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	10
03	Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)	21
04	Art. 3.1: Property management	32
05	Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports	38
06	Art. 7: Sale of unsubdivided lands	47
07	Art. 11: Administrative hearings	55
08	A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions	57
09	Rules Art. 3: Licensure	62
10	Rules Art. 4: Education	70
11	Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents	76
12	Rules Art. 11: Professional conduct	82
13	Rules Art. 12: Developments – public report applications	88
14	Rules Art. 13: Administrative procedures	97
15	A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)	100
16	Art. 5: Real Estate Recovery Fund	103
17	Supplement: Landlord-Tenant	110
18	Supplement: Foreclosure and Mortgage Law	112
19	Supplement: Transfer Taxes and Recording	114
20	Supplement: Property Tax	116
21	Supplement: Condominium and HOA Law	118
22	Supplement: Arizona Property Law	120
23	Supplement: Arizona Statutory Disclosures	122
24	Supplement: Fair Housing	124

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 126

CHAPTER 1

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

1.1 Các Định Nghĩa Cấp Phép Chính: Broker, Salesperson, Associate Broker

Phần 32-2101 xác định các danh mục cấp phép cốt lõi. Một 'broker' (không sửa đổi) là một người được cấp phép hoặc cần được cấp phép làm broker. Một 'real estate salesperson' là một người tự nhiên hoạt động thay mặt cho một broker được cấp phép để thực hiện các hành động trong định nghĩa của broker. Một 'associate broker' là một broker được cấp phép làm việc cho một broker khác và, trừ khi quy định khác, có các đặc quyền cấp phép giống như một salesperson. Một 'designated broker' là một người tự nhiên được cấp phép làm broker được chỉ định để hoạt động thay mặt cho một thực thể sử dụng lao động hoặc là một chủ sở hữu duy nhất.

- ✓ Một associate broker được cấp phép làm broker nhưng làm việc cho một broker khác và thường có các đặc quyền giống như một salesperson
- ✓ Một designated broker phải là một người tự nhiên được cấp phép làm broker và hoạt động thay mặt cho một thực thể sử dụng lao động hoặc hoạt động như chủ sở hữu duy nhất
- ✓ Một salesperson phải hoạt động thay mặt cho một broker được cấp phép; một broker hoạt động cho người khác để nhận tiền công

1.2 Các Hoạt Động Môi Giới Bất Động Sản Yêu Cầu Cấp Phép

Thuật ngữ 'môi giới bất động sản' có nghĩa là một người, ngoài người bán hàng, người vì người khác và để được bồi thường thực hiện các hành động như: bán, trao đổi, mua, cho thuê hoặc thương thảo bất động sản; đề nghị hoặc thương thảo các giao dịch như vậy; niêm yết tài sản; đấu giá; giao dịch quyền chọn; thu tiền thuê; quảng cáo là đang kinh doanh; tìm kiếm khách hàng tiềm năng; và hoạt động như một môi giới kinh doanh. Bồi thường bao gồm bất kỳ khoản phí, hoa hồng, lương hoặc bất kỳ đối giá nào khác, bao gồm cả lời hứa đối giá cho dù có điều kiện hay không.

- ✓ Thực hiện bất kỳ hành động môi giới nào được liệt kê cho người khác để bồi thường đều yêu cầu cấp phép môi giới bất động sản
- ✓ Thu tiền thuê nói chung yêu cầu cấp phép, ngoại trừ nhân viên kỹ thuật không có giấy phép thu tiền thuê trực tiếp và cung cấp biên lai
- ✓ Bồi thường bao gồm các lời hứa đối giá có điều kiện, không chỉ các khoản phí thực tế được thanh toán
- ✓ Thương thảo khoản vay liên quan đến bán là một hành động môi giới nhưng không bao gồm các môi giới thế chấp theo Tiêu đề 6

1.3 Định Nghĩa Về Subdivision và Subdivider

Một 'subdivider' là bất kỳ cá nhân nào đề nghị bán hoặc cho thuê sáu lô đất hoặc nhiều hơn, các parcels, hoặc quyền lợi một phần trong một subdivision, hoặc người gây ra việc chia thửa đất, hoặc thực hiện phát triển một subdivision (không bao gồm các cơ quan công cộng). 'Subdivision/subdivided lands' có nghĩa là đất được cải tạo hoặc chưa được cải tạo được chia hoặc dự định chia thành sáu lô hoặc nhiều hơn để bán/cho thuê; nó bao gồm các hợp tác xã cổ phần, các lô đất có kế hoạch quảng cáo chung, và các căn hộ chung cư dân cư. Nó không bao gồm các đề nghị cho thuê khoảng thời gian một năm hoặc ít hơn, các parcels có diện tích 36 mẫu Anh hoặc lớn hơn, cho thuê đất nông nghiệp/căn hộ/không gian thương mại, các lô công viên tưởng niệm, và một số giao dịch bán xảy ra cách nhau 10 năm trở lên.

- ✓ Ngưỡng cho một subdivision là sáu lô, parcels, hoặc quyền lợi một phần hoặc nhiều hơn
- ✓ Các parcels có diện tích 36 mẫu Anh hoặc lớn hơn được loại trừ khỏi định nghĩa subdivision
- ✓ Các đề nghị cho thuê khoảng thời gian một năm hoặc ít hơn không phải là subdivision
- ✓ Các căn hộ chung cư dân cư và các lô đất có kế hoạch quảng cáo chung được bao gồm là subdivisions

1.4 Quyền Điều Tra của Ủy Viên và Trát Tòa

Phần 32-2108 cấp cho ủy viên quyền, theo sáng kiến của chính họ hoặc dựa trên đơn tố cáo bằng văn bản đã được xác nhận (bắt buộc), để điều tra các hành động của bất kỳ người nào hoạt động như người môi giới, nhân viên bán hàng, hoặc nhà phát triển và kiểm tra các sách và hồ sơ liên quan đến chuyển nhượng, bán, cho thuê, thuê ngoài, sử dụng, hoặc quản lý bất động sản. Ủy viên có thể lấy lời khai, kiểm tra và sao chép tài liệu, phát hành trát tòa, và yêu cầu tòa án cấp cao buộc tuân thủ. Một đơn vị chứng nhận và thực thi được thành lập để thực hiện các nhiệm vụ điều tra.

- ✓ Ủy viên phải điều tra khi nhận được đơn tố cáo bằng văn bản đã được xác nhận và có thể điều tra theo sáng kiến của chính họ
- ✓ Ủy viên có thể phát hành trát tòa và yêu cầu tòa án cấp cao cấp lệnh buộc tuân thủ
- ✓ Cuộc điều tra bao gồm các sách và hồ sơ liên quan đến các giao dịch và quản lý bất động sản

1.5 Yêu Cầu Thẻ Xác Minh Vân Tay cho Những Người Cấp Phép

Mục 32-2108.01 yêu cầu mỗi người nộp đơn xin cấp phép phải lấy và cung cấp cho bộ phận một thẻ xác minh vân tay hợp lệ theo 41-1758.03 trước khi nhận và giữ giấy phép. Bộ phận không được cấp giấy phép cho một người nộp đơn ban đầu trước khi nhận thẻ. Bộ phận có thể tạm dừng giấy phép nếu thẻ xác minh vân tay bị tạm dừng và hoặc bản án phía dưới có thể hỗ trợ từ chối, hoặc người được cấp phép không chứng minh được rằng họ đã nộp đơn xin ngoại lệ vì lý do chính đáng trong vòng năm ngày làm việc sau khi nhận thông báo. Điều này áp dụng cho những người nộp đơn ban đầu là nhân viên bán hàng/môi giới (bất động sản, nhà hát, cắm trại kỳ công), những người điều hành trường học, và một số người nộp đơn gia hạn/báo cáo công khai có hồ sơ tội phạm chưa được xem xét.

- ✓ Cần có thẻ xác minh vân tay hợp lệ trước khi cấp hoặc giữ giấy phép
- ✓ Bộ phận có thể tạm dừng giấy phép khi thẻ xác minh vân tay bị tạm dừng trong những trường hợp nhất định
- ✓ Người được cấp phép có năm ngày làm việc sau khi nhận thông báo để chứng minh đã nộp đơn xin ngoại lệ vì lý do chính đáng

1.6 Định Nghĩa Người Môi Giới Kinh Doanh

Một 'người môi giới kinh doanh' (business broker) là một người môi giới bất động sản hoạt động như một trung gian hoặc đại lý giữa những người bán hoặc mua (hoặc cả hai) trong việc bán hoặc mua các doanh nghiệp hoặc cơ hội kinh doanh nơi mà việc cho thuê hoặc bán bất động sản là một phần trực tiếp hoặc phụ của giao dịch. Hoạt động như một người môi giới kinh doanh nằm trong định nghĩa của người môi giới bất động sản.

- ✓ Một người môi giới kinh doanh phải là một người môi giới bất động sản có giấy phép
- ✓ Việc bán/cho thuê bất động sản chỉ cần là một phần trực tiếp HOẶC phụ của giao dịch

1.7 Định Nghĩa Quảng Cáo và Các Ngoại Lệ

Thuật ngữ 'Quảng cáo' có nghĩa là cố gắng thông qua xuất bản, phổ biến, trưng bày, xin xỏ hoặc lưu hành (bằng lời nói, văn bản hoặc phát sóng) để thuyết phục bất kỳ người nào ký kết một nghĩa vụ hoặc có được lợi ích về đất đai chịu sự điều chỉnh của chương này. Quảng cáo KHÔNG bao gồm các bản phát hành báo chí được gửi tới các phương tiện truyền thông để cung cấp thông tin chung/quan hệ công chúng nếu không tính phí, và các thông tin cổ đông nhất định (báo cáo thường niên, tài liệu ủy quyền, báo cáo đăng ký, bản tóm tắt chứng khoán, báo cáo tài sản, bản tuyên bố đề nghị).

- ✓ Quảng cáo bao gồm bất kỳ phương tiện nào nhằm thuyết phục một người có được lợi ích về các đất đai chịu sự điều chỉnh
- ✓ Các bản phát hành báo chí không tính phí dành cho thông tin chung/PR được loại trừ khỏi định nghĩa quảng cáo
- ✓ Các thông tin cổ đông được chỉ định (chẳng hạn như tài liệu ủy quyền, bản tóm tắt, báo cáo tài sản) được

loại trừ

1.8 Định Nghĩa Đất Chưa Được Chia Nhỏ

Các 'đất chưa được chia nhỏ' có nghĩa là đất được chia hoặc dự kiến chia thành sáu hoặc nhiều hơn các lô/mảnh đất có diện tích từ 36 mẫu trở lên nhưng dưới 160 mẫu mỗi mảnh, hoặc được cung cấp theo một kế hoạch quảng bá chung (các hợp đồng thuê nông nghiệp được loại trừ). Nó cũng bao gồm đất sẽ là lô thứ sáu nếu được bán 10 năm trở lên sau lần bán sớm nhất trong năm lần bán trước đó trong cùng một mảnh đất cha 36 đến 160 mẫu.

- ✓ Các đất chưa được chia nhỏ là những mảnh đất có diện tích từ 36 mẫu trở lên nhưng dưới 160 mẫu mỗi mảnh, số lượng sáu hoặc nhiều hơn
- ✓ Các hợp đồng thuê nông nghiệp được loại trừ khỏi định nghĩa đất chưa được chia nhỏ
- ✓ Một kế hoạch quảng bá chung có thể đưa các mảnh đất vào định nghĩa đất chưa được chia nhỏ

1.9 Kế Hoạch Quảng Bá Chung và Hành Động Phối Hợp

Một 'kế hoạch quảng bá chung' là một kế hoạch được thực hiện bởi một người hoặc nhóm hoạt động phối hợp để cung cấp các lô đất để bán hoặc cho thuê. Nếu đất được cung cấp bởi những người hoạt động phối hợp và liên tục hoặc được quảng cáo dưới một tên gọi/đơn vị chung, nó được coi là được cung cấp như một phần của kế hoạch quảng bá chung bất kể số lượng lô trong mỗi lần cung cấp. Các nhà phân chia riêng biệt trong các phân chia được lập bản đồ riêng biệt trong một cộng đồng được lập kế hoạch chính KHÔNG được coi là cung cấp các lô kết hợp theo kế hoạch quảng bá chung. 'Hành động phối hợp' có nghĩa là bằng chứng của sự cộng tác để thực hiện một kế hoạch phối hợp.

- ✓ Đất liên tục được quảng cáo dưới một tên gọi chung và được cung cấp bởi những người hoạt động phối hợp được coi là một kế hoạch quảng bá chung
- ✓ Các nhà phân chia riêng biệt trong một cộng đồng được lập kế hoạch chính không tự động nằm dưới một kế hoạch quảng bá chung

1.10 Định Nghĩa Giấy Phép, Người Được Cấp Giấy Phép và Kỳ Hạn Giấy Phép

Một 'giấy phép' bao gồm toàn bộ hoặc một phần bất kỳ giấy phép cơ quan, chứng chỉ, phê duyệt, đăng ký, báo cáo công khai, sáng lập, hoặc sự cho phép tương tự được yêu cầu bởi chương. Một 'người được cấp giấy phép' là một người được cấp giấy phép cho kỳ hạn hiện tại (và đối với 32-2153(A), bao gồm những người nộp đơn ban đầu). Một 'kỳ hạn giấy phép' là khoảng thời gian hai năm bắt đầu từ lần phát hành hoặc gia hạn ban đầu và kết thúc vào ngày hết hạn. Một 'giấy phép không hoạt động' được cấp cho một người được cấp giấy phép ở trạng thái không hoạt động không được tham gia bởi một môi giới.

- ✓ Kỳ hạn giấy phép kéo dài hai năm từ lần phát hành hoặc gia hạn ban đầu
- ✓ Báo cáo công khai được bao gồm trong định nghĩa theo luật pháp của giấy phép
- ✓ Người được cấp giấy phép không hoạt động không được tham gia bởi hoặc thay mặt một môi giới

1.11 Các Loại Thực Thể Giấy Phép và Broker Được Chỉ Định

Một 'corporation licensee,' 'limited liability company licensee,' và 'partnership licensee' mỗi cái phải có một designated broker: một sĩ quan (corporation), một thành viên/quản lý là người tự nhiên (LLC), hoặc một managing general partner (partnership), mỗi cái được cấp phép như designated broker theo 32-2125. Một 'employing broker' là một người được cấp phép như broker entity theo 32-2125(A) hoặc như sole proprietorship trong đó sole proprietor là một broker được cấp phép.

- ✓ Mỗi entity licensee phải có một designated broker là người tự nhiên được cấp phép theo 32-2125
- ✓ Designated broker của LLC phải là một thành viên hoặc quản lý là người tự nhiên
- ✓ Designated broker của partnership phải là managing general partner

1.12 Mục đích của Bộ Phòng và Giám sát của Ủy viên

Phần 32-2102 quy định rằng chương này được quản lý bởi Bộ Bất động sản của tiểu bang dưới sự chỉ đạo của Ủy viên Bất động sản. Mục đích của Bộ trong việc quản lý chương này là bảo vệ lợi ích công cộng thông qua cấp phép và quản lý ngành bất động sản tại Arizona.

- ✓ Bộ Bất động sản quản lý chương này dưới sự chỉ đạo của Ủy viên
- ✓ Mục đích đã nêu là bảo vệ lợi ích công cộng thông qua cấp phép và quản lý

1.13 Quyền Hạn và Nhiệm Vụ của Ủy Viên

Mục 32-2107 giao cho ủy viên quyền phụ trách bộ phận với quyền hạn quản lý và thực hiện chương này, áp dụng một con dấu chính thức, duy trì một văn phòng chính tại tòa nhà Quốc hội tiểu bang, và mở các chi nhánh. Ủy viên phải áp dụng các quy tắc cần thiết để thực hiện chương này và có thể phê duyệt các biểu mẫu pháp lý chuẩn hóa để sử dụng trong việc bán hoặc cho thuê bất động sản để công nhận sự tuân thủ của chúng với chương này và các quy tắc. Ủy viên cũng có thể sản xuất các tài liệu giáo dục và tổ chức các hội thảo.

- ✓ Ủy viên phải áp dụng các quy tắc cần thiết để thực hiện chương này
- ✓ Ủy viên có thể phê duyệt các biểu mẫu pháp lý chuẩn hóa cho việc bán hoặc cho thuê bất động sản
- ✓ Ủy viên quản lý bộ phận và có thể thành lập các chi nhánh

1.14 Thông Tin Bổ Sung mà Ủy Viên có Thể Yêu Cầu từ Những Người Nộp Đơn

Phần 32-2108(C) cho phép ủy viên yêu cầu thông tin bổ sung về một người nộp đơn hoặc người nắm giữ (bao gồm các sĩ quan thực thể, giám đốc, thành viên, nhà quản lý, đối tác, những người sở hữu/cổ đông 10% trở lên, và những người kiểm soát). Điều này có thể bao gồm hồ sơ tội phạm trước đó, thẻ xóa vân tay hợp lệ, và một bản tuyên thệ tiết lộ các khoản tội phạm hình sự, các giấy phép bị từ chối/tạm dừng/thu hồi, các báo cáo công khai bị từ chối, lệnh cấm, các phán quyết bất lợi liên quan đến gian lận hoặc đạo đức kém, các khoản nộp phá sản, và sự tham gia của những thực thể phải chịu những hành động như vậy.

- ✓ Ủy viên có thể yêu cầu hồ sơ tội phạm, thẻ xóa vân tay, và tuyên thệ tiết lộ
- ✓ Sự tiết lộ mở rộng đến các sĩ quan thực thể, những người kiểm soát, và những người sở hữu/cổ đông 10% trở lên
- ✓ Những người nộp đơn phải tiết lộ kỷ luật trước đó, lệnh cấm, phán quyết gian lận, và phá sản

1.15 Từ chối Ghi nhận các Hạn chế Bất hợp pháp

Điều 32-2107.01 yêu cầu ủy viên thực hiện và ghi nhận tại mỗi hạt một tài liệu từ chối hiệu lực và khả năng thực thi các hạn chế hoặc điều khoản dựa trên chủng tộc, tôn giáo, màu sắc, tình trạng khuyết tật hoặc xuất xứ quốc gia, tuyên bố bất kỳ hạn chế được ghi nhận nào như vậy là vô hiệu. Điều này không ảnh hưởng đến các hạn chế, điều kiện hoặc hạn chế hợp pháp khác.

- ✓ Các hạn chế dựa trên chủng tộc, tôn giáo, màu sắc, khuyết tật hoặc xuất xứ quốc gia là không hợp lệ và không thể thực thi được
- ✓ Ủy viên ghi nhận từ chối tại mỗi hạt tuyên bố rằng các hạn chế như vậy là vô hiệu

1.16 Công bố Quân sự và Môi trường được Ghi lại

Các Phần 32-2113, 32-2114, 32-2114.01 và 32-2117 yêu cầu ủy viên phải ghi lại các công bố cho tài sản gần các sân bay quân sự/cơ sở phụ trợ (chịu tiếng ồn gia tăng và khả năng tai nạn), dưới các tuyến đường huấn luyện quân sự, dưới không phận hạn chế và trong các dải điện tử quân sự. Bộ cũng đăng các bản đồ liên quan (32-2115) và cung cấp bản đồ nứt đất (32-2117). Theo Phần 32-2117, một nhà phân chia/chủ sở hữu/người được cấp phép cung cấp công bố bằng văn bản hoặc thông báo báo cáo công cộng về bản đồ nứt đất không chịu trách nhiệm pháp lý, mặc dù công bố không tạo ra nguyên nhân hành động độc lập.

