessment ratio ay 10 porsyento para sa Class 3 owner-occupied at Class 4 rental residential property; ang commercial (Class 1) property ay binibigyan ng mas mataas na ratio na pinabababa tungo sa 15 porsyento (i-verify ang kasalukuyang ratio). Ang mga buwis ay binabayaran sa dalawang bahagi: ang unang kalahati ay dapat bayaran noong Oktubre 1 at nagiging delinquent pagkatapos ng Nobyembre 1, ang pangalawang kalahati ay dapat bayaran noong Marso 1 at nagiging delinquent pagkatapos ng Mayo 1 (A.R.S. 42-18052). Ang mga delinquent taxes ay ibinebenta bilang tax lien certificates sa county treasurer sale noong Pebrero, na may interes hanggang 16 porsyento, at ang may-ari ay may 3 taon upang magbayad bago ang lien holder ay maaaring magpahukay (A.R.S. 42-18101 et seq.). Ang homestead exemption ay nagpoprotekta sa home equity mula sa general creditors hanggang $400,000, na ina-adjust tuwing taon simula sa Proposition 209 (i-verify ang kasalukuyang halaga) (A.R.S. 33-1101). Pinagkukunan: A.R.S. 42-11001, 42-15001 et seq., 42-18052, 42-18101 et seq., 33-1101

- ✓ Ang mga buwis ay batay sa limited property value (LPV), na maaaring tumaas ng hindi higit sa 5 porsyento bawat taon.
- ✓ Ang residential assessment ratio (owner-occupied at rental) ay 10 porsyento.
- ✓ Ang unang kalahati ng buwis ay dapat bayaran noong Oktubre 1 (delinquent noong Nobyembre 1); ang pangalawang kalahati ay dapat bayaran noong Marso 1 (delinquent noong Mayo 1).
- ✓ Ang mga tax lien certificates ay ibinebenta noong Pebrero; interes hanggang 16 porsyento; 3-taong redemption bago ang foreclosure.
- ✓ Ang homestead exemption ay $400,000, na ina-adjust para sa inflation (i-verify ang kasalukuyang figure).

CHAPTER 21

Supplement: Condominium and HOA Law

21.1 Mga Pahayag ng Muling Pagbebenta ng Condominium at Planned Community at mga Panuntunan sa Palatandaan ng HOA

Sa ilalim ng Condominium Act (A.R.S. 33-1260) at ang Planned Communities statute (A.R.S. 33-1806), kapag ang isang unit o lot ay muling ibinebenta, ang association (o ang may-ari, kung ang association ay may mas kaunting 50 units) ay dapat, sa loob ng 10 araw pagkatapos makatanggap ng nakasulat na abiso ng naghihintay na pagbebenta, magbigay ng pahayag ng muling pagbebenta na nagpapakita ng kasalukuyang mga pagsusuri, anumang hindi pagbabayad ng mga pagsusuri o bayad, naghihintay na mga ligal na aksyon, ang mga dokumento sa pamamalakuang, at iba pang kinakailangang mga item. Ang association ay maaaring kumuha ng bayad para sa pahayag, na limitado ng batas sa $400 na may limitadong karagdagang mabilis at update na mga bayad. Ang mga association ay hindi maaaring ipagbawal ang mga palatandaang pangbebenta ng laki ng industriya o bukas na mga bahay sa pagitan ng 8:00 a.m. at 6:00 p.m. (A.R.S. 33-1808), at ang isang association lien ay maaaring ipagkumpitensya lamang kung ang mga pagsusuri ay lampas sa takda ng isang taon o $1,200 o higit pa (A.R.S. 33-1256, 33-1807). Pinagmulan: A.R.S. 33-1260, 33-1806, 33-1808, 33-1807

- ✓ Ang association ay dapat maghatid ng pahayag ng muling pagbebenta sa loob ng 10 araw mula sa nakasulat na abiso ng isang naghihintay na pagbebenta.
- ✓ Kung ang association ay may mas kaunting 50 units/lots, ang may-ari (hindi ang association) ay nagbibigay ng mga pagbubunyag.
- ✓ Ang bayad ng pahayag ay limitado ng batas (base cap $400).
- ✓ Ang mga HOA ay hindi maaaring ipagbawal ang mga palatandaang pangbebenta ng laki ng industriya o bukas na mga bahay sa pagitan ng 8 a.m. at 6 p.m.
- ✓ Ang HOA lien foreclosure ay nangangailangan ng mga pagsusuri na lampas sa takda ng 1 taon o $1,200 o higit pa.