- ✓ Công bố vùng lân cận sân bay quân sự cảnh báo về tiếng ồn gia tăng và khả năng tai nạn
- ✓ Cung cấp công bố bản đồ nứt đất bảo vệ nhà phân chia/chủ sở hữu/người được cấp phép khỏi trách nhiệm pháp lý
- ✓ Các công bố nứt đất và quân sự không tạo ra nguyên nhân hành động độc lập

1.17 Định Nghĩa Nhà Phát Triển và Dự Án Phát Triển

Một 'nhà phát triển' là người cung cấp bất động sản trong một dự án phát triển để bán, cho thuê hoặc sử dụng, thay mặt cho chính mình hoặc người khác; ngoại trừ những người chỉ tham gia vào việc niêm yết tài sản. 'Dự án phát triển' có nghĩa là bất kỳ sự phân chia, sự phân chia được đề xuất, hoặc cách sử dụng bất động sản mà bộ phận này quản lý, bao gồm các khu đất được chia lô hoặc chưa được chia lô, nghĩa địa, căn hộ chung cư, timeshare, khu cắm trại thành viên, và các hợp tác xã cổ phiếu.

- ✓ Một người chỉ niêm yết tài sản trong một dự án phát triển không phải là nhà phát triển
- ✓ Dự án phát triển bao quát tất cả các loại tài sản mà bộ phận có thẩm quyền quản lý

1.18 Định Nghĩa Địa Chỉ Hồ Sơ

Một 'địa chỉ hồ sơ' là một trong các: địa chỉ nơi một giấy phép hoạt động hoặc làm việc; địa chỉ cư trú của một giấy phép; hoặc địa chỉ của đại lý pháp định được đăng ký của một giấy phép với ủy ban công ty (chỉ khi thông báo về đại lý pháp định được gửi cho bộ phận theo phần 32-2126).

- ✓ Địa chỉ hồ sơ của một giấy phép có thể là địa chỉ kinh doanh, cư trú hoặc địa chỉ đại lý pháp định đã đăng ký của họ
- ✓ Tùy chọn đại lý pháp định chỉ áp dụng nếu thông báo được gửi cho bộ phận theo 32-2126

1.19 Định Nghĩa Hình Thức Cung Cấp Giáo Dục: Học Tập Từ Xa và Lớp Học Trực Tiếp

Học tập từ xa (distance learning) là giáo dục liên tục hoặc tiền cấp phép được cung cấp như một trải nghiệm học tập trực tuyến có kế hoạch với sự phân tách về địa lý (đồng bộ hoặc không đồng bộ), không yêu cầu tương tác thời gian thực, sử dụng nền tảng tự học hoặc được ghi sẵn có thể truy cập qua internet. Khóa học lớp học trực tiếp (live classroom course) được cung cấp dưới dạng trực tiếp hoặc định dạng từ xa đồng bộ cho phép học sinh quan sát và tham gia từ xa thông qua phát trực tiếp. Trường học (school) là một cá nhân hoặc thực thể cung cấp nghiên cứu hướng tới các yêu cầu giáo dục để cấp phép hoặc gia hạn.

- ✓ Học tập từ xa không yêu cầu tương tác thời gian thực giữa học sinh và giảng viên và là tự học
- ✓ Các khóa học lớp học trực tiếp có thể được cung cấp trực tiếp hoặc từ xa đồng bộ thông qua phát trực tiếp

1.20 Thành Phần và Nhiệm Kỳ của Hội Đồng Tư Vấn Bất Động Sản

Điều 32-2104 thiết lập hội đồng tư vấn bất động sản gồm mười thành viên do thống đốc chỉ định phục vụ nhiệm kỳ sáu năm, với ba thành viên có nhiệm kỳ kết thúc vào ngày 31 tháng 1 của mỗi năm lẻ. Thành viên bao gồm các nhân viên môi giới/bán hàng có kinh nghiệm nhà ở, đại diện quản lý thương mại và đa gia đình, một thành viên timeshare/campground/cemetery, một thành viên phân chia đất, một thành viên giáo dục và ba thành viên công chúng không liên quan đến những người có giấy phép. Các thành viên không nhận tiền bồi thường mà chỉ được hoàn lại chi phí; không quá năm thành viên từ một hạt có thể phục vụ đồng thời.

- ✓ Hội đồng gồm mười thành viên do thống đốc chỉ định phục vụ nhiệm kỳ sáu năm
- ✓ Ba trong mười thành viên phải là thành viên công chúng không liên quan đến những người có giấy phép trong mức độ ba
- ✓ Các thành viên hội đồng không nhận tiền bồi thường, chỉ hoàn lại chi phí
- ✓ Không quá năm thành viên từ bất kỳ hạt nào có thể phục vụ đồng thời

1.21 Trình độ và Bổ Nhiệm Ủy Viên Bất Động Sản

Mục 32-2106 quy định rằng ủy viên được bổ nhiệm bởi thống đốc và phục vụ theo ý muốn của thống đốc. Các ứng cử viên phải có ít nhất năm năm kinh nghiệm trong ngành bất động sản, bảo hiểm tiêu đề, hoặc ngân hàng/môi giới thế chấp, cộng với ba năm kinh nghiệm hành chính, và không được có lợi ích tài chính hoặc hoạt động với tư cách là môi giới/nhân viên bán hàng/đại lý của bất kỳ công ty bất động sản hoặc môi giới nào vào ngày chấp nhận bổ nhiệm.

- ✓ Ủy viên được bổ nhiệm bởi thống đốc và phục vụ theo ý muốn của thống đốc
- ✓ Yêu cầu năm năm kinh nghiệm trong ngành và ba năm kinh nghiệm hành chính
- ✓ Ủy viên không được phép có lợi ích tài chính hoặc hoạt động cho bất kỳ công ty bất động sản/môi giới nào

1.22 Cấm Xung Đột Lợi Ích của Các Viên Chức/Nhân Viên Bộ Phận

Điều 32-2110 cấm bất kỳ viên chức hoặc nhân viên của bộ phận nào liên kết hoặc có lợi ích trực tiếp hoặc gián tiếp trong bất kỳ công ty bất động sản hoặc công ty môi giới bất động sản nào, nhằm đảm bảo quy định công bằng.

- ✓ Không có viên chức hoặc nhân viên bộ phận nào được phép có lợi ích trong công ty bất động sản hoặc công ty môi giới
- ✓ Lệnh cấm bao gồm cả lợi ích trực tiếp và gián tiếp

1.23 Yêu Cầu Giáo Dục Người Tiêu Dùng về Cung Cấp Nước

Mục 32-2119 yêu cầu bộ phận phải đăng thông tin cảnh báo những người mua nhà tiềm năng để điều tra tính sẵn có của nước trước khi mua, kèm theo liên kết tới Bộ Tài Nguyên Nước để xác định các định nghĩa (cung cấp nước đầy đủ, cung cấp nước không đầy đủ, tài sản được phục vụ bởi nhà cung cấp cấp đầy đủ, và xác định không có cung cấp nước) áp dụng bên ngoài các khu vực quản lý tích cực. Bộ phận cũng phải hiển thị bản đồ hiện tại của các khu vực bên ngoài các khu vực quản lý tích cực.

- ✓ Bộ phận phải cảnh báo người mua điều tra tính sẵn có của cung cấp nước trước khi mua
- ✓ Các định nghĩa cung cấp nước áp dụng cho các khu vực bên ngoài các khu vực quản lý tích cực theo mục 45-108.05

CHAPTER 2

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

2.1 Những Ngoại Lệ đối với Yêu Cầu Cấp Phép Bất Động Sản

A.R.S. 32-2121 liệt kê các cá nhân và hoạt động không cần cấp phép bất động sản. Chủ sở hữu giao dịch với tài sản của chính họ, luật sư thực hiện nhiệm vụ pháp lý, người nhận/người quản lý được chỉ định bởi tòa án, những người quản lý deed of trust, nhân viên chính phủ và những người khác được miễn trừ khi họ không nhận được bồi thường đặc biệt hoặc hoạt động như những người môi giới. Hiểu rõ về những ngoại lệ này là rất quan trọng để xác định khi nào cần phải có giấy phép.

- ✓ Chủ sở hữu bán/cho thuê/quản lý tài sản CỦA CHÍNH HỌ được miễn trừ nếu họ không nhận bồi thường đặc biệt và phần lớn hoạt động của họ không phải là hoạt động của một người môi giới
- ✓ Luật sư chỉ được miễn trừ khi thực hiện các nhiệm vụ của luật sư; ngoại lệ KHÔNG cho phép thực hiện các hành động khác yêu cầu cấp phép
- ✓ Người quản lý bán theo deed of trust, người nhận, và những người quản lý trong phá sản hoạt động theo lệnh của tòa án được miễn trừ
- ✓ Một người giữ quyền hạn nhân danh cho một giao dịch cụ thể riêng lẻ (không phải là phương pháp để tiến hành kinh doanh bất động sản) được miễn trừ
- ✓ Một người quản lý khách sạn, motel, hoặc công viên RV được miễn trừ, cũng như một người xử lý đặt phòng cho các khoảng thời gian chiếm dụng 31 ngày hoặc ít hơn

2.2 Giấy phép bắt buộc cho các Người môi giới và Nhân viên bán hàng

A.R.S. 32-2122 làm cho việc hoạt động như một người môi giới bất động sản, nhân viên bán hàng, người môi giới/nhân viên bán hàng nghĩa trang hoặc người môi giới/nhân viên bán hàng camping thành viên là bất hợp pháp mà không trước tiên có giấy phép. Bất kỳ hành động nào được thực hiện để lấy bồi thường (hoặc kỳ vọng bồi thường) rơi vào định nghĩa của người môi giới đều cấu thành hoạt động như một giấy phép, ngay cả khi là thứ phụ của giao dịch.

- ✓ Bất kỳ hành động nào được xem xét hoặc dự kiến bồi thường được bao gồm trong định nghĩa người môi giới đều yêu cầu giấy phép, cho dù là thứ phụ hay toàn bộ giao dịch
- ✓ Một người không có giấy phép chỉ có thể thu tiền thuê và các khoản phí liên quan trực tiếp nếu họ làm việc cho một người có giấy phép, thu thập thay mặt cho người có giấy phép và cung cấp biên nhận khi thanh toán tiền thuê
- ✓ Người nào, tập đoàn, công ty hợp danh hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn tham gia vào hoạt động có giấy phép mà không trước tiên có giấy phép là bất hợp pháp

2.3 Các Điều kiện Kinh nghiệm cho Giấy phép Môi giới

A.R.S. 32-2124 yêu cầu bằng chứng về năng lực và kinh nghiệm cụ thể cho giấy phép môi giới. Ứng viên môi giới bất động sản ban đầu phải là nhân viên bán hàng hoặc môi giới bất động sản có giấy phép hoạt động trong ít nhất ba năm trong vòng năm năm ngay trước khi nộp đơn.

- ✓ Giấy phép môi giới bất động sản ban đầu yêu cầu ít nhất 3 năm kinh nghiệm có giấy phép hoạt động trong 5 năm ngay trước khi nộp đơn
- ✓ Giấy phép bị từ chối trong vòng 1 năm trước đây (theo 32-2153) sẽ không đủ điều kiện cho ứng viên; giấy phép bị thu hồi trong vòng 2 năm trước cũng sẽ không đủ điều kiện
- ✓ Kinh nghiệm hoạt động tương đương trong 5 năm trước đây có thể thay thế cho yêu cầu kinh nghiệm có giấy phép theo sự thỏa mãn của ủy viên
- ✓ Nộp đơn lại quá một năm sau khi hết hạn yêu cầu đáp ứng tất cả các yêu cầu giáo dục/kinh nghiệm hiện tại và thi lại

2.4 Yêu Cầu Giáo Dục Trước Cấp Giấy Phép

A.R.S. 32-2124(B)-(C) yêu cầu các ứng viên môi giới bất động sản và người môi giới phải hoàn thành một khóa học được phê duyệt có ít nhất 90 giờ học trong lớp (hoặc tương đương) tại một trường môi giới bất động sản được chứng nhận và vượt qua một kỳ thi. Các khóa học có thể là lớp học trực tiếp hoặc học từ xa, nhưng kỳ thi phải được giám sát trực tiếp.

- ✓ Cả khóa học prelicensure dành cho người môi giới và môi giới đều yêu cầu ít nhất 90 giờ học trong lớp hoặc tương đương tại một trường được chứng nhận
- ✓ Kỳ thi về khóa học prelicensure phải là kỳ thi có giám sát được hoàn thành trực tiếp
- ✓ Hoàn thành khóa học không được quá 10 năm trước khi nộp đơn trừ khi ủy viên tìm thấy kinh nghiệm làm việc và giáo dục tương đương
- ✓ Các ứng viên môi giới bất động sản phải hoàn thành thêm 6 giờ hướng dẫn về luật hợp đồng bất động sản và viết hợp đồng, bao gồm thực hành soạn thảo

2.5 Yêu Cầu Giáo Dục Liên Tục để Gia Hạn

A.R.S. 32-2130 cho phép gia hạn kịp thời bằng cách nộp đơn, thanh toán phí và trình bày bằng chứng giáo dục liên tục: 24 giờ cho người bán hàng và các nhân viên môi giới liên kết, và 30 giờ cho các nhân viên môi giới được chỉ định (và các nhân viên môi giới liên kết theo 32-2151.01(G)) mỗi kỳ 24 tháng.

- ✓ Người bán hàng và các nhân viên môi giới liên kết phải hoàn thành 24 giờ tín chỉ giáo dục liên tục mỗi kỳ giấy phép 24 tháng
- ✓ Các nhân viên môi giới được chỉ định (và các nhân viên môi giới liên kết theo 32-2151.01(G)) phải hoàn thành 30 giờ tín chỉ giáo dục liên tục mỗi kỳ 24 tháng
- ✓ Các nhân viên môi giới/người bán hàng về nghĩa trang và cắm trại thành viên được miễn các yêu cầu giáo dục này

✓

Nếu gia hạn trong vòng một năm sau khi hết hạn, các giờ CE hoàn thành sau khi hết hạn có thể được áp dụng cho yêu cầu gia hạn

2.6 Residential leasing agent / on-site manager exemption

Những cá nhân tự nhiên hoạt động như các đại lý cho thuê dân cư hoặc quản lý tại chỗ của tài sản cho thuê dân cư được miễn cấp phép dưới những điều kiện cụ thể. Họ phải làm việc tại không quá một địa điểm trong ngày làm việc thường xuyên của họ và phải được tuyển dụng bởi chủ sở hữu hoặc đại lý quản lý được cấp phép của chủ sở hữu. Nhiệm vụ của họ có thể bao gồm soạn thảo hợp đồng, thu tiền đặt cọc/tiền thuê, trưng bày các đơn vị, ký kết hợp đồng và gửi thông báo.

- ✓ Đại lý/quản lý phải thực hiện các hoạt động tại không quá một địa điểm trong ngày làm việc thường xuyên của họ
- ✓ Họ không được nhận tiền bồi thường đặc biệt cho các hoạt động cho thuê được mô tả
- ✓ Tiền thưởng dựa trên hiệu suất được trả không quá hàng tháng và không vượt quá một nửa tổng tiền bồi thường KHÔNG cấu thành tiền bồi thường đặc biệt
- ✓ Một cá nhân tự nhiên có thể hoạt động như quản lý tài sản cho một tài sản sinh lợi phi thương mại (hoặc các tài sản chung liền kề) mà không cần cấp phép

2.7 Yêu Cầu Hồ Sơ Xin Cấp Giấy Phép Môi Giới/Nhân Viên Bán Hàng

A.R.S. 32-2123 yêu cầu đơn xin cấp giấy phép ban đầu phải được ký hoặc gửi điện tử kèm theo tất cả các khoản phí. Người nộp đơn phải công khai tên pháp lý, địa chỉ, các bản án về tội hình sự, bị cấm hành nghề/tạm đình chỉ luật pháp, các lần từng bị từ chối/thu hồi/tạm đình chỉ giấy phép trong bất kỳ tiểu bang nào, và cung cấp số an sinh xã hội.

- ✓ Người nộp đơn phải công khai bất kỳ bản án về tội hình sự nào, bản chất, địa điểm, thời gian và kết quả của nó, cộng với bất kỳ lệnh cấm hành nghề hoặc tạm đình chỉ giấy phép luật pháp nào
- ✓ Người nộp đơn phải công khai liệu giấy phép hành nghề có từng bị từ chối, thu hồi hoặc tạm đình chỉ ở tiểu bang này hoặc bất kỳ tiểu bang nào khác
- ✓ Đơn xin cấp giấy phép môi giới phải bổ sung thêm tên doanh nghiệp và địa chỉ đăng ký theo quy định
- ✓ Ủy viên có thể yêu cầu thẻ xoá lý lịch dấu vân tay hợp lệ và các hồ sơ tội phạm trước đó

2.8 Tuổi tác, nội dung kỳ thi và người nộp đơn từ các tiểu bang khác

A.R.S. 32-2124 yêu cầu người nộp đơn phải ít nhất 18 tuổi trước khi nhận được giấy phép. Ủy viên xác nhận thông qua kỳ thi rằng người nộp đơn bất động sản hiểu tiếng Anh, số học, mẫu bất động sản, quyền đại diện, đạo đức và chương/quy tắc. Kỳ thi của môi giới phải khắt khe hơn kỳ thi của nhân viên bán hàng.

- ✓ Người nộp đơn phải ít nhất 18 tuổi trước khi nhận bất kỳ giấy phép nào
- ✓ Kỳ thi của môi giới phải khắt khe hơn, chặt chẽ hơn và rộng hơn về phạm vi so với kỳ thi của nhân viên bán hàng
- ✓ Người nộp đơn có giấy phép tương đương từ tiểu bang khác được miễn khỏi phần quốc gia của kỳ thi (theo 32-4302) nhưng phải vượt qua phần dành riêng cho tiểu bang Arizona
- ✓ Ủy viên có thể miễn một số yêu cầu khóa học trước khi cấp giấy phép ngoại trừ khóa học 27 giờ dành riêng cho Arizona đối với những người có giấy phép hiện tại từ tiểu bang khác

2.9 Cấm cấp phép do bị kết án về Trọng tội

A.R.S. 32-2124(M) và 32-2130(I) cấm cấp hoặc gia hạn giấy phép cho một người bị kết án về trọng tội đang bị giam giữ, đang chấp hành lệnh trả tự do có điều kiện, dưới sự giám sát cộng đồng, hoặc đang thử thách vì lý do kết án đó.

- ✓ Ủy viên KHÔNG được cấp giấy phép cho một kẻ phạm trọng tội đang bị giam giữ, đang chấp hành lệnh trả tự do có điều kiện, dưới sự giám sát cộng đồng, hoặc đang thử thách vì lý do kết án
- ✓ Bộ KHÔNG được gia hạn giấy phép dưới cùng các điều kiện về tình trạng trọng tội
- ✓ Lệnh cấm này không giới hạn quyền rẽ phải của Ủy viên trong việc từ chối gia hạn vì các lý do khác

2.10 Miễn thi cấp lại chứng chỉ trong vòng 12 tháng

A.R.S. 32-2124(H) cho phép người nộp đơn cấp lại chứng chỉ tránh được thi lại nếu đơn được nộp trong vòng 12 tháng sau khi chứng chỉ hết hạn và chứng chỉ không bị hủy bỏ, chấm dứt hoặc tạm dừng tại thời điểm nộp đơn.

- ✓ Người nộp đơn cấp lại chứng chỉ không cần phải thi lại nếu nộp đơn trong vòng 12 tháng sau khi hết hạn và chứng chỉ không bị hủy bỏ, chấm dứt hoặc tạm dừng
- ✓ Điều này áp dụng cho các nhà môi giới và nhân viên môi giới bất động sản, nghĩa trang và cắm trại thành viên

2.11 Giấy phép môi giới thực thể và môi giới được chỉ định

A.R.S. 32-2125 điều chỉnh các giấy phép cho các tập đoàn, LLCs và hợp tác xã. Một thực thể muốn xin giấy phép môi giới phải chỉ định một người môi giới tự nhiên có giấy phép là sĩ quan, quản lý, thành viên hoặc đối tác để hoạt động như môi giới được chỉ định. Giấy phép của thực thể chạy đồng thời với giấy phép của môi giới được chỉ định.

- ✓ Giấy phép môi giới thực thể yêu cầu chỉ định một người môi giới tự nhiên có giấy phép (sĩ quan/quản lý/thành viên/đối tác) làm môi giới được chỉ định
- ✓ Giấy phép môi giới của thực thể chạy đồng thời với giấy phép của môi giới được chỉ định và không mở rộng quyền hạn cho bất kỳ người nào khác
- ✓ Công ty chuyên nghiệp hoặc LLC chuyên nghiệp không được cấp giấy phép như một môi giới sử dụng lao động
- ✓ Các thực thể phải báo cáo với cơ quan trong vòng 10 ngày các thay đổi về sĩ quan/thành viên, thay đổi kiểm soát, sửa đổi điều lệ, quyền sở hữu cổ phiếu 10% trở lên, hoặc giải thể

2.12 Những Hạn Chế về Việc Đặt Tên Người Quản Lý Được Chỉ Định

A.R.S. 32-2125(E) cấm một tổ chức đặt tên một người làm người quản lý được chỉ định nếu người đó đang bị lệnh ngừng hoạt động, có giấy phép bị tạm ngưng, hoặc bị thu hồi giấy phép trong hai năm trước đó do một hành vi xảy ra khi được ghi tên trên giấy phép.

- ✓ Một người không được đặt tên làm người quản lý được chỉ định nếu họ đang bị lệnh ngừng hoạt động bất động sản
- ✓ Một người không được đặt tên làm người quản lý được chỉ định nếu giấy phép của họ bị tạm ngưng
- ✓ Một người không được đặt tên làm người quản lý được chỉ định nếu giấy phép của họ bị thu hồi trong 2 năm trước đó do một hành động hay sơ suất xảy ra khi được ghi tên trên giấy phép

2.13 Quy Tắc Một Giấy Phép và Quyền Hạn Hoạt Động Đa Chiều

A.R.S. 32-2125.01 quy định rằng không quá một giấy phép được cấp cho một người có giấy phép tại một thời điểm, nhưng một nhà môi giới bất động sản/nhân viên bán hàng có thể tham gia kinh doanh quảng trường nghĩa địa và cắm trại thành viên mà không cần giấy phép riêng biệt. Một người đã vượt qua kỳ thi phải được cấp giấy phép trong vòng một năm hoặc phải thi lại.

- ✓ Một người đã vượt qua kỳ thi nhà môi giới/nhân viên bán hàng phải được cấp giấy phép trong vòng 1 năm kể từ kỳ thi hoặc phải thi lại
- ✓ Một nhà môi giới bất động sản/nhân viên bán hàng có thể tham gia kinh doanh nghĩa địa hoặc cắm trại thành viên mà không cần giấy phép riêng biệt cho những hoạt động đó
- ✓ Một người có giấy phép bất động sản chỉ có thể có MỘT nhà môi giới tuyển dụng trong mỗi danh mục: nghĩa địa, cắm trại thành viên và bất động sản

2.14 Những người giữ giấy phép không cư trú và cách phục vụ quá trình

A.R.S. 32-2125.02 coi đơn xin cấp giấy phép không cư trú là một cuộc hẹn không thể thu hồi của ủy viên làm đại lý cấp phục vụ quá trình. Những người giữ giấy phép không cư trú chỉ có thể chấp nhận việc làm/bồi thường từ một môi giới đang hoạt động được cấp giấy phép ở Arizona.

- ✓ Đơn xin cấp giấy phép không cư trú tạo thành một cuộc hẹn không thể thu hồi của ủy viên làm đại lý cấp phục vụ quá trình
- ✓ Người giữ giấy phép không cư trú chỉ có thể chấp nhận việc làm hoặc bồi thường từ một môi giới đang hoạt động được cấp giấy phép ở Arizona (theo 32-2155)
- ✓ Một môi giới không cư trú phải duy trì hồ sơ theo yêu cầu của Arizona và thông báo cho bộ phận về vị trí của họ (hoặc của nhà cung cấp lưu trữ hồ sơ trực tuyến)
- ✓ Một ứng cử viên không cư trú phải vượt qua phần cụ thể của Arizona trong kỳ thi

2.15 Địa điểm kinh doanh và thông báo thay đổi vị trí

A.R.S. 32-2126 yêu cầu mỗi broker sử dụng lao động phải duy trì một địa điểm kinh doanh xác định hoặc một đại lý pháp định hợp lệ, và thông báo cho bộ phận bằng văn bản về bất kỳ thay đổi nào. Không thông báo về thay đổi hoặc bỏ bê sẽ tự động hủy giấy phép của broker và chấm dứt giấy phép của các nhân viên.

- ✓ Mỗi broker sử dụng lao động phải duy trì một địa điểm kinh doanh xác định HOẶC một đại lý pháp định hợp lệ hoạt động có trên tệp của Ủy ban Công ty
- ✓ Thay đổi hoặc bỏ bê vị trí kinh doanh/đại lý pháp định mà không có thông báo bằng văn bản sẽ tự động hủy giấy phép của broker sử dụng lao động
- ✓ Hủy bỏ chấm dứt giấy phép của bất kỳ nhân viên bán hàng hoặc broker liên kết nào làm việc cho broker đó; họ có thể được tuyển dụng lại nếu giấy phép được phục hồi
- ✓ Mỗi broker phải gắn một biển hiệu tuân thủ tại lối vào để xác định broker và doanh nghiệp

2.16 Phí Cấp Phép và Thời Hạn Cấp Phép

A.R.S. 32-2129 yêu cầu tất cả các khoản phí cấp phép phải được thanh toán trước, thống nhất bất kể thời điểm trong năm. Giấy phép ban đầu có hiệu lực trong hai năm cho đến ngày cuối cùng của tháng nó được cấp; gia hạn là kỳ hạn hai năm bắt đầu sau khi giấy phép trước đó hết hạn.

- ✓ Tất cả các khoản phí cấp phép phải được thanh toán trước và giống nhau bất kể thời điểm trong năm được cấp
- ✓ Giấy phép ban đầu có hiệu lực 2 năm cho đến ngày cuối cùng của tháng nó được cấp
- ✓ Giấy phép gia hạn có hiệu lực 2 năm bắt đầu từ ngày đầu tiên sau khi giấy phép trước đó hết hạn, bất kể ngày cấp
- ✓ Sở có thể từ chối hoặc hủy bỏ giấy phép nếu phí được thanh toán bằng séc bị từ chối

2.17 Hậu quả của Giấy phép Hết hạn và Chấm dứt

A.R.S. 32-2130(F)-(G) quy định rằng giữa thời hạn hết hạn và gia hạn, quyền của người giữ giấy phép sẽ hết hạn và việc hoạt động như một người giữ giấy phép là bất hợp pháp. Giấy phép hết hạn quá một năm sẽ bị chấm dứt. Trong vòng một năm, bộ phận gia hạn mà không cần thi lại nếu giấy phép không bị hủy hoặc tạm dừng.

- ✓ Khi giấy phép hết hạn, việc hoạt động hoặc đề xuất hoạt động như một người môi giới hoặc nhân viên bán hàng là bất hợp pháp
- ✓ Sự hết hạn của người môi giới sử dụng dụng cụ sẽ làm hủy bỏ giấy phép của nhân viên vào ngày hết hạn; họ có thể được tuyển dụng lại khi gia hạn
- ✓ Bộ phận chấm dứt một giấy phép đã hết hạn quá một năm
- ✓ Giấy phép bị chấm dứt hoặc bị thu hồi không đủ điều kiện để gia hạn và yêu cầu đơn xin ban đầu

2.18 Broker gia hạn làm salesperson và giấy phép không hoạt động

A.R.S. 32-2130(J)-(L) cho phép một người môi giới bất động sản gia hạn làm salesperson mà không cần đáp ứng yêu cầu khóa học tiền cấp phép salesperson. Những người giữ giấy phép không hoạt động không cần hoàn thành CE trong khi không hoạt động, nhưng phải hoàn thành khi tái hoạt động, và sau 15 năm không hoạt động phải vượt qua kỳ thi cụ thể của Arizona.

- ✓ Người giữ giấy phép broker có thể gia hạn làm salesperson mà không cần đáp ứng yêu cầu khóa học 32-2124(B), nhưng phải trả phí gia hạn salesperson
- ✓ Để sau này trở thành broker lại, người đó phải đáp ứng tất cả các yêu cầu broker bao gồm 32-2124(C)
- ✓ Người giữ giấy phép không hoạt động không cần hoàn thành CE trong khi không hoạt động, nhưng cấp phát hành có thể yêu cầu CE trước tái hoạt động
- ✓ Nếu không hoạt động trên 15 năm, người nộp đơn phải vượt qua kỳ thi cụ thể về luật Arizona trước khi giấy phép được kích hoạt; bộ phận thông báo cho người giữ giấy phép một năm trước khi đạt 15 năm

2.19 Phục Hồi Giấy Phép

A.R.S. 32-2131 quy định cách mà ủy viên có thể phục hồi các giấy phép hết hạn, bị hủy, bị chấm dứt, bị tạm dừng hoặc bị thu hồi. Các con đường khác nhau áp dụng: các giấy phép hết hạn được phục hồi bằng cách gia hạn, bị hủy bằng cách nộp đơn lại hoặc gia hạn, bị chấm dứt/thu hồi bằng cách nộp đơn gốc.

- ✓ Giấy phép bị thu hồi (theo 32-2153) yêu cầu phục hồi bằng ĐƠN ỨNG TUYỂN GỐC
- ✓ Giấy phép bị chấm dứt để thanh toán quỹ khôi phục yêu cầu hoàn trả toàn bộ cho quỹ, đơn ứng tuyển gốc và bằng chứng rằng phán quyết đã được thỏa mãn
- ✓ Phục hồi (trừ giấy phép bị hủy) không có sẵn khi người có giấy phép đang bị điều tra của bộ phận hoặc có thủ tục hành chính đang chờ xử lý
- ✓ Phục hồi không làm giảm các trình độ qualiication khác mà các ứng viên yêu cầu

2.20 Broker management clinics

A.R.S. 32-2136 yêu cầu các lớp quản lý môi giới bao gồm các yêu cầu quy định/luật lệ của môi giới, nghĩa vụ pháp lý của môi giới được chỉ định, lưu giữ hồ sơ, quỹ tin tưởng, quảng cáo, hợp đồng, nghĩa vụ fiduciary, công khai, điều tra và quản lý rủi ro. Những người ứng tuyển môi giới ban đầu phải tham dự trước khi kích hoạt giấy phép.

- ✓ Một lớp quản lý môi giới bao gồm ba khóa học, mỗi khóa học ba giờ (tổng cộng 9 giờ)
- ✓ Một ứng viên cho giấy phép môi giới ban đầu phải tham dự một lớp quản lý môi giới trước khi kích hoạt giấy phép
- ✓ Các môi giới được chỉ định và các môi giới liên kết theo 32-2151.01(G) phải tham dự một lớp học một lần trong mỗi 24 tháng cấp phép sau buổi tham dự lần đầu
- ✓ Một môi giới tham gia vào các hoạt động quản lý tài sản phải hoàn thành một lớp được thiết kế để dạy kỹ năng quản lý tài sản

2.21 Tiếp tục sau khi thay đổi quyền sở hữu thực thể

Luật A.R.S. 32-2125(C) quy định rằng giấy phép thực thể theo khoản B sẽ chấm dứt khi có cái chết hoặc thay đổi cổ đông/thành viên, nhưng một sĩ quan được ủy quyền/cổ đông còn lại có thể tiếp tục kinh doanh trong tối đa 90 ngày bổ sung trong khi chờ giấy phép mới hoặc nhân viên môi giới được chỉ định.

- ✓ Giấy phép thực thể có thể tiếp tục trong tối đa 90 ngày bổ sung trong khi chờ giấy phép mới hoặc nhân viên môi giới được chỉ định mới sau khi có thay đổi đủ điều kiện
- ✓ Công ty hoặc LLC KHÔNG được phép đảm nhận đại diện cho các khách hàng mới trong khi giấy phép mới đang chờ xử lý hoặc cho đến khi thêm nhân viên môi giới được chỉ định

2.22 Bảo mật Thông tin Cá nhân của Người có Giấy phép

A.R.S. 32-2125.03 bảo vệ địa chỉ nhà ở, số điện thoại nhà ở, địa chỉ email và số an sinh xã hội của một người có giấy phép hoặc người nộp đơn khỏi công khai trừ khi có mục đích tư pháp/chính phủ chính đáng.

- ✓ Địa chỉ nhà ở và số điện thoại không công khai trừ khi ủy viên phát hiện ra rằng công khai phục vụ công lý và lợi ích công cộng
- ✓ Các địa chỉ email chỉ được cấp cho một tòa án hoặc cơ quan chính phủ cho mục đích chính đáng
- ✓ Các số an sinh xã hội chỉ có thể được cấp cho một tòa án hoặc cơ quan chính phủ cho mục đích chính phủ chính đáng

2.23 Các chi nhánh văn phòng và sự vắng mặt tạm thời của môi giới

A.R.S. 32-2127 yêu cầu một giấy phép bổ sung riêng biệt cho mỗi chi nhánh, được cấp dưới cùng một tên và đăng tại chi nhánh. Mỗi chi nhánh phải được quản lý bởi một môi giới hoặc người bán hàng có giấy phép. Một môi giới được chỉ định không thể hành động trong vòng 24 giờ có thể chỉ định một đại diện.

- ✓ Một môi giới có nhiều hơn một địa điểm kinh doanh phải có được một giấy phép bổ sung cho mỗi chi nhánh
- ✓ Mỗi chi nhánh phải được quản lý bởi một môi giới hoặc một người bán hàng có giấy phép, có biển hiệu bao gồm chỉ định 'chi nhánh'
- ✓ Một môi giới được chỉ định không thể hành động trong vòng 24 giờ có thể thực hiện một chỉ định BẰNG VĂN BẢN của một người giữ giấy phép/một môi giới được chỉ định khác, không vượt quá 30 ngày
- ✓ Một người bán hàng được chỉ định KHÔNG được phép được uỷ quyền để thuê hoặc chấm dứt các giấy phép

2.24 Trưng bày và Sở hữu Chứng chỉ Giấy phép

A.R.S. 32-2128 yêu cầu chứng chỉ của designated broker (và employing broker) phải được trưng bày nổi bật và tất cả các chứng chỉ khác phải dễ dàng tiếp cận. Các chứng chỉ của salesperson/associate broker vẫn nằm trong quyền sở hữu của nhà tuyển dụng cho đến khi bị cắt đứt hoặc chấm dứt.

- ✓ Chứng chỉ của designated broker phải được trưng bày nổi bật; các chứng chỉ khác phải dễ dàng tiếp cận
- ✓ Chứng chỉ của salesperson/associate broker vẫn nằm trong quyền sở hữu của nhà tuyển dụng cho đến khi bị hủy, chấm dứt, tạm đình chỉ, bị thu hồi, hoặc licensee bị cắt đứt
- ✓ Designated broker có thể đáp ứng các yêu cầu về quyền sở hữu bằng cách truy cập cơ sở dữ liệu công khai của bộ và in/lưu giữ hồ sơ cho thấy tình trạng giấy phép hoạt động hiện tại

2.25 Lịch Phí Cấp Giấy Phép Tối Đa

A.R.S. 32-2132 liệt kê các khoản phí tối đa có thể được tính. Sau khi thanh toán và nhận biên lai, các khoản phí không được hoàn lại trừ khi có lý do chính đáng. Các thực thể không được tính phí cấp giấy phép môi giới.

- ✓ Phí broker tối đa: đơn dự thi $125, kỳ thi $100, giấy phép $250, gia hạn $400
- ✓ Phí nhân viên bán hàng tối đa: đơn dự thi $75, kỳ thi $50, giấy phép $125, gia hạn $200
- ✓ Các khoản phí không được hoàn lại sau khi cấp biên lai trừ khi ủy viên được phép hoàn lại với lý do chính đáng được chứng minh
- ✓ Một công ty, hợp tác xã hoặc LLC không bị tính phí cấp giấy phép môi giới

2.26 Giấy phép Môi giới Tạm thời để Kết thúc Kinh doanh

A.R.S. 32-2133 cho phép Ủy viên cấp giấy phép Môi giới Tạm thời để kết thúc kinh doanh của một Môi giới được cấp phép đã mất hoặc bị tàn tật. Nó có thể được cấp cho vợ hoặc chồng còn sống, người thân gần nhất, nhân viên, người quản lý, đại diện cá nhân, người bảo hộ, hoặc người giám hộ.

- ✓ Giấy phép Môi giới Tạm thời bị giới hạn trong 90 ngày và không thể được gia hạn, ngoại trừ giấy phép đại diện cá nhân/người quản lý tiếp tục cho đến khi kinh doanh của người Môi giới đã mất được xử lý, không vượt quá 15 tháng
- ✓ Không thể cấp giấy phép tạm thời để cùng một cá nhân hoặc liên quan đến cùng một cá nhân nhiều hơn một lần trong bất kỳ giai đoạn một năm nào
- ✓ Người được cấp phép tạm thời có cùng các quyền và nghĩa vụ của giấy phép như theo giấy phép vĩnh viễn

2.27 Chứng chỉ trường bất động sản và khóa học

A.R.S. 32-2135 yêu cầu các trường phải có giấy phép hoạt động và phê duyệt khóa học trước khi cung cấp các khóa học có tín chỉ. Ủy viên có thể thu hồi chứng chỉ vì các vi phạm bao gồm xác nhận điểm danh không đúng cách và tài liệu không được phê duyệt.

- ✓ Một trường phải có giấy phép hoạt động (ít nhất 4 năm) và phê duyệt khóa học cho từng khóa học có tín chỉ trước khi cung cấp
- ✓ Ủy viên có thể thu hồi hoặc từ chối chứng chỉ vì xác nhận điểm danh không đúng cách, dạy tài liệu không được phê duyệt, hoặc nộp tài liệu giả
- ✓ Đơn xin phép khóa học lớp học trực tiếp phải nộp ít nhất 30 ngày trước, và khóa học học từ xa ít nhất 90 ngày trước khi cung cấp
- ✓ Phê duyệt khóa học có hiệu lực ít nhất 4 năm nếu nội dung vẫn phù hợp; khóa học không được dạy nếu nội dung không còn phù hợp hoặc thay đổi đáng kể

2.28 Hủy bỏ Giấy phép Tự nguyện

A.R.S. 32-2137 cho phép bộ phận, theo yêu cầu của người có giấy phép, hủy bỏ giấy phép của người đó chỉ khi người có giấy phép không bị điều tra và không có thủ tục kỷ luật nào được khởi động.