CHAPTER 22

Supplement: Arizona Property Law

22.1 Ari ng Komunidad at Pahintulot ng Kasosyo sa Mga Transaksyon sa Real Estate

Ang Arizona ay isang estado ng ari ng komunidad: ang ari na nakuha ng alinman sa mga asawang tatlong taon ang kasal ay ari ng komunidad maliban kung nakuha ng regalo, pagkamana o pagpapasa, o kung hindi man ay hiwalay na ari (A.R.S. 25-211, 25-213). Ang parehong mga asawa ay dapat sumali sa anumang transaksyon para sa pagkuha, pagbebenta o pag-engage ng interes sa tunay na ari, maliban sa isang pahiram na mas mababa sa isang taon, kaya ang mga kasunduan sa pagpapakita, mga kontrata sa pagbili at mga deed na nakakaapekto sa ari ng komunidad ay nangangailangan ng parehong lagda (A.R.S. 25-214(C)). Kinikilala din ng Arizona ang ari ng komunidad na may karapatan sa pagmamana, magkasama-samang pagmamay-ari na may karapatan sa pagmamana (na dapat ipahayag nang malinaw sa deed), at pagmamay-ari ng dalawang tao, na ipinapalagay kapag walang ibang anyo ang isinasaad (A.R.S. 33-431). Pinagkukunan: A.R.S. 25-211, 25-213, 25-214, 33-431

- ✓ Ang ari na nakuha sa panahon ng kasal ay ipinapalagay na ari ng komunidad; ang mga regalo at pamana ay hiwalay.
- ✓ Ang parehong mga asawa ay dapat mag-lagda upang bumili, magbenta o mag-engage ng ari ng komunidad sa tunay na ari (maliban sa mga pahiram na mas mababa sa isang taon).
- ✓ Ang ari ng komunidad na may karapatan sa pagmamana ay pinapayagan kung malinaw na isinasaad sa deed.
- ✓ Ang magkasama-samang pagmamay-ari ay dapat ipahayag nang malinaw; ang isang handog sa dalawa o higit pang mga tao ay kung hindi man ay pagmamay-ari ng dalawang tao.

CHAPTER 23

Supplement: Arizona Statutory Disclosures

23.1 Affidavit of Disclosure para sa Undivided Land sa Unincorporated Areas

Ang nagbebenta ng limang o mas kaunting parcels ng lupa, maliban sa subdivided land, na matatagpuan sa unincorporated area ng county ay dapat magbigay sa bumili ng written Affidavit of Disclosure hindi bababa sa 7 araw bago ang transfer (A.R.S. 33-422). Ang affidavit ay sumasaklaw sa legal at physical access, water supply at well information, wastewater treatment, floodplain status, utilities, road maintenance, fire protection, military at airport proximity at iba pang listed conditions. Ang bumili ay maaaring magcancel ng transaction sa loob ng 5 araw pagkatapos makatanggap ng affidavit, at ang affidavit ay dapat ma-record kasama ang deed. Source: A.R.S. 33-422

- ✓ Naaangkop sa pagbebenta ng limang o mas kaunting parcels ng unsubdivided land sa unincorporated county areas.
- ✓ Affidavit of Disclosure ay dapat ihatid hindi bababa sa 7 araw bago ang transfer.
- ✓ Ang bumili ay maaaring magcancel sa loob ng 5 araw pagkatapos makatanggap ng affidavit.
- ✓ Ang affidavit ay ini-record kasama ang deed sa panahon ng closing.