- ✓ Bộ phận có thể hủy bỏ giấy phép theo yêu cầu của người có giấy phép chỉ khi người có giấy phép hiện không bị bộ phận điều tra
- ✓ Hủy bỏ chỉ có sẵn khi bộ phận chưa khởi động bất kỳ thủ tục kỷ luật nào đối với người có giấy phép

CHAPTER 3

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

3.1 Xử lý Tiền Tín thác; Escrow Trung lập so với Tài khoản Tín thác

Theo 32-2151(A), trừ khi tất cả các bên đồng ý khác đi bằng văn bản, một nhân viên môi giới không gửi ngay các khoản tiền được tin tưởng vào một kho escrow trung lập ở Arizona phải, khi nhận được, gửi tất cả những khoản tiền đó vào một tài khoản quỹ tín thác tại một tài khoản được bảo hiểm hoặc bảo đảm liên bang tại một kho được đặt tại Arizona. Đây là quy tắc cốt lõi xử lý quỹ tín thác cho các nhân viên môi giới Arizona.

- ✓ Tiền phải chuyển vào hoặc một kho escrow trong nước trung lập hoặc một tài khoản quỹ tín thác trong nước ngay lập tức/khi nhận được
- ✓ Tài khoản quỹ tín thác phải được bảo hiểm hoặc bảo đảm liên bang và được đặt tại Arizona
- ✓ Các bên có thể đồng ý bằng văn bản các cách xử lý khác nhau

3.2 Yêu cầu tối thiểu về tài khoản quỹ tín thác

32-2151(B) đặt ra yêu cầu tối thiểu: tiền gửi thông qua phiếu gửi có tài liệu xác định từng giao dịch, ngày, số tiền và các bên liên quan; tiền tín thác chỉ được sử dụng cho mục đích đã gửi; hồ sơ đầy đủ được lưu giữ điện tử, tại văn phòng chính/chi nhánh hoặc tại địa điểm lưu trữ ngoài trạng thái được phê duyệt (có thông báo bằng văn bản trước về địa chỉ cho cơ quan). Hồ sơ phải tuân theo các nguyên tắc kế toán được chấp nhận rộng rãi và bao gồm biên lai mô tả, nhật ký phân bổ và sổ cái khách hàng. Hồ sơ được máy tính hóa phải cho phép tái cấu trúc nếu dữ liệu điện tử bị hủy.

- ✓ Các khoản tiền gửi phải được thực hiện qua phiếu gửi xác định giao dịch, ngày, số tiền và các bên liên quan
- ✓ Tiền tín thác chỉ có thể được sử dụng cho mục đích mà nó được gửi
- ✓ Hồ sơ phải được lưu giữ theo GAAP và bao gồm biên lai mô tả, nhật ký phân bổ và sổ cái khách hàng
- ✓ Lưu trữ ngoài địa điểm yêu cầu thông báo bằng văn bản trước về địa chỉ đường phố cho cơ quan

3.3 Yêu Cầu Đối Chiếu Ba Chiều Hàng Tháng

32-2151(B)(3) yêu cầu người môi giới, trên cơ sở hàng tháng, hoàn thành đối chiếu ba chiều giữa các bảng kê ngân hàng tài khoản quỹ tin tưởng, sổ cái khách hàng và sổ cái tài khoản quỹ tin tưởng, và cung cấp giải thích cho bất kỳ sự khác biệt nào. Không thực hiện thường xuyên đối chiếu này cũng là một vi phạm (theo tiểu mục C).

- ✓ Đối chiếu ba chiều phải được thực hiện hàng tháng giữa các bảng kê ngân hàng, sổ cái khách hàng và sổ cái tài khoản tin tưởng
- ✓ Bất kỳ sự khác biệt nào phải được giải thích
- ✓ Không thực hiện đối chiếu thường xuyên là vi phạm của chương

3.4 Các Biến Động Tài Khoản Tin Tức Cấu Thành Vi Phạm

32-2151(C) liệt kê các hành động/bỏ lỡ gây ra sự biến động cấu thành vi phạm: không loại bỏ lãi kiếm được ít nhất một lần mỗi 12 tháng; cho phép thanh toán trước của tiền của người khác vào tài khoản cá nhân của nhà môi giới hoặc trộn lẫn với tiền cá nhân; không xác định tiền nonowner tenant trong biên lai; không duy trì các sổ cái riêng biệt cho mỗi tài sản; không hoàn thành các điều hòa ba chiều bắt buộc; chuyển tiền giữa các tài khoản sở hữu khác nhau mà không có sự đồng ý bằng văn bản của mỗi người; không tạo ra các kiểm tra và cân bằng; và không tuân thủ các yêu cầu của tiểu bang hoặc liên bang.

- ✓ Lãi kiếm được trên tài khoản tin tức phải được loại bỏ ít nhất một lần mỗi 12 tháng
- ✓ Một nhà môi giới có thể gửi tối đa $5,000 tiền cá nhân để giữ tài khoản hoạt động hoặc tránh các khoản phí không đủ số dư mà không coi là trộn lẫn
- ✓ Các sổ cái riêng biệt phải được duy trì cho mỗi tài sản
- ✓ Chuyển tiền giữa các tài khoản sở hữu bởi những người khác nhau cần có sự đồng ý bằng văn bản của mỗi người

3.5 Lưu giữ hồ sơ của Người môi giới; lưu giữ năm năm

32-2151.01(A) yêu cầu mỗi người môi giới tuyển dụng phải lưu giữ hồ sơ của tất cả các giao dịch bất động sản (và nghĩa địa/timeshare/membership camping) và hồ sơ việc làm cho nhân viên hiện tại và cựu nhân viên. Hồ sơ phải bao gồm biên lai tiền cầm cố, bảng kê phong bế cho thấy tất cả các khoản nhận/chi/điều chỉnh, hợp đồng bán hàng và hợp đồng lao động nếu có liên quan. Hồ sơ phải mở cho ủy viên vào mọi thời điểm hợp lý và lưu giữ ít nhất năm năm sau khi kết thúc giao dịch hoặc việc làm, tại văn phòng chính hoặc chi nhánh được cấp phép hoặc tại một địa điểm lưu trữ ngoài công ty được phê duyệt trong tiểu bang.

- ✓ Hồ sơ giao dịch và việc làm phải được lưu giữ ít nhất năm năm sau khi kết thúc
- ✓ Hồ sơ phải mở cho ủy viên hoặc các đại diện của ủy viên vào mọi thời điểm hợp lý để kiểm tra
- ✓ Hồ sơ phải được lưu giữ tại văn phòng chính/chi nhánh hoặc tại một địa điểm lưu trữ ngoài công ty được phê duyệt trong tiểu bang với thông báo bằng văn bản trước đó

3.6 Quyền rút tiền và xử lý tiền ký quỹ

32-2151.01(B) cấm một người môi giới cấp quyền cho bất kỳ người nào rút tiền từ tài khoản quỹ tin tức trừ khi người đó là người được cấp phép theo giấy phép của người môi giới (trừ khi được quy định bởi 32-2174(C)). Mục C yêu cầu người môi giới phải nêu rõ loại tiền ký quỹ nhận được (tiền mặt, séc, giấy nợ hoặc mục giá trị khác) trong hợp đồng mua, hợp đồng thuê hoặc biên lai. Mục D yêu cầu tất cả những người được cấp phép phải nhanh chóng gửi tất cả tiền mặt, séc hoặc mục giá trị nhận được cho người môi giới được chỉ định.

- ✓ Chỉ một người được cấp phép theo giấy phép của người môi giới mới được cấp quyền rút tiền từ tài khoản quỹ tin tức (trừ theo 32-2174(C))
- ✓ Loại tiền ký quỹ phải được nêu rõ ràng trong hợp đồng, hợp đồng thuê hoặc biên lai
- ✓ Những người được cấp phép phải nhanh chóng gửi tất cả các khoản thanh toán nhận được cho người môi giới được chỉ định

3.7 Xem xét của người môi giới được chỉ định đối với các công cụ trong vòng mười ngày làm việc

32-2151.01(G) yêu cầu người môi giới được chỉ định phải xem xét từng hợp đồng niêm yết, hợp đồng mua hoặc cho thuê phi công thương mại, hoặc công cụ tương tự trong vòng mười ngày làm việc sau khi được thực hiện bằng cách đặt chữ viết tắt và ngày xem xét trên cùng trang với chữ ký của các bên. Người môi giới được chỉ định có thể ủy quyền bằng văn bản cho một người môi giới liên kết được tuyển dụng để xem xét và viết chữ viết tắt thay mặt broker. 'Ngày làm việc' không bao gồm thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày lễ theo pháp luật.

- ✓ Người môi giới được chỉ định phải xem xét và ký chữ viết tắt trên các công cụ được đề cập trong vòng mười ngày làm việc kể từ khi thực hiện
- ✓ Các chữ viết tắt và ngày tháng phải xuất hiện trên cùng trang với chữ ký của các bên
- ✓ Quyền xem xét có thể được ủy quyền bằng văn bản cho một người môi giới liên kết được tuyển dụng

3.8 Yêu Cầu Hợp Đồng Lao Động Bất Động Sản

32-2151.02 yêu cầu tất cả các hợp đồng lao động bất động sản phải được viết bằng ngôn ngữ rõ ràng, không gây nhầm lẫn, phải bao gồm đầy đủ tất cả các điều khoản cơ bản bao gồm bồi thường cho môi giới, có thời hạn xác định/ngày hết hạn cho thấy ngày bắt đầu và ngày kết thúc, và phải được ký bởi tất cả các bên. Những người môi giới tuyển dụng không thể chuyển nhượng hợp đồng cho một môi giới khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các bên tại thời điểm chuyển nhượng. Một người có giấy phép không thể lấy hợp đồng từ một bên đã có hợp đồng độc quyền mà không có sự xác nhận bằng văn bản về trách nhiệm pháp lý tiềm tàng đối với các khoản hoa hồng bổ sung. Hợp đồng lao động không được yêu cầu để một người có giấy phép đại diện cho một bên.

- ✓ Các hợp đồng lao động phải được viết, rõ ràng, liệt kê tất cả các điều khoản cơ bản/bồi thường, có ngày bắt đầu và ngày kết thúc xác định, và được ký bởi tất cả các bên
- ✓ Chuyển nhượng cho một môi giới khác yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các bên tại thời điểm chuyển nhượng
- ✓ Một người có giấy phép cần sự xác nhận bằng văn bản trước khi lấy hợp đồng từ một bên đã có hợp đồng độc quyền
- ✓ Hợp đồng lao động bằng văn bản không được yêu cầu để đại diện cho một bên trong giao dịch

3.9 Căn Cứ Kỷ Luật – Hành Vi Trong Giao Dịch

Mục 32-2153(A) liệt kê hành vi trong vòng năm năm trước đó có thể dẫn đến từ chối, tạm ngừng, thu hồi giấy phép, thư cảnh báo, hoặc cấp phép tạm thời, bao gồm trình bày sai/lời hứa gian dối; hoạt động cho nhiều hơn một bên mà không có sự biết đến hoặc sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các bên; vi phạm chương hoặc quy tắc của ủy viên; quảng cáo gian dối; sử dụng những người không có giấy phép; không kế toán hoặc chuyển tiền; trộn lẫn hoặc chuyển đổi tiền của khách hàng; không giữ các hồ sơ bắt buộc; không thực hiện giám sát hợp lý; sơ suất; ký tên của người khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản; và vi phạm luật công bằng nhân lực.

- ✓ Hoạt động cho nhiều hơn một bên yêu cầu sự biết đến VÀ sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các bên
- ✓ Trộn lẫn hoặc chuyển đổi tiền của khách hàng/chủ thể là cơ sở để kỷ luật
- ✓ Sự thất bại của nhà môi giới trong việc thực hiện giám sát hợp lý đối với những người có giấy phép/nhân viên là cơ sở để kỷ luật
- ✓ Vi phạm luật công bằng nhân lực liên bang hoặc Arizona là cơ sở để kỷ luật

3.10 Hạn chế Việc Làm và Bồi Thường cho Người Có Giấy Phép

Quy tắc 32-2155 yêu cầu một broker chỉ được tuyển dụng và trả lương cho những người có giấy phép hoạt động, và một người có giấy phép chỉ có thể nhận việc làm/bồi thường từ broker mà họ được cấp giấy phép hoặc từ một nhà tuyển dụng đủ điều kiện (có giấy phép, coi người có giấy phép là nhân viên W-2, có cùng broker tuyển dụng, và có được sự cho phép bằng văn bản từ broker tuyển dụng). Tiền bồi thường thông qua một công ty chuyên nghiệp/LLC phải chảy qua thực thể mà người có giấy phép là sĩ quan/cổ đông hoặc thành viên/quản lý. Việc trả tiền cho bất kỳ người nào không có giấy phép tại thời điểm cung cấp dịch vụ để thực hiện các hoạt động của broker là bất hợp pháp.

- ✓ Một broker chỉ được tuyển dụng và trả lương cho những người có giấy phép hoạt động
- ✓ Một người có giấy phép chỉ có thể nhận tiền lương từ broker tuyển dụng hoặc từ một nhà tuyển dụng W-2 đủ điều kiện có cùng broker và có được sự cho phép bằng văn bản
- ✓ Việc trả bồi thường cho một người không có giấy phép để thực hiện các hoạt động của broker là bất hợp pháp

3.11 Miễn trừ tiết lộ bán bất động sản (tài sản bị kỳ thị)

32-2156 quy định rằng không có hành động hình sự, dân sự hoặc hành chính nào có thể được khởi kiện chống lại người chuyển nhượng/chủ cho thuê hoặc người có giấy phép vì không tiết lộ rằng tài sản là hoặc đã là nơi xảy ra cái chết tự nhiên, tự tử, giết người hoặc tội phạm; được sở hữu/chiếm dụng bởi người nhiễm HIV/AIDS hoặc bệnh khác không lây truyền qua cách ở chung; hoặc nằm gần những người phạm tội tình dục. Không tiết lộ những事実này không phải là cơ sở để chấm dứt hoặc hủy bỏ giao dịch.

- ✓ Không có trách nhiệm vì không tiết lộ những cái chết, tự tử, giết người hoặc tội phạm xảy ra trên tài sản
- ✓ Không có trách nhiệm vì không tiết lộ tình trạng HIV/AIDS của những cư dân trước đây hoặc sự gần gũi với những người phạm tội tình dục
- ✓ Những tiết lộ không đầy đủ này không phải là cơ sở để chấm dứt hoặc hủy bỏ giao dịch

3.12 Các Thỏa Thuận Kho Bạc Ngoài Bang

32-2151(D) cho phép đặt tiền được giao phó vào một kho bạc bên ngoài Arizona chỉ khi tất cả các bên đồng ý bằng văn bản và (1) tiền được đặt trong tài khoản quỹ quản lý tài sản theo 32-2174 có bảo hiểm/bảo đảm liên bang với các công khai cần thiết và một phụ lục kho bạc được ký cho phép kiểm tra của bộ phận, hoặc (2) nhà môi giới tiết lộ cho các bên những rủi ro tiềm ẩn của việc sử dụng kho bạc ngoài bang. Phần này không cho phép trộn lẫn với tiền riêng của nhà môi giới trừ khi ủy viên ban hành quy tắc cho phép.

- ✓ Kho bạc ngoài bang yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các bên
- ✓ Các tài khoản quản lý tài sản ngoài bang yêu cầu công khai cụ thể và một phụ lục được ký cho phép kiểm tra bởi bộ phận và chủ sở hữu
- ✓ Các khoản tiền gửi ngoài bang không phải quản lý tài sản yêu cầu tiết lộ những rủi ro tiềm ẩn cho các bên

✓

Không được phép trộn lẫn tiền của nhà môi giới trừ khi các quy tắc của ủy viên cho phép

3.13 Lưu giữ các thư mục giao dịch và các đề nghị bị từ chối

32-2151.01(F) yêu cầu các thư mục giao dịch bán phải bao gồm xác nhận tiền cọc/tiền khác được xử lý theo hướng dẫn và bản sao đầy đủ hợp đồng bán, biên lai escrow, bảng kê/biên bản thanh toán, và nếu có, hướng dẫn escrow, hợp đồng niêm yết, hợp đồng tuyển dụng, và giải phóng tiền escrow. Điều khoản I yêu cầu lưu giữ các đề nghị bị từ chối ít nhất một năm; nếu đề nghị dẫn đến hợp đồng có hiệu lực, các đề nghị bị từ chối trước đó phải được giữ ít nhất năm năm.

- ✓ Các thư mục giao dịch bán phải chứa hợp đồng bán, biên lai escrow, bảng kê thanh toán và các tài liệu hỗ trợ có liên quan
- ✓ Các đề nghị bị từ chối phải được lưu giữ ít nhất một năm
- ✓ Khi đề nghị dẫn đến hợp đồng có hiệu lực, các đề nghị bị từ chối trước đó phải được giữ ít nhất năm năm

3.14 Hành động Khiếu nại để Thu Phục Lương thù lao; Hạn chế Thẩm quyền của Ủy viên

32-2152 cho phép các broker hoặc salesperson khởi kiện tại tòa án bang để thu phục lương thù lao đã kiếm được; đơn khiếu nại phải nêu rõ rằng người khởi kiện là một người có giấy phép đủ điều kiện khi khiếu nại phát sinh, và tòa án yêu cầu bằng chứng về các yêu cầu trước khi xem xét. Ủy viên sẽ không giải quyết các tranh chấp dân sự thuần túy giữa các người có giấy phép về thu nhập, chia sẻ hoặc không thanh toán lương thù lao.

- ✓ Hành động thu phục yêu cầu người khởi kiện phải lập luận và chứng minh giấy phép tại thời điểm khiếu nại phát sinh
- ✓ Ủy viên không xử lý các tranh chấp lương thù lao dân sự thuần túy giữa các người có giấy phép
- ✓ Không có gì cho phép lương thù lao vi phạm 32-2155 hoặc 32-2163

3.15 Căn cứ kỷ luật – Nhân cách và Gian lận cấp phép

32-2153(B) cho phép kỷ luật khi người nắm giữ/người xin cấp phép đã lừa dối để xin cấp phép hoặc có tuyên bố sai lệch; bị kết tội về tội phạm giáng lệnh hay gian lận, trộm cắp, tống tiền, âm mưu lừa dối hoặc tính chất đạo đức; đã đưa ra các tuyên bố sai lệch đáng kể hoặc lời hứa giả; tham gia vào gian lận hoặc giao dịch không trung thực; hoạt động không có phép; thể hiện sự thiếu năng lực; vi phạm các lệnh hình sự hoặc hành chính; vi phạm luật bất động sản hoặc chứng khoán; hoặc không đáp ứng trong cuộc điều tra hoặc kiểm toán. Các phán quyết gian lận hoặc kết tội dẫn đến thanh toán quỹ phục hồi là bằng chứng prima facie về sự vi phạm.

- ✓ Các kết tội giáng lệnh và các tội phạm liên quan đến tính chất đạo đức hoặc gian lận là căn cứ để kỷ luật
- ✓ Không tuân thủ trong cuộc điều tra hoặc kiểm toán bằng cách cung cấp tài liệu hoặc bản khai bằng văn bản là một căn cứ
- ✓ Một phán quyết gian lận hoặc kết tội dẫn đến thanh toán quỹ phục hồi là bằng chứng prima facie về sự vi phạm

3.16 Ủy Viên Giữ Thẩm Quyền Sau Khi Giấy Phép Hết Hạn

32-2153(E) quy định rằng việc hết hạn, đình chỉ, tự nguyện nộp, hoặc hành động của tòa án/ủy viên kết thúc giấy phép không làm mất thẩm quyền của ủy viên để tiến hành điều tra/thủ tục kỷ luật, đưa ra quyết định đình chỉ/thu hồi hoặc từ chối gia hạn, hoặc áp đặt hình phạt dân sự theo 32-2160.01. Ủy viên cũng có thể từ chối cấp phép cho thực thể nếu người điều khiển là người hiện tại/cũ có giấy phép bị từ chối, đình chỉ, hoặc bị thu hồi.

- ✓ Việc nộp giấy phép hoặc hết hạn không chấm dứt thẩm quyền kỷ luật của ủy viên
- ✓ Ủy viên vẫn có thể áp đặt hình phạt dân sự và đưa ra quyết định sau khi giấy phép kết thúc
- ✓ Đơn xin cấp phép thực thể có thể bị từ chối nếu chủ sở hữu 10%+ hoặc người điều khiển có giấy phép bị từ chối/đình chỉ/thu hồi

3.17 Thư Báo Động và Giấy Phép Tạm Thời

32-2153(F) định nghĩa 'thư báo động' là một thư cảnh báo thông báo cho người có giấy phép rằng, mặc dù hành vi không đủ điều kiện để bị kỷ luật, nhưng Ủy viên tin rằng các hoạt động nên được sửa đổi hoặc loại bỏ và tiếp tục có thể dẫn đến hành động kỷ luật tiếp theo. 'Giấy phép tạm thời' cho phép hoạt động theo các điều khoản của lệnh đồng ý (32-2153.01) hoặc các điều kiện, hạn chế của Ủy viên.

- ✓ Thư báo động là cảnh báo và không phải là hành động kỷ luật chính nó
- ✓ Giấy phép tạm thời cho phép hoạt động theo lệnh đồng ý hoặc các điều kiện của Ủy viên

3.18 Lệnh Dừng và Ngừng Hoạt Động

32-2154 trao quyền cho ủy viên phát hành các lệnh dừng và ngừng hoạt động đối với bất kỳ người nào đang tham gia hoặc chuẩn bị tham gia vào các hành động vi phạm chương, quy tắc hoặc lệnh, và có thể ra lệnh bồi thường hoặc hành động khắc phục tích cực trong thời gian hợp lý. Một người bị ảnh hưởng có thể yêu cầu tòa án xem xét theo tiêu đề 41. Ủy viên cũng có thể tìm kiếm lệnh cấm của tòa án; các thủ tục phải được khởi động và quyết định nhanh chóng.

- ✓ Ủy viên có thể ra lệnh cho một người dừng và ngừng hoạt động cũng như bồi thường hoặc thực hiện hành động khắc phục
- ✓ Một người bị ảnh hưởng bởi lệnh dừng và ngừng hoạt động có thể yêu cầu tòa án xem xét
- ✓ Ủy viên có thể tìm kiếm lệnh cấm của tòa án chống lại các vi phạm tiếp tục

3.19 Bồi Thường Thế Chấp và Các Đại Lý Cho Thuê

32-2155(D) cấm một broker/salesperson nhận bồi thường khi thương lượng các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản bất động sản trừ khi họ có giấy phép theo title 6, chapter 9 (mortgage broker), đã công khai bồi thường kép, và không vi phạm luật khác. Mục E cho phép các broker sử dụng đại lý/quản lý cho thuê nhà ở theo 32-2121, nhưng miễn trừ của họ không giải phóng broker được chỉ định khỏi trách vụ giám sát họ.

- ✓ Nhận bồi thường khi thương lượng các khoản vay bất động sản yêu cầu giấy phép mortgage title 6 và công khai bồi thường kép
- ✓ Một broker được chỉ định vẫn phải giám sát các đại lý/quản lý cho thuê nhà ở ngay cả khi họ được miễn trừ khỏi giấy phép theo Article 2

3.20 Thông báo, Tạm dừng Tóm tắt, và Từ bỏ Tự nguyện

32-2157 yêu cầu thông báo bằng văn bản về các cáo buộc và cơ hội được tổ chức một phiên họp trước khi tạm dừng, từ chối cấp, hoặc từ chối gia hạn giấy phép; những người bị truy tố phải nộp câu trả lời bằng văn bản trong vòng 20 ngày sau khi nhận thông báo phiên họp. Một chủ sở hữu giấy phép phải chịu kỷ luật có thể tự nguyện từ bỏ giấy phép ít nhất mười ngày trước một phiên họp, sau đó bộ phận sẽ không cấp giấy phép mới cho người đó. Tạm dừng tóm tắt được cho phép đối với các trường hợp khẩn cấp ảnh hưởng đến sức khỏe/an toàn/phúc lợi công cộng hoặc khi chủ sở hữu giấy phép bị kết tội về tội phạm nghiêm trọng và bị giam giữ, được phóng thích có điều kiện, hoặc đang chịu thử thách.

- ✓ Thông báo bằng văn bản và cơ hội được tổ chức phiên họp là bắt buộc trước hầu hết các hành động cấp giấy phép; câu trả lời phải nộp trong vòng 20 ngày
- ✓ Từ bỏ tự nguyện ít nhất 10 ngày trước phiên họp cấm cấp giấy phép trong tương lai
- ✓ Tạm dừng tóm tắt được cho phép đối với các trường hợp khẩn cấp về an toàn công cộng hoặc kết tội tội phạm nghiêm trọng kèm theo giam giữ/phóng thích có điều kiện/thử thách

3.21 Các Hình Phạt Dân Sự lên đến $1,000 mỗi Vi Phạm

Điều 32-2160.01 cho phép ủy viên, sau khi tổ chức một phiên điều trần, đánh giá hình phạt dân sự không vượt quá $1,000 cho mỗi vi phạm đối với người được cấp phép vi phạm chương, quy tắc hoặc lệnh, sai lệch đáng kể so với báo cáo công khai, hoặc tham gia vào các hoạt động bất hợp pháp theo 44-1522 liên quan đến bán đất được chia hoặc chưa được chia. Các hành động để thu hồi tiền phạt được thực hiện bởi tổng chưởng lý, và các lệnh phạt chưa được thanh toán có thể được nộp và thực thi như các phán quyết của tòa án cao cấp.

- ✓ Các hình phạt dân sự không được vượt quá $1,000 mỗi vi phạm và yêu cầu phiên điều trần trước
- ✓ Lệnh của ủy viên đối với các hình phạt chưa được thanh toán có thể được nộp và thực thi như một phán quyết của tòa án cao cấp

3.22 Các Thỏa Thuận Hợp Tác Của Môi Giới Ngoài Tiểu Bang

32-2163 quy định rằng một môi giới Arizona không được phép tuyển dụng hoặc trả thù lao cho những người không có giấy phép để thực hiện các hoạt động môi giới, tuy nhiên một môi giới Arizona có thể thanh toán/nhận thù lao từ một môi giới đang hoạt động hợp pháp ở tiểu bang khác. Một môi giới Arizona chỉ có thể hợp tác với một môi giới ngoài tiểu bang dưới một thỏa thuận hợp tác bằng văn bản (được thực hiện trước khi hoạt động bắt đầu) liệt kê các hoạt động, đồng ý tuân theo luật pháp/thẩm quyền của Arizona, và chấp nhận trách nhiệm về các hành động của môi giới ngoài tiểu bang. Tất cả các cuộc đàm phán trong tiểu bang phải thông qua môi giới Arizona, người chịu mọi trách nhiệm, và tất cả các quỹ của khách hàng chính phải tuân theo 32-2151.

- ✓ Thỏa thuận hợp tác bằng văn bản phải được thực hiện trước bất kỳ hoạt động của môi giới ngoài tiểu bang ở Arizona
- ✓ Tất cả các cuộc đàm phán Arizona phải được tiến hành thông qua môi giới Arizona được cấp phép, người chịu trách nhiệm
- ✓ Các môi giới ngoài tiểu bang không được phép niêm yết, tiếp thị, quảng cáo hoặc đặt bảng hiệu trên tài sản Arizona, hoặc sử dụng thỏa thuận để giao dịch trực tiếp với cư dân Arizona
- ✓ Cung cấp dịch vụ môi giới cho tài sản Arizona thông qua trang web internet yêu cầu giấy phép môi giới Arizona

3.23 Phân loại các hoạt động không được cấp phép

32-2165 quy định rằng hoạt động như (hoặc quảng cáo như) một người môi giới hoặc nhân viên bán hàng không có giấy phép là tội phạm loại 6, và thực hiện các hoạt động khác yêu cầu giấy phép mà không có giấy phép là tội phạm loại 5. Các ngoại lệ bao gồm một người môi giới/nhân viên bán hàng trong vòng một năm sau khi giấy phép hết hạn khi việc không gia hạn là sơ suất vô tình hoặc sự chậm trễ của bộ phận, các hành động của bên có giấy phép khác vi phạm chương, và những người phát hiện cần giấy phép, thông báo cho bộ phận, nộp đơn xin giấy phép và ngừng hoạt động bị cấm trước khi có lệnh ngừng. 32-2166 quy định rằng thực hiện các hoạt động yêu cầu giấy phép khi bị giam giữ là tội phạm loại 6.

- ✓ Hoạt động như hoặc quảng cáo như một người môi giới hoặc nhân viên bán hàng không có giấy phép là tội phạm loại 6
- ✓ Thực hiện các hoạt động khác yêu cầu giấy phép mà không có giấy phép là tội phạm loại 5
- ✓ Thực hiện các hoạt động yêu cầu giấy phép khi bị giam giữ là tội phạm loại 6

3.24 Xét xử pháp lý các quyết định của Ủy viên

32-2159 quy định rằng, ngoại trừ những trường hợp được nêu trong 41-1092.08(H), quyết định cuối cùng của Ủy viên có thể được kháng cáo đến tòa án cấp cao ở Quận Maricopa theo tiêu đề 12. Nếu tòa án xác định bên kháng cáo là người thiếu thốn, bộ phận thanh toán cho bản ghi chép của phóng viên và cung cấp bản sao được chứng thực của hồ sơ hành chính miễn phí.

- ✓ Các quyết định cuối cùng của Ủy viên được kháng cáo đến tòa án cấp cao ở Quận Maricopa
- ✓ Các bên kháng cáo thiếu thốn nhận bản ghi chép và bản sao hồ sơ miễn phí

CHAPTER 4

Art. 3.1: Property management

4.1 Nội Dung Bắt Buộc Của Các Hợp Đồng Quản Lý Bất Động Sản

Các hợp đồng quản lý bất động sản phải được viết bằng ngôn ngữ rõ ràng, không gây nhầm lẫn và phải nêu rõ tất cả các điều khoản và điều kiện quan trọng của các dịch vụ, nghĩa vụ và trách nhiệm của công ty đối với chủ sở hữu. Chúng phải được ký bởi chủ sở hữu bất động sản (hoặc đại lý) và broker được chỉ định của công ty (hoặc người được cấp phép được ủy quyền), xác định ngày bắt đầu và kết thúc, chứa các điều khoản hủy bỏ chấp nhận được bởi cả hai bên, quy định cách xử lý tất cả các khoản tiền được thu, bao gồm tiền ký gửi của người thuê, chỉ định loại và tần suất báo cáo tình trạng, nêu rõ số tiền dự phòng hoạt động và mục đích, quy định cách xử lý tiền lãi kiếm được từ các tài khoản ủy thác, nêu rõ các điều khoản bồi thường, và cấm chuyển nhượng cho người được cấp phép khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản rõ ràng của chủ sở hữu.

- ✓ Hợp đồng phải được ký bởi chủ sở hữu bất động sản hoặc đại lý và broker được chỉ định hoặc người được cấp phép bất động sản được ủy quyền
- ✓ Phải xác định ngày bắt đầu và ngày kết thúc
- ✓ Phải chứa các điều khoản hủy bỏ chấp nhận được bởi cả hai bên
- ✓ Phải quy định cách xử lý tất cả các khoản tiền được thu, bao gồm tiền ký gửi của người thuê, và tiền lãi kiếm được từ các tài khoản ủy thác
- ✓ Không được chuyển nhượng cho người được cấp phép khác hoặc thực thể được cấp phép mà không có sự đồng ý bằng văn bản rõ ràng của chủ sở hữu

4.2 Lịch Trình Kế Toán Cuối Cùng Khi Chấm Dứt

Khi chấm dứt, công ty phải cung cấp báo cáo kế toán cuối cùng về tình trạng tài chính của tài sản: trong vòng 5 ngày danh sách tất cả các nghĩa vụ bảo mật của người thuê; trong vòng 35 ngày hoàn lại tất cả tiền còn lại trong tài khoản tài sản (ngoại trừ tiền cần thiết cho các khoản nợ chưa thanh toán phát sinh trong suốt thời hạn); trong vòng 75 ngày danh sách tài khoản phải thu và phải trả cuối cùng; và trong vòng 75 ngày bản hòa giải tài khoản ngân hàng cuối cùng.

- ✓ Trong vòng 5 ngày: cung cấp danh sách tất cả các nghĩa vụ bảo mật của người thuê
- ✓ Trong vòng 35 ngày: hoàn lại tất cả tiền còn lại ngoại trừ những khoản cần thiết cho các khoản nợ chưa thanh toán
- ✓ Trong vòng 75 ngày: cung cấp danh sách tài khoản phải thu/phải trả cuối cùng và bản hòa giải tài khoản ngân hàng cuối cùng

4.3 Tài khoản Tin tức Quản lý Tài sản

Tất cả các tài khoản quản lý tài sản phải được chỉ định là tài khoản tin tức trong hồ sơ của broker. Tài khoản tin tức của broker được yêu cầu cho tất cả tiền của chủ sở hữu trừ khi chủ sở hữu yêu cầu gửi trực tiếp vào tài khoản của chủ sở hữu (broker có thể không có quyền truy cập vào tài khoản của chủ sở hữu). Tài khoản tin tức có thể có lãi suất. Công ty phải gửi tiền không có tranh cãi, không có điều kiện trong vòng ba ngày làm việc ngân hàng vào tài khoản trực tiếp của chủ sở hữu hoặc tài khoản tin tức của công ty. Mỗi hợp đồng cho thuê được thực hiện bởi người quản lý tài sản phải bao gồm một quy định rõ ràng nêu rõ cách xử lý bất kỳ tiền ký gửi của người thuê nào.

- ✓ Tất cả các tài khoản quản lý tài sản phải được chỉ định là tài khoản tin tức trong hồ sơ của broker
- ✓ Tài khoản tin tức của broker được yêu cầu cho tất cả tiền của chủ sở hữu trừ khi chủ sở hữu yêu cầu gửi trực tiếp vào tài khoản của riêng họ, broker không có quyền truy cập
- ✓ Tiền không có tranh cãi phải được gửi trong vòng ba ngày làm việc ngân hàng
- ✓ Mỗi hợp đồng cho thuê phải rõ ràng nêu rõ cách xử lý bất kỳ tiền ký gửi của người thuê nào

4.4 Yêu Cầu Lưu Giữ Hồ Sơ Quản Lý Bất Động Sản

Các công ty phải lưu giữ hợp đồng cho thuê nhà ở cũng như các sửa đổi, bổ sung và các tài liệu liên quan trong một năm sau khi hết hạn hoặc cho đến khi giao cho chủ sở hữu khi kết thúc. Các bản ghi về phí tìm kiếm được trả cho người thuê phải được lưu giữ trong ba năm sau khi thanh toán hoặc cho đến khi giao cho chủ sở hữu. Tất cả các bản ghi tài chính của khách hàng (bảng kê tài khoản ngân hàng, séc hủy bỏ/hình ảnh, phiếu gửi tiền, biên lai, sổ nhật ký, bảng kê của chủ sở hữu, sổ cái khách hàng, hóa đơn, biên lai) phải được lưu giữ ít nhất ba năm kể từ ngày thực hiện. Các hợp đồng quản lý đã ký phải được đánh số liên tiếp hoặc được lưu trữ trong một hệ thống có tổ chức, dễ tiếp cận.

- ✓ Các hợp đồng cho thuê nhà ở và các tài liệu liên quan phải được lưu giữ trong một năm sau khi hết hạn hoặc cho đến khi giao cho chủ sở hữu
- ✓ Các bản ghi về phí tìm kiếm phải được lưu giữ trong ba năm sau khi thanh toán
- ✓ Tất cả các bản ghi tài chính của khách hàng phải được lưu giữ ít nhất ba năm kể từ ngày thực hiện
- ✓ Các hợp đồng quản lý đã ký phải được đánh số liên tiếp hoặc được lưu trữ trong một hệ thống có tổ chức, dễ tiếp cận

4.5 Công Ty Quản Lý Bất Động Sản và Hợp Đồng Cho Thuê - Định Nghĩa

Một 'công ty quản lý bất động sản' là bất kỳ công ty cổ phần, hợp tác xã, hoặc LLC được cấp phép theo mục 32-2125(A), hoặc một nhà môi giới được chỉ định, mà theo thỏa thuận bằng văn bản quản lý tài sản cho thuê để lấy thù lao. Một 'hợp đồng cho thuê' có nghĩa là một hợp đồng thuê nhà hoặc hợp đồng cho thuê. Bài viết này thay thế tất cả các quy định của pháp luật và luật lệ liên quan đến quản lý bất động sản.

- ✓ Một công ty quản lý bất động sản phải là một thực thể được cấp phép hoặc nhà môi giới được chỉ định quản lý tài sản cho thuê để lấy thù lao theo thỏa thuận bằng văn bản
- ✓ Bài viết 3.1 thay thế tất cả các luật pháp và luật lệ khác liên quan đến quản lý bất động sản
- ✓ Thuật ngữ 'hợp đồng cho thuê' có nghĩa là một hợp đồng thuê nhà hoặc hợp đồng cho thuê

4.6 Các Điều Khoản Tùy Chọn trong Thỏa Thuận Quản Lý Tài Sản

Các thỏa thuận quản lý tài sản CÓ THỂ chứa một điều khoản gia hạn tự động chỉ khi công ty gửi cho chủ sở hữu thông báo nhắc nhở ít nhất 30 ngày trước ngày gia hạn (thông báo không làm vô hiệu hóa bất kỳ điều khoản hủy bỏ đã thỏa thuận khác). Chúng có thể quy định thiệt hại hoặc phí hủy bỏ hợp lý cho việc chấm dứt sớm, cho phép nhà môi giới ủy quyền cho một người được cấp giấy phép hoặc không được cấp giấy phép trong việc sử dụng trực tiếp để chuyển tiền hoặc ký tên trên các tài khoản ký quỹ, yêu cầu hơn một chữ ký trên séc, và chứa bất kỳ điều khoản đã thỏa thuận khác không xung đột với chương.

- ✓ Một điều khoản gia hạn tự động chỉ được phép nếu công ty gửi cho chủ sở hữu thông báo nhắc nhở ít nhất 30 ngày trước ngày gia hạn
- ✓ Thỏa thuận có thể quy định thiệt hại hoặc phí hủy bỏ hợp lý cho việc chấm dứt sớm
- ✓ Các điều khoản bổ sung được phép nếu được thỏa thuận và không xung đột với chương

4.7 Các Trách Vụ Khi Chấm Dứt Hợp Đồng Quản Lý

Ngay sau khi chấm dứt, công ty phải cung cấp cho chủ sở hữu tất cả các bản gốc hoặc bản sao của các hợp đồng cho thuê và các tài liệu liên quan (đơn xin, danh sách hàng tồn kho, hợp đồng thuê, giấy phép thú cưng, thông báo mặc định, sửa đổi/phụ lục) cho các tenant hiện tại và trước đây, cộng với các bản vẽ tòa nhà, nghiên cứu môi trường, CC&Rs, báo cáo kiểm tra, hợp đồng, chìa khóa, bảo hành và tài sản cá nhân mà công ty nắm giữ. Người môi giới không bắt buộc phải giữ bản sao các tài liệu hợp đồng thuê nhà ở sau khi chấm dứt. Nếu có văn phòng quản lý tại chỗ, công ty có thể để lại các hồ sơ ở đó để hưởng lợi của chủ sở hữu nhưng phải thông báo ngay cho chủ sở hữu bằng văn bản về vị trí của chúng.