23.2 Seller Disclosure Duty sa Arizona: Common-Law Duty at ang SPDS

Walang statute sa Arizona na nangangailangan sa isang nagbebenta na kumpletuhin ang isang specific property condition disclosure form; ang duty ay nagmumula sa common law. Sa Hill v. Jones (Ariz. App. 1986) ang court ay nagpasya na ang isang nagbebenta ay dapat magbigay ng disclosure ng known material facts na hindi readily observable at na makakaapekto sa desisyon ng buyer, at ang nondisclosure ay maaaring suportahan ang rescission o damages. Sa pamamagitan ng custom ang Arizona REALTORS Seller Property Disclosure Statement (SPDS) ay ginagamit, at ang mga licensees ay independent na dapat magbigay ng disclosure ng known material facts sa ilalim ng Commissioner Rule R4-28-1101(B) at A.R.S. 32-2153. Ang stigmatized property at sex offender safe harbor sa A.R.S. 32-2156 ay ang pangunahing statutory limitation sa duty na ito. Source: Hill v. Jones, 151 Ariz. 81 (App. 1986); A.A.C. R4-28-1101; A.R.S. 32-2153, 32-2156

- ✓ Walang Arizona statute na nag-mandate ng seller disclosure form; ang SPDS ay isang industry form, hindi isang legal requirement.
- ✓ Ang mga nagbebenta ay dapat magbigay ng disclosure ng known material latent defects sa ilalim ng common law (Hill v. Jones).
- ✓ Ang mga licensees ay may independent duty na magbigay ng disclosure ng known material facts sa lahat ng parties.
- ✓ Ang death, felony, disease (HIV) at nearby sex offender status ay hindi kailangang i-disclose sa ilalim ng A.R.S. 32-2156.

23.3 Septic (On-Site Wastewater) Transfer Inspection at Well Transfer Notices

Bago maglipat ang isang property na may on-site wastewater treatment facility (septic system), dapat suriin ng qualified inspector ang system sa loob ng 6 na buwan bago ang paglipat at dapat ibigay sa bumibili ang nakompletong inspection report (A.A.C. R18-9-A316). Ang bumibili ay dapat magfile ng Notice of Transfer sa ADEQ o sa delegated county health agency, kasama ang required fee, sa loob ng 15 calendar days pagkatapos ng paglipat. Nang hiwalay, kapag nagbabago ng may-ari ang lupa na may registered well, ang bagong may-ari ay dapat magfile ng change-of-ownership notice sa Arizona Department of Water Resources sa loob ng 30 days (A.R.S. 45-593). Source: A.A.C. R18-9-A316; A.R.S. 45-593

- ✓ Ang septic system ay dapat suriin sa loob ng 6 na buwan bago ang paglipat at ang report ay dapat ibigay sa bumibili.
- ✓ Ang bumibili ay nagfile ng Notice of Transfer sa ADEQ (o county) sa loob ng 15 calendar days pagkatapos ng closing.
- ✓ Ang pagbabago ng well ownership ay dapat iulat sa ADWR sa loob ng 30 days.

23.4 Residential Swimming Pool Barrier Law at Pool Safety Notice

Ang A.R.S. 36-1681 ay nangangailangan na ang mga residential swimming pool, spa at katulad na naglalaman ng tubig ay dapat na nakalagyan ng barrier (karaniwang hindi bababa sa 5 talampakan ang taas na may self-closing, self-latching gates) kapag may bata na wala pang anim na taong gulang na naninirahan sa property; ang mga local ordinance ay maaaring mas mahigpit. Ang sinumang nagbebenta o naglilipat ng residential property na may swimming pool ay dapat magbigay sa buyer ng Arizona Department of Health Services approved pool safety notice na nagpapaliwanag ng barrier requirements at safe pool practices. Ang paglalabag sa barrier requirements ay isang petty offense, at ang kabiguan na magbigay ng notice ay isang common examination point. Source: A.R.S. 36-1681

- ✓ Pool barrier ay kailangan kung may bata na wala pang 6 taong gulang na naninirahan; barrier ay hindi bababa sa 5 talampakan na may self-closing, self-latching gate.
- ✓ Ang seller ay dapat magbigay sa buyer ng ADHS pool safety notice sa anumang transfer ng residential property na may pool.
- ✓ Ang municipal at county ordinance ay maaaring magpatakda ng mas mahigpit na barrier standards.