- ✓ Ngay sau khi chấm dứt, công ty phải cung cấp cho chủ sở hữu tất cả các hợp đồng cho thuê, các tài liệu liên quan, chìa khóa, bản vẽ và tài sản khác mà công ty nắm giữ
- ✓ Người môi giới không bắt buộc phải giữ bản sao các tài liệu hợp đồng thuê nhà ở sau khi chấm dứt
- ✓ Nếu các hồ sơ được để lại trong văn phòng tại chỗ, công ty phải thông báo ngay cho chủ sở hữu bằng văn bản về vị trí của chúng

4.8 Ủy Quyền Ký Tên Trên Tài Khoản Ký Quỹ

Broker được chỉ định có thể ủy quyền cho một người có giấy phép hoặc một người tự nhiên không có giấy phép làm việc trực tiếp cho broker để chuyển tiền hoặc là người ký tên trên các tài khoản ký quỹ của công ty. Nếu không có giấy phép, người đó phải là một sĩ quan, thành viên, người chủ yếu hoặc nhân viên bona fide của công ty. Broker có thể yêu cầu chữ ký kép và có thể sử dụng chữ ký facsimile theo chính sách kinh doanh. Việc ủy quyền ký tên không làm giảm trách nhiệm hoặc trách nhiệp pháp lý của broker đối với tiền được quản lý.

- ✓ Một broker được chỉ định có thể ủy quyền cho một người có giấy phép hoặc không có giấy phép làm việc trực tiếp để trở thành người ký tên trên tài khoản ký quỹ
- ✓ Một người ký tên không có giấy phép phải là một sĩ quan, thành viên, người chủ yếu hoặc nhân viên bona fide của công ty
- ✓ Việc ủy quyền ký tên không làm giảm trách nhiệm hoặc trách nhiệp pháp lý của broker đối với tiền được quản lý

4.9 Thẩm quyền Ký kết và Lưu trữ Hồ sơ

Chỉ có người môi giới được chỉ định hoặc người được cấp phép bất động sản được cấp quyền của người môi giới mới có thể ký các hợp đồng cho thuê phi dân cư, và bất kỳ sự ủy quyền nào cũng phải được lập thành văn bản và lưu giữ trong hồ sơ nhân viên của người môi giới. Các hợp đồng cho thuê nhà ở được thực hiện đầy đủ không cần phải được xem xét và ký ban đầu. Hồ sơ phải được lưu giữ tại văn phòng chính hoặc chi nhánh của người môi giới, điện tử, hoặc tại một địa điểm lưu trữ ngoài trạng thái trong nước nếu có thông báo bằng văn bản trước đó và địa chỉ đường phố được cung cấp cho bộ phận. Khi yêu cầu kiểm toán định kỳ, người môi giới phải cung cấp hồ sơ trong thời gian hợp lý.

- ✓ Chỉ có người môi giới được chỉ định hoặc người được cấp quyền mới có thể ký hợp đồng cho thuê phi dân cư, với sự ủy quyền được lập thành văn bản và lưu giữ
- ✓ Các hợp đồng cho thuê nhà ở được thực hiện đầy đủ không cần phải được xem xét và ký ban đầu bởi người môi giới
- ✓ Hồ sơ phải được lưu giữ tại văn phòng chính/chi nhánh, điện tử, hoặc tại địa điểm lưu trữ ngoài trạng thái sau khi có thông báo bằng văn bản trước đó đến bộ phận
- ✓ Người môi giới phải cung cấp hồ sơ cho kiểm toán định kỳ trong thời gian hợp lý

4.10 Phí Tìm Kiếm cho Người Thuê Căn Hộ

Bất chấp các quy định khác trong chương, một công ty quản lý bất động sản hoặc chủ sở hữu bất động sản có thể trả phí tìm kiếm cho một người thuê không có giấy phép trong một khu căn hộ mà họ quản lý hoặc sở hữu, và có thể ủy quyền cho một đại lý hoặc quản lý cho thuê nhà ở để giao (nhưng không nhận) khoản phí như vậy. Khoản phí phải là tín dụng hoặc giảm giá hàng tháng của người thuê, và một người thuê có thể nhận nhiều khoản phí. Người thuê phải giới hạn hoạt động chỉ để giới thiệu những người có khả năng thuê và không được phép hiển thị các đơn vị, thảo luận các điều khoản thuê hoặc đàm phán. Các vi phạm của người được cấp phép có thể dẫn đến tạm dừng/thu hồi giấy phép hoặc hình phạt dân sự.

- ✓ Phí tìm kiếm chỉ có thể được trả cho một người thuê không có giấy phép như một tín dụng hoặc giảm giá hàng tháng của người thuê
- ✓ Đại lý hoặc quản lý cho thuê nhà ở có thể giao nhưng không được nhận phí tìm kiếm
- ✓ Người thuê chỉ có thể giới thiệu những người có khả năng thuê và không được phép hiển thị các đơn vị, thảo luận các điều khoản thuê hoặc đàm phán
- ✓ Phí tìm kiếm không được sử dụng để quảng cáo hoặc quảng bá các dịch vụ tìm kiếm chủ sở hữu hoặc người thuê

CHAPTER 5

Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports

5.1 Thông báo Ý định Chia tách Đất đai

Trước khi chào bán hoặc cho thuê đất chia tách, người chia tách phải thông báo bằng văn bản cho ủy viên về ý định chia tách. Thông báo ý định này phải chứa những công khai rộng rãi về quyền sở hữu, đất đai, tình trạng tiêu đề, điều khoản bán hàng, cải tiến, tiện ích, nước, trường học, thuế/đánh giá và bất kỳ hợp đồng hạn chế nào. Nó tạo cơ sở cho báo cáo công khai của ủy viên.

- ✓ Người chia tách phải nộp thông báo ý định bằng văn bản cho ủy viên TRƯỚC KHI chào bán hoặc cho thuê đất chia tách
- ✓ 'Principal' có nghĩa là bất kỳ người/tổ chức nào nắm giữ lợi ích tài chính 10% trở lên, hoặc đối với trust mỗi người thụ hưởng nắm giữ lợi ích thực sự 10% trở lên
- ✓ Thông báo phải bao gồm tên/địa chỉ của chủ sở hữu và người chia tách, mô tả pháp lý, tình trạng tiêu đề bao gồm các gánh nặng, điều khoản/điều kiện bán hàng, bản đồ chia tách đã ghi, và các hạn chế sử dụng/hợp đồng
- ✓ Người chia tách không cần phải công khai các mục cách xa hơn một dặm từ ranh giới chia tách, trừ khi các quốc gia nước ngoài hoặc đất đai bộ tộc trong bán kính một dặm phải được công khai

5.2 Ngưỡng Sáu Lô hoặc Nhiều Hơn và Các Miễn Trừ

Việc tạo ra sáu lô hoặc nhiều hơn, lô đất hoặc quyền lợi chia nhỏ bất kỳ kích thước nào là một phân chia chịu các quy định của bài viết, với các ngoại lệ cụ thể như các phân chia 36 mẫu trở lên, kết quả của việc tịch thu, các lệnh của tòa án, quyền lợi được quản lý bằng chứng chỉ, và các lệnh đặc biệt của chủ tịch.

- ✓ Việc tạo ra sáu lô/lô đất/quyền lợi chia nhỏ bất kỳ kích thước nào chịu các quy định của bài viết trừ khi có miễn trừ áp dụng
- ✓ Miễn trừ: mỗi quyền lợi đại diện cho 36 mẫu hoặc nhiều hơn; kết quả của việc tịch thu/deed in lieu; được tạo bởi lệnh tòa án/hoạt động của pháp luật; quyền lợi dầu/khí đốt/khoáng sản hoặc quyền lợi chứng chỉ đã đăng ký; miễn trừ lệnh đặc biệt của chủ tịch
- ✓ Một giao dịch bán/cho thuê diễn ra 10 năm hoặc nhiều hơn sau khi bán một lô khác được coi là độc lập trừ khi có bằng chứng về ý định phân chia

5.3 Phát Hành và Giao Tờ Báo Cáo Công Khai

Sau khi kiểm tra, trừ khi có lý do từ chối, ủy viên sẽ phát hành tờ báo cáo công khai cho phép bán/cho thuê. Người chia nhỏ đất đai phải cung cấp cho mỗi người mua/người thuê tiềm năng một bản sao trước khi họ ký bất kỳ đơn đặt mua hoặc cho thuê nào và phải nhận được biên nhận.

- ✓ Ủy viên phải phát hành tờ báo cáo công khai cho phép bán/cho thuê trừ khi có lý do từ chối
- ✓ Người chia nhỏ đất đai phải cung cấp cho mỗi người mua hoặc người thuê ban đầu một bản sao của tờ báo cáo công khai TRƯỚC KHI họ ký bất kỳ đơn đặt mua hoặc cho thuê nào, và phải nhận được biên nhận
- ✓ Các báo cáo về tài sản gần sân bay quân sự, tuyến đường huấn luyện, không phận hạn chế hoặc phạm vi điện tử phải bao gồm các tuyên bố công khai được chỉ định in đậm với chữ khối 12 điểm trên trang đầu tiên

5.4 Căn cứ Từ chối/Tạm dừng/Thu hồi Báo cáo Công khai

Ủy viên có thể tạm dừng, thu hồi hoặc từ chối báo cáo công khai vì nhiều lý do bao gồm không tuân thủ, trình bày sai sự thật/gian lận, không thể chuyển giao quyền sở hữu, không đảm bảo hoàn thành cải tiến, và lý lịch không đủ điều kiện của chủ sở hữu hoặc những người nắm giữ lợi ích 10% hoặc hơn.

- ✓ Các căn cứ bao gồm không tuân thủ bài viết/quy tắc, giao dịch bán hàng cấu thành trình bày sai sự thật/lừa dối/gian lận, không thể chuyển giao quyền sở hữu, và không đảm bảo hoàn thành cải tiến
- ✓ Lý lịch không đủ điều kiện của bất kỳ chủ sở hữu/nhà phân chia/viên chức/giám đốc/đối tác hoặc người nắm giữ lợi ích 10% hoặc hơn (tội phạm hình sự/vi phạm liên quan đến gian lận hoặc bất động sản, lệnh cấm, các lệnh/phán quyết hành chính bất lợi) là căn cứ để từ chối
- ✓ Việc lấy báo cáo công khai bằng gian lận, không chứng minh được quyền truy cập vĩnh viễn, hoặc các lô đất gây rủi ro sức khỏe không hợp lý là những căn cứ để từ chối

5.5 Báo Cáo Công Khai Bắt Buộc và Quyền Hủy Hợp Đồng

Một người chia nhỏ đất không được phép bán/cho thuê hoặc đề nghị các mảnh đất đã chia nhỏ mà không trước tiên phải nhận được báo cáo công khai và chứng chỉ hoàn thành hành chính (trừ khi được miễn trừ). Bán trước khi báo cáo được công bố, hoặc không giao báo cáo, khiến giao dịch có thể bị hủy bởi người mua/người thuê.

- ✓ Một người chia nhỏ đất phải lấy báo cáo công khai (và chứng chỉ hoàn thành hành chính) trước khi bán/cho thuê các mảnh đất đã chia nhỏ, trừ các trường hợp miễn trừ theo khoản 32-2181.01 hoặc 32-2181.02
- ✓ Bán/cho thuê trước khi báo cáo được công bố hoặc không giao báo cáo khiến giao dịch có thể bị hủy bởi người mua hoặc người thuê
- ✓ Một vụ kiện hủy hợp đồng phải được khởi kiện trong vòng ba năm kể từ ngày người mua/người thuê ký kết hợp đồng mua bán hoặc cho thuê; bên thắng kiện sẽ được nhận lệ phí luật sư hợp lý

5.6 Quyền Hủy Bỏ Hợp Đồng Bán Đất Chưa Được Cải Tạo

Những người mua đất chưa được cải tạo có quyền hủy bỏ theo luật: một khoảng thời gian suy nghĩ lại bảy ngày không cần lý do và quyền kiểm tra sáu tháng nếu họ chưa kiểm tra trước khi ký hợp đồng.

- ✓ Người mua đất chưa được cải tạo có thể hủy bỏ hợp đồng mà không cần lý do bằng thông báo bằng văn bản trước nửa đêm của ngày thứ bảy kể từ khi ký hợp đồng; người chia lô phải công khai tiết lộ quyền này một cách rõ ràng
- ✓ Người mua chưa kiểm tra lô đất trước khi ký có sáu tháng để kiểm tra và hủy bỏ một cách đơn phương, ký một bản tuyên thệ về kiểm tra
- ✓ Người chia lô phải công khai và rõ ràng tiết lộ quyền hủy bỏ theo các quy định của commissioner

5.7 Công khai Hợp đồng và Quy tắc Không Miễn trừ

Tất cả các hợp đồng mua/thuê đất chia lô phải công khai rõ ràng về tính chất của tài liệu, quyền nhận báo cáo công cộng và các quyền hủy ngang áp dụng. Những công khai còn thiếu làm cho hợp đồng không có hiệu lực đối với người mua.

- ✓ Các hợp đồng phải công khai rõ ràng và nổi bật về tính chất của tài liệu, quyền nhận bản sao báo cáo công cộng và quyền hủy ngang đối với đất chưa cải tạo
- ✓ Hợp đồng không thực hiện những công khai này không có hiệu lực đối với người mua
- ✓ Đối với những lô đất dùng cho ở hiện tại/tương lai, các điều khoản miễn trừ hoặc phủ nhận trách nhiệm pháp lý đối với các tuyên bố vật chất trước đây được người mua dựa vào là vô hiệu

5.8 Các Điều Khoản Giải Phóng Ghi Chú Toàn Bộ

Khi đất phân lô chịu sự ghi chú toàn bộ, người chia nhỏ phải đảm bảo rằng những người mua có thể nhận được quyền sở hữu rõ ràng cho lô đất của họ mà không bị ghi chú toàn bộ sau khi họ hoàn thành thanh toán. Các tài liệu chứng minh các điều khoản này phải được nộp cho ủy viên trước khi bán bất kỳ lô đất bị ảnh hưởng nào.

- ✓ Một tuyên bố về các điều khoản giải phóng ghi chú toàn bộ cho phép người mua nhận được quyền sở hữu không bị ghi chú là bắt buộc trong thông báo.
- ✓ Các bản sao của các tài liệu chứa các điều khoản giải phóng này phải được nộp cho ủy viên trước khi bán bất kỳ lô đất nào chịu sự ghi chú toàn bộ.

5.9 Yêu Cầu Cấp Nước cho các Khu Phân Lô

Nếu một khu phân lô nằm trong Khu Vực Quản Lý Tích Cực, người phân lô phải nộp chứng chỉ cấp nước được bảo đảm từ Giám đốc Tài nguyên Nước (hoặc cam kết bằng văn bản từ nhà cung cấp được chỉ định). Ngoài các AMA, ở các quận/thành phố đã áp dụng các quy định cấp nước đầy đủ, người phân lô phải trình báo coa cấp nước đầy đủ. Trong trường hợp nước không đủ, các tài liệu quảng cáo và hợp đồng phải công khai báo cáo nước.

- ✓ Trong một AMA, người phân lô phải kèm theo thông báo với chứng chỉ cấp nước được bảo đảm và bằng chứng rằng các khoản phí áp dụng đã được thanh toán, trừ khi có cam kết cấp nước bằng văn bản hoặc áp dụng được miễn trừ
- ✓ Ngoài các AMA nơi các quy tắc đầy đủ áp dụng, báo cáo cấp nước đầy đủ từ Giám đốc Tài nguyên Nước là bắt buộc trừ khi áp dụng được miễn trừ
- ✓ Nếu cấp nước không đủ hoặc không sẵn có, ủy viên yêu cầu tất cả tài liệu quảng cáo và hợp đồng phải hiển thị báo cáo nước hoặc bản tóm tắt được phê duyệt

5.10 Hành động Lục đục Theo Hiệp định

Người hành động theo hiệp định để trốn tránh bài viết về đất chia nhỏ bằng cách chia đất thông qua một loạt chủ sở hữu, các bản chuyển nhượng hoặc các phương pháp khác cuối cùng tạo ra bán đất chia nhỏ là hành vi bất hợp pháp. Để một người có giấy phép bất động sản chịu trách nhiệm, họ phải biết hoặc nên biết rằng tài sản phải tuân theo bài viết.

- ✓ Hành động theo hiệp định để chia đất hoặc bán lô đất thông qua một loạt chủ sở hữu/bản chuyển nhượng để tránh bài viết là bất hợp pháp; kế hoạch vẫn phải tuân theo bài viết
- ✓ Một người có giấy phép bất động sản chỉ chịu trách nhiệm khi có bằng chứng họ biết hoặc với sự cẩn trọng hợp lý nên biết rằng tài sản là đất chia nhỏ phải tuân theo bài viết
- ✓ Mối quan hệ gia đình một mình không đủ để cấu thành hành động lục đục theo hiệp định

5.11 Bán và Cho Thuê Được Miễn Trừ Theo Luật Định

Điều 32-2181.02 liệt kê các bán/cho thuê được miễn trừ hoàn toàn hoặc một phần: bán khối lượng lớn sáu lô trở lên cho một người mua trong một giao dịch, lô đất 160 mẫu trở lên, các thửa đất được phân vùng thương mại/công nghiệp, và tái bán đủ điều kiện trong các khu phố được lập bản đồ có báo cáo công cộng gần đây.

- ✓ Được miễn trừ hoàn toàn: bán/cho thuê khối lượng lớn sáu lô trở lên cho một người mua trong một giao dịch; lô đất/thửa đất 160 mẫu trở lên
- ✓ Được miễn trừ các yêu cầu thông báo/báo cáo công cộng: các thửa đất được phân vùng hoặc hạn chế cho các mục đích thương mại hoặc công nghiệp
- ✓ Miễn trừ tái bán trong một khu phố được lập bản đồ yêu cầu báo cáo công cộng được phát hành trong năm năm qua, tất cả các cải tiến được hoàn thành hoặc đảm bảo, không có lịch sử tội phạm/dân sự/cấp phép không đủ điều kiện của các chủ thể, và giao bản báo cáo công cộng gần đây nhất cùng với biên lai

được nhận từ người mua

5.12 Đặt Chỗ Lô Đất Trước Khi Có Báo Cáo Công Khai

Các nhà phân chia đất có thể chấp nhận các khoản tiền đặt chỗ lô đất trước khi báo cáo công khai được phát hành, tuân theo các quy tắc nghiêm ngặt bảo vệ người mua tiềm năng, bao gồm ký quỹ các khoản tiền gửi và hoàn lại đầy đủ. Không có giao dịch bán nào có thể hoàn tất cho đến khi báo cáo công khai được phát hành.

- ✓ Tiền đặt chỗ cho một lô/thửa đất riêng lẻ không được vượt quá $5,000 và phải được giao cho một đại lý ký quỹ được cấp phép trong vòng một ngày làm việc và được ký quỹ
- ✓ Người mua tiềm năng có thể hủy đặt chỗ bất cứ lúc nào trước khi ký kết hợp đồng mua hàng; tất cả các khoản tiền gửi (cộng với lãi suất, trừ đi các khoản phí được thỏa thuận) phải được hoàn lại trong vòng năm ngày làm việc kể từ khi chấm dứt
- ✓ Thẩm quyền nhận đặt chỗ lô đất hết hạn hai năm sau khi ủy viên nhận được thông báo về mục đích; mỗi biểu mẫu đặt chỗ phải nêu rõ rằng không có báo cáo công khai nào được phát hành và không được phép đưa ra bất kỳ đề nghị bán nào

5.13 Kỳ Thi và Phí Nộp Của Ủy Viên

Ủy viên kiểm tra mọi dự án phân lô được đề nghị bán hoặc cho thuê và công bố các kết quả của mình. Một khoản phí nộp đi kèm với thông báo, và ủy viên có giới hạn thời gian để xác định các vi phạm.

- ✓ Khoản phí nộp $500 (hoặc khoản phí thấp hơn do ủy viên quy định) phải kèm theo thông báo bằng văn bản theo mục 32-2181
- ✓ Ủy viên có không quá năm năm kể từ khiếu nại ban đầu hoặc bắt đầu điều tra để xác định xem việc bán hoặc cho thuê có vi phạm bài viết hay không
- ✓ Ủy viên có thể bỏ qua kiểm tra tại chỗ nếu dự án phân lô đã được kiểm tra trong hai năm qua, tất cả các cải tiến đã hoàn thành và không có thay đổi vật lý nào được đề xuất

5.14 Hoàn thành Công trình Cải tiến Trước Khi Bán

Một người phân chia không được phép bán một lô đất trừ khi các công trình cải tiến trong phân chia được hoàn thành hoặc việc hoàn thành được đảm bảo thông qua các sắp xếp tài chính có thể chấp nhận được hoặc các thỏa thuận chính phủ/người ủy thác.

- ✓ Là bất hợp pháp khi bán một lô đất trừ khi tất cả các công trình được đề xuất/hứa hẹn được hoàn thành HOẶC việc hoàn thành được đảm bảo bởi các sắp xếp tài chính được ủy viên chấp nhận
- ✓ Ngoài ra, thành phố/quận có thể đồng ý cấm sử dụng và người phân chia đồng ý không đóng escrow cho đến khi hoàn thành công trình, hoặc có thể sử dụng thỏa thuận bảo đảm của người ủy thác (được ghi lại)

5.15 Yêu Cầu Tiết Lộ Quảng Cáo

Các quảng cáo in hoặc trực tuyến cho một lô đất cụ thể phải bao gồm tiết lộ rằng báo cáo công khai có sẵn trên trang web ADRE.

- ✓ Các quảng cáo in (tạp chí/báo) hoặc trực tuyến cho một lô/mảnh đất của nhà phát triển cụ thể phải nêu rõ rằng 'một báo cáo công khai có sẵn trên trang web của cơ quan bất động sản của tiểu bang'
- ✓ Yêu cầu tiết lộ này áp dụng cho quảng cáo của các lô hoặc mảnh đất của nhà phát triển cụ thể

5.16 Các Hạn Chế Nội Dung Quảng Cáo Dành cho Các Khu Phân Lô

Quảng cáo, tài liệu bán hàng và các tuyên bố miệng của khu phân lô không được chứa các tuyên bố thực chất không đúng sự thật, các yêu cầu không có rủi ro hoặc những biểu diễn sai lệch về những cải tiến đề xuất/cảnh không tồn tại, và các yêu cầu về homestite yêu cầu có sẵn nước uống được và xử lý nước thải.

- ✓ Quảng cáo không được chứa các tuyên bố thực chất không đúng sự thật, những yêu cầu rằng các lô đất được cung cấp mà không có rủi ro hoặc mất mát là không thể, hoặc những mô tả không có nhãn của những cải tiến đề xuất/cảnh không tồn tại
- ✓ Các biểu diễn rằng các lô đất phù hợp làm homesites/building lots yêu cầu có sẵn nước uống được và xử lý nước thải/cống, hoặc công khai tiết lộ những sự thật trái ngược
- ✓ Tất cả quảng cáo phải phù hợp với thông báo ý định và báo cáo công khai; nhà phân lô phải lưu giữ các bản sao quảng cáo trong ba năm sau lần sử dụng cuối cùng

5.17 Trách Nhiệm Dân Sự về Thông Báo Sai Lệch hoặc Báo Cáo Công Khai

Những người chia nhỏ đất đai hoặc đại lý phải chịu trách nhiệm với những người mua khi thông báo ý định hoặc báo cáo công khai chứa những phát biểu không đúng sự thật hoặc bỏ sót các sự kiện trọng yếu, trừ khi người mua biết về những điều không đúng sự thật hoặc bỏ sót đó. Gian lận trong bán đất cũng là bất hợp pháp.

- ✓ Một người chia nhỏ đất đai hoặc đại lý chịu trách nhiệm với người mua vì những phát biểu không đúng sự thật hoặc bỏ sót các sự kiện trọng yếu trong thông báo ý định hoặc báo cáo công khai, trừ khi người mua biết
- ✓ Là bất hợp pháp để gian lận, lừa tiền bằng những phát biểu sai lệch trọng yếu, hoặc tham gia vào bất kỳ giao dịch nào hoạt động như gian lận hoặc lừa dối đối với người mua
- ✓ Các vụ kiện về trách nhiệm thông báo sai lệch hoặc báo cáo phải được nộp trong vòng một năm kể từ khi phát hiện; các vụ kiện gian lận trong vòng hai năm kể từ vi phạm; và trong mọi trường hợp không quá ba năm sau khi bán hoặc cho thuê

5.18 Thay Đổi Trọng Yếu đối với Kế Hoạch Chia Lô

Sau khi được phê duyệt, người chia lô không được thay đổi trọng yếu kế hoạch hoặc tiếp tục cung cấp các lô sau khi có thay đổi trọng yếu mà không trước tiên thông báo cho ủy viên, người có thể yêu cầu báo cáo công cộng được sửa đổi. Người mua có thể được hủy lỗi trong một số trường hợp nhất định.

- ✓ Việc thay đổi trọng yếu kế hoạch chia lô được phê duyệt, hoặc tiếp tục cung cấp các lô sau khi có thay đổi trọng yếu mà không trước tiên thông báo cho ủy viên bằng văn bản là bất hợp pháp
- ✓ Người mua/người thuê có thể hủy trong vòng mười ngày sau khi nhận được thông báo bằng văn bản về thay đổi trọng yếu nếu nó ảnh hưởng xấu đến họ và do người chia lô gây ra (hoặc biết trước), hoặc nếu nó liên quan đến sức khỏe, an toàn hoặc mục đích sử dụng được chỉ định của cư dân
- ✓ Lệ phí nộp báo cáo công cộng được sửa đổi là một nửa lệ phí báo cáo công cộng ban đầu nhưng không dưới $250

5.19 Chuyển Giao Quyền Sở Hữu Rõ Ràng và Bán Các Lô Đất Chưa Được Cải Thiện

Bán một lô đất bị ràng buộc bởi một thế chấp chung mà không có các điều khoản giải phóng là bất hợp pháp. Việc bán các lô đất chưa được cải thiện phải tuân theo các phương pháp được quy định (chứng thư với ghi danh, ký quỹ có chứng thư và báo cáo tiêu đề, hoặc chứng thư cho người quản lý), tất cả các tài liệu phải được ghi danh trong quận của khu phố.

- ✓ Bán một lô đất bị ràng buộc bởi một thế chấp chung trừ khi có một điều khoản cho phép người mua có thể lấy được quyền sở hữu miễn phí sau khi hoàn thành thanh toán là bất hợp pháp
- ✓ Bán các lô đất chưa được cải thiện phải sử dụng một trong các phương pháp quy định luật định và các tài liệu bắt buộc (chứng thư, thế chấp/chứng thư tin tưởng, hoặc thỏa thuận tin tưởng) phải được ghi danh trong vòng 60 ngày
- ✓ Các điều khoản này không áp dụng cho việc bán các lô đất đã được cải thiện (theo định nghĩa trong 32-2101) hoặc lô đất nghĩa trang

5.20 Yêu Cầu Về Quyền Truy Cập Vĩnh Viễn

Không được phép bán đất được chia lô mà không có điều khoản cung cấp quyền truy cập vĩnh viễn có thể đi qua bằng phương tiện motor thông thường trừ khi được miễn trừ bởi chuyên ủy viên, và các giao dịch bán thiếu quyền truy cập vĩnh viễn có thể bị hủy.

- ✓ Không được phép bán đất được chia lô mà không có quyền truy cập vĩnh viễn trên địa hình có thể đi qua bằng phương tiện motor thông thường, trừ khi được miễn trừ bởi chuyên ủy viên
- ✓ Giao dịch bán đất được chia lô mà không có quyền truy cập vĩnh viễn có thể bị hủy; hành động phải được nộp trong vòng ba năm kể từ khi người mua thực hiện ký kết hợp đồng bán hàng

5.21 Các Hình Phạt Dân Sự về Vi Phạm Chia Lô Đất

Ủy viên có thể áp dụng các hình phạt dân sự đối với những người chia lô đất/đại lý vi phạm chương, quy tắc, lệnh hoặc tham gia vào các hành vi bất hợp pháp, với các hình phạt cao hơn khi bán mà không có báo cáo công khai.

- ✓ Một người chia lô đất hoặc đại lý có thể bị phạt dân sự tối đa $2,000 cho mỗi lần vi phạm sau khi có phiên họp; một lần vi phạm liên quan đến nhiều hơn một lô đất là một lần vi phạm duy nhất
- ✓ Bán/cho thuê mà không trước tiên thu được báo cáo công khai (đối với các lô đất được tạo sau ngày 31 tháng 12 năm 2008, theo lệnh của ủy viên) có thể bị phạt tối đa $5,000 cho mỗi lần vi phạm
- ✓ Các thủ tục xử phạt phải được khởi động trong vòng năm năm kể từ khi bộ phận phát hiện thực tế hoặc với sự siêng năng hợp lý

5.22 Miễn Trừ Theo Lệnh Đặc Biệt của Ủy Viên

Ủy viên có thể, theo lệnh đặc biệt, miễn trừ các mảnh đất được chia nhỏ hoặc quyền lợi từng phần nhất định khỏi toàn bộ hoặc một phần của bài viết khi việc tuân thủ không cần thiết cho lợi ích công cộng hoặc bảo vệ người mua do những đặc điểm đặc biệt hoặc tính chất hạn chế của đề nghị.

- ✓ Miễn trừ yêu cầu một đơn kiến nghị bằng văn bản và chứng tỏ thỏa đáng với ủy viên rằng tuân thủ không cần thiết cho lợi ích công cộng hoặc bảo vệ người mua
- ✓ Đơn kiến nghị phải kèm theo khoản phí ban đầu $100, không hoàn lại bất kể kết quả như thế nào
- ✓ Các lệnh đặc biệt chỉ liên quan đến các mảnh đất cụ thể hoặc quyền lợi từng phần cụ thể

5.23 Ghi Danh Các Hành Động của Ủy Viên và Thông Báo Vi Phạm

Khi ủy viên phát hành lệnh ngừng hoạt động, cấm, từ chối hoặc tạm ngừng, hoặc khi đất đai bị chia nhỏ vi phạm bài viết, bộ ghi danh các thông báo tại văn phòng ghi chép của quận ảnh hưởng đến đất đai.

- ✓ Các lệnh ngừng hoạt động, lệnh tòa án, lệnh cấm hoặc tạm ngừng phê duyệt chia nhỏ phải được ghi danh trong hồ sơ quyền sở hữu của quận và chủ sở hữu bị ảnh hưởng phải được thông báo trong vòng mười ngày làm việc
- ✓ Một thông báo công khai được ghi danh cho đất đai bị chia nhỏ vi phạm, cho phép các thành phố/quận từ chối cấp phép xây dựng cho đến khi có sự phê duyệt thích hợp; một giấy phát hành được ghi danh trong vòng mười ngày làm việc sau khi tuân thủ

5.24 Yêu Cầu Về Trái Phiếu Bảo Lãnh của Người Chia Lô Đất

Một người chia lô đất có lịch sử vi phạm luật chia lô đất hoặc gian lận có thể được yêu cầu gửi trái phiếu bảo lãnh (hoặc chứng chỉ tiền gửi) với ủy viên để bảo vệ những người mua.

- ✓ Trái phiếu có thể được yêu cầu nếu người chia lô đất đã vi phạm luật chia lô đất hoặc luật bán đất liên tiểu bang, hoặc bị kết tội gian lận/thông tin sai lệch trong việc bán đất chia lô
- ✓ Trái phiếu được phát hành để bảo vệ lợi ích của tiểu bang, phải chịu các yêu cầu bồi thường từ những người mua bị thiệt hại, và tiếp tục cho đến hai năm sau khi tất cả các giao dịch bán được hoàn thành; chứng chỉ tiền gửi có thể được sử dụng thay thế cho trái phiếu

CHAPTER 6

Art. 7: Sale of unsubdivided lands

6.1 Thông báo Ý định cho Ủy viên Trước khi Đưa ra Đề nghị

Trước khi đưa ra đất chưa phân chia để bán hoặc cho thuê, chủ sở hữu hoặc đại lý phải thông báo bằng văn bản cho Ủy viên ADRE về ý định của họ. Thông báo bằng văn bản này phải chứa thông tin tiết lộ rộng rãi về quyền sở hữu, đất đai và tình trạng của nó. Các bên chính sở hữu 10% hoặc lớn hơn lợi ích tài chính (hoặc người thụ hưởng của quỹ tin thác nắm giữ 10% hoặc lớn hơn lợi ích có lợi) phải được xác định.

- ✓ Thông báo bằng văn bản về ý định phải được nộp cho Ủy viên TRƯỚC KHI đưa ra đất chưa phân chia để bán hoặc cho thuê
- ✓ Danh từ 'Principal' (Bên chính) có nghĩa là bất kỳ người hoặc thực thể nào có 10% hoặc lớn hơn lợi ích tài chính, hoặc người thụ hưởng của quỹ tin thác nắm giữ 10% hoặc lớn hơn lợi ích có lợi
- ✓ Thông báo phải bao gồm tên và địa chỉ chủ sở hữu/đại lý, mô tả pháp lý và diện tích, tình trạng quyền sử dụng đất và các ghi nợ, điều khoản của đề nghị, mục đích sử dụng dự kiến và các quy định về tiếp cận
- ✓ Các bản sao của tài liệu quảng cáo và tuyên truyền gốc phải được đính kèm vào thông báo

6.2 Quyền Cho Phép Bằng Văn Bản và Báo Cáo Công Khai Bắt Buộc

Đó là bất hợp pháp đối với bất kỳ chủ sở hữu hoặc đại lý nào đưa ra các đề nghị về đất đai chưa được phân chia mà không có sự cho phép bằng văn bản của Ủy viên. Ủy viên phát hành báo cáo công khai, và phải cung cấp bản sao cho từng người được đề nghị tại thời điểm đưa ra đề nghị.

- ✓ Đó là bất hợp pháp khi đưa ra các đề nghị mà không có sự cho phép bằng văn bản của Ủy viên
- ✓ Ủy viên phát hành báo cáo công khai phải được cung cấp cho từng người được đề nghị tại thời điểm đưa ra đề nghị
- ✓ Ủy viên có thể chấm dứt bất kỳ quyền cho phép nào dựa trên các lý do được nêu trong phần 32-2183

6.3 Phát Hành Báo Cáo Công Khai và Báo Cáo do Chủ Sở Hữu Chuẩn Bị

Khi kiểm tra, trừ khi có lý do từ chối, Ủy viên sẽ phát hành báo cáo công khai cho phép bán hoặc cho thuê. Ngoài ra, chủ sở hữu có thể chuẩn bị báo cáo công khai cuối cùng và lấy giấy chứng nhận hoàn thành hành chính. Ủy viên có 15 ngày làm việc để xác định tính hoàn thành hành chính. Việc bán hàng có thể bắt đầu sau khi lấy được giấy chứng nhận.

- ✓ Báo cáo công khai phải được chủ sở hữu/đại lý sao chép và cung cấp cho từng người mua tiềm năng trước khi ký đề nghị mua hàng, nhận biên lai
- ✓ Các báo cáo công khai do chủ sở hữu chuẩn bị yêu cầu phí nộp $500 ban đầu (hoặc $250 sửa đổi) và số đăng ký được chỉ định
- ✓ Bộ phải xác định tính hoàn thành hành chính trong vòng 15 ngày làm việc
- ✓ Chủ sở hữu chỉ có thể bắt đầu bán hàng/cho thuê sau khi lấy được giấy chứng nhận hoàn thành hành chính
- ✓ Đất ở gần sân bay quân sự yêu cầu các tuyên bố chữ khối đậm 12 điểm trên trang đầu tiên của báo cáo

6.4 Cấm Bán Mà Không Có Báo Cáo Công Khai

Không chủ sở hữu hoặc tác nhân nào được phép bán, cho thuê, hoặc đề nghị đất không được chia nhỏ mà không trước tiên lấy cả báo cáo công khai và giấy chứng nhận hoàn thành hành chính. Các giao dịch bán được thực hiện trước khi phát hành có thể bị hủy bỏ bởi người mua.

- ✓ Cả báo cáo công khai VÀ giấy chứng nhận hoàn thành hành chính đều cần thiết trước khi bán, cho thuê, hoặc đề nghị
- ✓ Bất kỳ giao dịch bán hoặc cho thuê nào trước khi phát hành báo cáo công khai đều có thể bị hủy bỏ bởi người mua
- ✓ Hành động hủy bỏ phải được khởi xướng trong vòng ba năm kể từ khi người mua ký hợp đồng mua
- ✓ Bên thắng kiện trong vụ hủy bỏ có quyền được thanh toán phí luật sư hợp lý

6.5 Các Phương Pháp Bán Hàng Bắt Buộc và Thời Hạn Ghi Lục

Chủ sở hữu/đại lý chỉ có thể bán những lô đất chưa được chia nhỏ bằng một trong ba phương pháp được quy định: (1) giấy tờ chuyển nhượng quyền sở hữu có thể bán được (ghi lục trong vòng 60 ngày), (2) ký quỹ hợp đồng bán hàng bất động sản kèm báo cáo chứng chỉ, giấy tờ đã thực hiện, và giải phóng các khoản phí bao quát (gửi ký quỹ trong vòng 60 ngày), hoặc (3) giấy tờ cho người thừa kế có đủ điều kiện kèm thỏa thuận tín thác. Ghi lục phải được thực hiện ở county nơi đất đai được xác định.

- ✓ Chỉ có ba phương pháp được quy định (giấy tờ trực tiếp, ký quỹ hợp đồng bán hàng, hoặc giấy tờ cho người thừa kế) mới có thể được sử dụng để bán những lô đất chưa được chia nhỏ
- ✓ Giấy tờ, thế chấp/giấy tờ thừa kế, và hợp đồng bán hàng nói chung phải được ghi lục trong vòng 60 ngày kể từ khi người mua thực hiện
- ✓ Tất cả các tài liệu phải được ghi lục ở county và bang nơi đất đai chưa được chia nhỏ được xác định
- ✓ Chỉ có ngân hàng, hiệp hội tiết kiệm và vay, hoặc công ty bảo hiểm chứng chỉ (hoặc đại lý ký quỹ được phép) mới có thể đóng vai trò là người thừa kế theo phương pháp 3

6.6 Quyền Hủy Hợp Đồng của Người Mua

Những người mua đất chưa được chia nhỏ có hai quyền hủy hợp đồng riêng biệt: khoảng thời gian suy nghĩ lại 7 ngày sau khi ký kết, và quyền hủy hợp đồng 6 tháng nếu họ không kiểm tra thửa đất trước khi ký. Chủ sở hữu/đại lý phải công khai tiết lộ rõ ràng quyền 7 ngày và cung cấp cơ hội để thực hiện quyền này.