CHAPTER 24

Supplement: Fair Housing

24.1 Arizona Fair Housing Act: Protected Classes at Enforcement

Ang Arizona Fair Housing Act (A.R.S. 41-1491 hanggang 41-1491.37) ay katulad ng federal act at pinoprotektahan ang parehong pitong klase: race, kulay, relihiyon, kasarian, pamilyang status, national origin, at disability; ang estado ay hindi nagdadagdag ng karagdagang klase, bagaman ang ilang lungsod (halimbawa Phoenix, Tucson, Tempe at Flagstaff) ay nagdadagdag ng sexual orientation at gender identity sa pamamagitan ng ordinance. Ang mga reklamo ay inihain sa Attorney General Civil Rights Division sa loob ng isang taon mula sa diskriminatoryong aksyon, at ang isang pribadong civil action ay maaaring isampa sa loob ng dalawang taon. Ang mga exemption ay sumusunod sa federal law (single-family homes na ibinenta ng isang may-ari nang walang broker, owner-occupied dwellings ng apat o mas kaunting unit), ngunit ang mga licensee ay hindi kailanman nakakakuha ng mga exemption na ito at ang diskriminasyon ay grounds din para sa license discipline sa ilalim ng A.R.S. 32-2153. Source: A.R.S. 41-1491 et seq.; A.R.S. 32-2153

- ✓ Ang mga protected classes ng Arizona: race, kulay, relihiyon, kasarian, pamilyang status, national origin, disability (pareho sa federal).
- ✓ Complaint sa Attorney General Civil Rights Division sa loob ng 1 taon; civil suit sa loob ng 2 taon.
- ✓ Ang owner exemptions ay hindi naaangkop kung ang isang licensee ay kasangkot.
- ✓ Maraming Arizona cities ang nagdadagdag ng sexual orientation at gender identity sa pamamagitan ng local ordinance.

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 Pagsasara sa Pamamagitan ng Escrow: Mga Lisensyadong Escrow Agent at Walang Kinakailangang Abogado

Ang mga transaksyon sa real estate sa Arizona ay karaniwang nagsasara sa pamamagitan ng neutral na escrow na inilalaan ng isang escrow agent (karaniwang isang title company), at ang mga abogado ay hindi kinakailangan upang magsagawa ng mga pagsasara. Ang mga escrow agent ay dapat na lisensyado ng Arizona Department of Insurance and Financial Institutions sa ilalim ng A.R.S. Title 6, Chapter 7 (A.R.S. 6-801 et seq.), dapat panatilihin ang mga pondo ng escrow sa magkakahiwalay na mga trust account, at maaari lamang magbigay ng mga pondo alinsunod sa mga nakasulat na instruction sa escrow kapag ang lahat ng mga kondisyon ay natugunan na. Ang kontrata sa pagbili ay karaniwang gumagamit bilang mga instruction sa escrow, at ang broker ay naghahatid ng earnest money sa escrow agent ayon sa direksyon ng kontrata (A.R.S. 32-2151). Ang title insurance, mga prorations ng property taxes at HOA assessments, at recording ng deed at deed of trust ay hinahandle ng escrow agent sa panahon ng pagsasara. Pinagmulan: A.R.S. 6-801 et seq.; A.R.S. 32-2151

- ✓ Ang mga pagsasara sa Arizona ay pinamamahalaan ng mga lisensyadong escrow agent; ang mga abogado ay hindi kinakailangan.
- ✓ Ang mga escrow agent ay lisensyado at regulado ng Department of Insurance and Financial Institutions.
- ✓ Ang mga pondo ng escrow ay dapat na inilaan sa mga magkakahiwalay na account at ipinamahagi lamang ayon sa mga nakasulat na instruction.
- ✓ Ang earnest money ay karaniwang inilalaan sa escrow agent ayon sa itinuturo ng kontrata sa pagbili.