- ✓ Người mua có thể hủy hợp đồng không cần lý do trước nửa đêm ngày thứ 7 tính từ khi ký kết hợp đồng
- ✓ Người mua chưa kiểm tra lô đất trước khi ký có thời gian 6 tháng để kiểm tra và hủy hợp đồng một phía
- ✓ Khi kiểm tra, người mua phải ký bản tuyên thệ nêu rõ rằng họ đã kiểm tra tài sản, có thể được yêu cầu nộp với bộ phận
- ✓ Chủ sở hữu/đại lý phải công khai và rõ ràng tiết lộ quyền hủy hợp đồng

6.7 Nội Dung Bắt Buộc của Thông Báo Ý Định

Thông báo ý định theo luật định phải chứa nhiều 'tuyên bố đúng sự thật' bao gồm tính khả dụng của nước, thoát nước/tiện ích, quyền truy cập vĩnh viễn, nợ của các khu vực thuế đặc biệt, trạng thái đất cỏ mở/gia súc, và những tiết lộ liên quan đến sân bay quân sự/công cộng. Nó cũng phải tiết lộ sự tham gia của công ty mẹ/công ty con trong các phân khu khác trong năm năm qua.

- ✓ Phải bao gồm tuyên bố đúng sự thật về tính khả dụng của nước hoặc thiếu hụt nó, và tính khả dụng của thoát nước và tiện ích (nước, điện, khí đốt, điện thoại)
- ✓ Phải tiết lộ liệu đất có nằm trong vùng đất cỏ mở nơi gia súc có thể chạy tự do và bất kỳ quy định rào chắn nào
- ✓ Phải tiết lộ liệu đất có nằm trong vùng lân cận sân bay quân sự hoặc công cộng hoặc trong vùng tiếng ồn cao/có khả năng tai nạn (theo các quy tắc từ ngày 1 tháng 7 năm 2001)

✓

Ủy viên có thể yêu cầu thông tin và tài liệu khác cần thiết hợp lý để bảo vệ công chúng

6.8 Yêu Cầu về Quyền Truy Cập Vĩnh Viễn và Công Khai Thông Tin Nước

Đất đai chưa được chia lô không thể được cung cấp mà không có quy định về quyền truy cập vĩnh viễn trên địa hình nơi có thể xây dựng các đường xe tự động thông thường, trừ khi được miễn trừ bởi Ủy viên. Bằng chứng phải đến từ một kỹ sư có bằng cấp hoặc nhà đo đạc đất đai. Các báo cáo về khả dụng nước từ Giám đốc Tài nguyên Nước phải được hiển thị trong tài liệu quảng cáo và hợp đồng.

- ✓ Quyền truy cập vĩnh viễn trên địa hình thích hợp cho các đường xe tự động thông thường là bắt buộc trừ khi được miễn trừ bởi Ủy viên
- ✓ Bằng chứng về quyền truy cập phải được cung cấp bởi một kỹ sư có bằng cấp hoặc nhà đo đạc đất đai của Arizona
- ✓ Nếu tồn tại báo cáo khả dụng nước, tài liệu quảng cáo và hợp đồng phải hiển thị nó hoặc một bản tóm tắt được phê duyệt
- ✓ Nếu không có báo cáo nước và khả dụng không xác định, tài liệu quảng cáo và hợp đồng phải nêu rõ rằng không có báo cáo nào được chuẩn bị và khả dụng là không xác định

6.9 Phí Kiểm Tra và Nộp Hồ Sơ

Ủy viên kiểm tra đất chưa được chia lô được chào bán hoặc cho thuê và công bố các phát hiện. Chi phí đi lại và sinh hoạt phí trong quá trình kiểm tra do chủ sở hữu/đại lý/người chia lô chịu với giá thực tế, cộng với một khoản phí nộp hồ sơ ban đầu.

- ✓ Ủy viên phải kiểm tra đất chưa được chia lô và công bố các phát hiện
- ✓ Khoản phí nộp hồ sơ ban đầu là $500 phải kèm theo thông báo bằng văn bản theo các mục 32-2195 và 32-2195.10
- ✓ Chi phí đi lại và sinh hoạt phí kiểm tra do chủ sở hữu, đại lý hoặc người chia lô chịu với giá thực tế

6.10 Căn cứ để Từ chối Báo cáo Công khai

Ủy viên có thể từ chối báo cáo công khai vì những lý do bao gồm không tuân thủ bài viết, khai báo sai/gian lận, không có khả năng chuyển giao quyền sở hữu, sắp xếp tài chính không đầy đủ cho các cải tiến, hoặc không thể chứng minh rằng các lô đất có thể được sử dụng cho mục đích được đề xuất. Việc từ chối cũng có thể phát sinh từ tiền sử không đủ tiêu chuẩn của chủ sở hữu, đại lý, cán bộ, giám đốc, đối tác hoặc những người nắm giữ lợi ích 10% trở lên.

- ✓ Căn cứ bao gồm không tuân thủ, gian lận/khai báo sai, không có khả năng chuyển giao quyền sở hữu, sắp xếp tài chính không đầy đủ cho các cải tiến, và không thể chứng minh khả năng sử dụng
- ✓ Một bản án về tội phạm nặng hoặc trạng thái vi phạm liên quan đến gian lận, bất trung thực hoặc hành vi bất động sản là căn cứ để từ chối
- ✓ Các lệnh cấm trước đây, lệnh hành chính, hoặc các phán quyết bất lợi liên quan đến gian lận bất động sản

hoặc bất trung thực là căn cứ để từ chối

- ✓ Người nộp đơn có thể yêu cầu xét xử trong vòng 30 ngày kể từ lệnh từ chối

6.11 Cuộc Điều Tra, Buộc Tội và Lệnh Tóm Tắt

Theo quyết định của riêng mình hoặc dựa trên khiếu nại có bằng chứng đầy đủ về các vi phạm hoặc hành vi bất hợp pháp, Ủy viên có thể tiến hành điều tra, kiểm tra sách và hồ sơ, phát hành các lệnh tóm tắt hoặc tổ chức các buộc tội. Chủ sở hữu/đại lý phải lưu giữ hồ sơ tất cả các giao dịch bán hàng và tiền nhận được và cho phép tiếp cận dựa trên thông báo hợp lý.

- ✓ Chủ sở hữu hoặc đại lý phải lưu giữ hồ sơ tất cả các giao dịch bán hàng và tiền nhận được và cho phép Ủy viên tiếp cận dựa trên thông báo hợp lý
- ✓ Ủy viên có thể tiến hành điều tra, phát hành các lệnh tóm tắt theo khoản 32-2157, hoặc tổ chức các buộc tội công khai
- ✓ Nếu các vi phạm tiếp tục sau buộc tội, Ủy viên có thể yêu cầu lệnh cấm trong tòa án

6.12 Quy Tắc Về Việc Nộp và Nội Dung Tài Liệu Quảng Cáo

Chủ sở hữu/đại lý phải nộp tài liệu quảng cáo và khuyến mãi gốc cho Ủy viên và nộp quảng cáo tiếp theo trong vòng 21 ngày kể từ khi sử dụng. Quảng cáo và tài liệu bán hàng (bao gồm các tuyên bố miệng) không được chứa các tuyên bố không đúng sự thật, thiếu sót sự kiện quan trọng, các yêu cầu không có rủi ro, hoặc trình bày sai các cải tiến dự kiến hoặc các cảnh tượng không tồn tại.

- ✓ Quảng cáo tiếp theo phải được nộp cho Ủy viên trong vòng 21 ngày kể từ khi sử dụng
- ✓ Không có quảng cáo nào được phép chứa các tuyên bố không đúng sự thật về sự kiện quan trọng, thiếu sót quan trọng, hoặc các yêu cầu rằng đất được cung cấp mà không có rủi ro hoặc tổn thất là không thể
- ✓ Các cải tiến dự kiến và các cảnh tượng không tồn tại phải được ghi nhãn rõ ràng là như vậy
- ✓ Các yêu cầu về 'homesite/building lot' yêu cầu nước uống an toàn và xử lý nước thải có sẵn, hoặc công bố rõ ràng trái ngược trong mỗi quảng cáo
- ✓ Tất cả quảng cáo phải phù hợp với thông báo ý định và báo cáo công khai

6.13 Trách Nhiệm Dân Sự đối với Các Tuyên Bố Không Chính Xác

Chủ sở hữu/đại lý chịu trách nhiệm dân sự đối với những người mua nếu thông báo ý định hoặc báo cáo công khai chứa tuyên bố không chính xác hoặc bỏ sót một sự thật trọng yếu, hoặc nếu họ bán vi phạm mục 32-2195.03. Việc gian lận, kiếm tiền bằng cách trình bày sai sự thật trọng yếu, hoặc tham gia vào các hoạt động gian lận là bất hợp pháp. Các công thức tính thiệt hại, phí luật sư và thời hạn giới hạn được quy định.

- ✓ Trách nhiệm phát sinh do các tuyên bố không chính xác hoặc bỏ sót các sự thật trọng yếu trong thông báo ý định hoặc báo cáo công khai
- ✓ Người mua chiến thắng có quyền được hưởng phí luật sư hợp lý; nếu không phát hiện thấy vi phạm, tòa án có thể trao phí cho bị đơn
- ✓ Các hành động theo tiểu mục A/B phải được khởi kiện trong vòng 1 năm kể từ khi phát hiện; theo tiểu mục C trong vòng 2 năm kể từ lúc vi phạm
- ✓ Không có hành động nào có thể được khởi kiện bởi người mua sau hơn 3 năm kể từ ngày bán hoặc cho thuê

6.14 Thay Đổi Kế Hoạch Sau Khi Được Phê Duyệt

Sau khi đã được Ủy viên phê duyệt, những thay đổi đáng kể đối với kế hoạch mà không thông báo trước cho Ủy viên bằng văn bản là bất hợp pháp đối với chủ sở hữu, đại lý, hoặc người chia nhỏ lô đất. Ủy viên có thể tạm ngừng phê duyệt trong khi chờ sửa đổi báo cáo công cộng nếu cần thiết để bảo vệ người mua.

- ✓ Những thay đổi đáng kể đối với kế hoạch được phê duyệt yêu cầu thông báo bằng văn bản trước cho Ủy viên
- ✓ Ủy viên có thể tạm ngừng phê duyệt trong khi chờ sửa đổi báo cáo công cộng để bảo vệ người mua
- ✓ Mỗi người mua phải được cung cấp một bản sao có thể ghi chép được của từng hợp đồng tại thời điểm đóng cửa

6.15 Hình Phạt Dân Sự và Thời Hạn Quy Định

Chủ sở hữu hoặc đại lý chịu quyền tài phán của ADRE vi phạm chương, quy tắc, lệnh hoặc tham gia vào các hành vi bất hợp pháp liên quan đến đất chưa được phân chia có thể bị phạt dân sự sau khi có cuộc nghe xét. Các thủ tục phải được khởi động trong thời hạn quy định được liên kết với việc phát hiện.

- ✓ Hình phạt dân sự có thể được áp dụng sau khi có cuộc nghe xét, tối đa $1,000 cho mỗi vi phạm
- ✓ Một vi phạm liên quan đến nhiều hơn một lô đất được coi là một vi phạm
- ✓ Các thủ tục xử phạt/đình chỉ/hủy bỏ phải bắt đầu trong vòng 5 năm kể từ khi phát hiện thực tế hoặc khi nên phát hiện bằng cách tử tế hợp lý

6.16 Cấm Các Điều Khoản Hợp Đồng Chống Lại Quyền Khai Chứng

Không có hợp đồng, chuyển nhượng, cho thuê, chỉ định hay thỏa ước nào ảnh hưởng đến đất không được chia nhỏ có thể chứa quy định giới hạn quyền của một bên xuất hiện hoặc khai chứng ủng hộ hoặc chống lại các thay đổi quy hoạch, giấy phép xây dựng, hoặc các hành động chính thức khác trước một cơ quan chính phủ. Những quy định như vậy trái với chính sách công, mặc dù các hạn chế sử dụng riêng tư vẫn được phép.

- ✓ Các hợp đồng và thỏa ước không thể giới hạn quyền của một bên khai chứng về các thay đổi quy hoạch, giấy phép xây dựng, hoặc hành động chính thức
- ✓ Các quy định hợp đồng mâu thuẫn được tuyên bố là trái với chính sách công
- ✓ Các hạn chế sử dụng riêng tư đối với tài sản bất động sản vẫn được phép

6.17 Miễn Trừ của Ủy Viên Thông Qua Lệnh Đặc Biệt

Ủy viên có thể, theo quyết định của mình, miễn trừ những mảnh đất chưa chia lô nhất định khỏi bất kỳ hoặc tất cả các quy định của bài viết này thông qua lệnh đặc biệt, dựa trên đơn kiến nghị bằng văn bản cho thấy rằng việc tuân thủ không cần thiết cho lợi ích công cộng hoặc bảo vệ người mua do các đặc điểm đặc biệt hoặc tính chất/thời hạn hạn chế của đề nghị.

- ✓ Miễn trừ yêu cầu một đơn kiến nghị bằng văn bản và một trình bày thỏa đáng với Ủy viên
- ✓ Lệnh đặc biệt liên quan chỉ đến những mảnh đất cụ thể
- ✓ Đơn kiến nghị phải kèm theo khoản phí ban đầu không hoàn lại là $100

6.18 Ghi Danh Các Lệnh Của Ủy Viên

Khi Ủy Viên phát hành lệnh dừng và ngưng hoạt động, thu được lệnh cấm, phát hành lệnh cấm, hoặc tạm ngừng báo cáo công khai, hành động phải được ghi danh trong hồ sơ quyền khai thác mỏ của quận và chủ sở hữu bị ảnh hưởng phải được thông báo. Các lệnh hủy bỏ yêu cầu lệnh phát hành được ghi danh.

- ✓ Các lệnh dừng và ngưng hoạt động, cấm, cấm, hoặc tạm ngừng phải được ghi danh trong sách quyền khai thác của quận với mô tả pháp lý
- ✓ Các bên bị ảnh hưởng có lợi ích sở hữu được ghi danh phải được thông báo trong vòng 10 ngày làm việc kể từ lệnh hoặc tạm ngừng
- ✓ Lệnh phát hành khi hủy bỏ phải được ghi danh trong vòng 10 ngày làm việc
- ✓ Ủy Viên giữ quyền tài phán ngay cả khi cơ quan khác cũng có quyền tài phán đối với người đó

CHAPTER 7

Art. 11: Administrative hearings

7.1 Đơn Kiến Nghị Yêu Cầu Xét Xử các Tranh Chấp của Hiệp Hội

Một chủ sở hữu hoặc một hiệp hội condominiums/khu dân cư có kế hoạch có thể gửi đơn kiến nghị đến ADRE để yêu cầu xét xử liên quan đến các vi phạm tài liệu cộng đồng hoặc các luật quy định về condominiums (Title 33, ch. 9) hoặc khu dân cư có kế hoạch (Title 33, ch. 16). Người kiến nghị phải nộp đơn kiến nghị bằng văn bản trên mẫu được phê duyệt bởi bộ và thanh toán lệ phí nộp hồ sơ được Ủy viên quy định, được gửi vào quỹ văn phòng xét xử condominiums và khu dân cư có kế hoạch.

- ✓ Một chủ sở hữu hoặc hiệp hội có thể gửi đơn kiến nghị đến bộ để yêu cầu xét xử liên quan đến các vi phạm tài liệu hoặc luật pháp
- ✓ Đơn kiến nghị phải bằng văn bản trên mẫu được phê duyệt bởi bộ, liệt kê các khiếu nại, được ký kèm địa chỉ, và nêu rõ yêu cầu xét xử
- ✓ Lệ phí nộp hồ sơ được Ủy viên quy định phải kèm theo đơn kiến nghị và được gửi vào quỹ văn phòng xét xử
- ✓ Nếu người kiến nghị chủ động rút lại hoặc các bên đồng ý rút lại trước khi lịch xét xử được lên, lệ phí nộp hồ sơ sẽ được hoàn lại

7.2 Giới hạn Quyền hạn Xử lý Vụ án ADRE

Bộ không có quyền hạn đối với những tranh chấp nhất định: các tranh chấp giữa hoặc giữa các chủ sở hữu khi hiệp hội không phải là bên liên quan, và các tranh chấp giữa chủ sở hữu và một người/thực thể tham gia vào thiết kế, xây dựng hoặc bán căn hộ chung cư hoặc các cải tiến cộng đồng có kế hoạch (bao gồm các chủ sở hữu giấy phép) phát sinh từ thiết kế, xây dựng, điều kiện hoặc bán tài sản.

- ✓ Bộ không thể xử lý các tranh chấp giữa các chủ sở hữu mà hiệp hội không phải là bên liên quan
- ✓ Bộ không thể xử lý các tranh chấp giữa chủ sở hữu và một nhà thiết kế, nhà xây dựng hoặc người bán phát sinh từ thiết kế, xây dựng, điều kiện hoặc bán

7.3 Quy Trình Phản Hồi và Chuyển Giao

Khi nhận được đơn kiến nghị và lệ phí, bộ gửi bản sao qua bưu điện có xác nhận đến người được gọi tên, người này phải phản hồi trong vòng 20 ngày nêu rõ lý do tại sao đơn kiến nghị phải bị bác bỏ. Ủy viên xem xét đơn kiến nghị và, nếu hợp lý, chuyển nó đến Văn phòng Tố tụng Hành chính, nhưng có thể bác bỏ nếu tranh chấp đã được giải quyết.

- ✓ Bộ gửi đơn kiến nghị qua bưu điện có xác nhận; người bị gọi tên phải trả lời trong vòng 20 ngày kể từ ngày gửi
- ✓ Nếu người bị gọi tên không trả lời được coi là thừa nhận và Ủy viên đưa ra quyết định do vắng mặt
- ✓ Ủy viên có thể bác bỏ đơn kiến nghị nếu chấp nhận rằng các vấn đề tranh chấp đã được giải quyết
- ✓ Bất kỳ bên nào cũng có thể xem tập tin phiên tòa của bộ nếu đã nộp giấy phép viết

7.4 Lệnh, Hình Phạt và Giải Quyết Phí Nộp Đơn

Thẩm phán luật hành chính có thể ra lệnh cho bất kỳ bên nào tuân thủ luật định, tài liệu cộng đồng hoặc hợp đồng đang tranh chấp và có thể áp đặt hình phạt dân sự cho mỗi lần vi phạm. Các khoản tiền được thu thập sẽ được gửi vào quỹ văn phòng họp. Nếu người khởi kiện thắng, ALJ sẽ ra lệnh cho người bị kiện hoàn lại phí nộp đơn của người khởi kiện.

- ✓ ALJ có thể ra lệnh tuân thủ và áp đặt hình phạt dân sự trên cơ sở mỗi lần vi phạm
- ✓ Tất cả các khoản tiền được thu thập sẽ được gửi vào quỹ văn phòng họp của căn hộ và khu dân cư theo kế hoạch
- ✓ Nếu người khởi kiện thắng, người bị kiện phải trả phí nộp đơn của người khởi kiện
- ✓ Lệnh của ALJ có thể được thực thi thông qua bất kính tòa án và phải chịu sự xem xét tư pháp theo phần 41-1092.08

7.5 Thủ Tục Xin Xét Lại và Kháng Cáo

Một người bị tổn thương bởi quyết định của ALJ có thể nộp đơn xin xét lại với Ủy viên. Việc nộp đơn xin xét lại tạm thời tạm dừng hoạt động của hành động của ALJ, và nếu được chấp thuận, nó sẽ tạm dừng cho đến khi có quyết định xét lại.

- ✓ Một bên bị tổn thương có thể nộp đơn xin xét lại bằng văn bản với Ủy viên theo mục 41-1092.09
- ✓ Việc nộp đơn xin xét lại tạm thời tạm dừng hoạt động của hành động của ALJ
- ✓ Ủy viên phải gửi thông báo cho bên kia trong vòng mười ngày kể từ ngày nộp
- ✓ Lệnh của Ủy viên về việc chấp thuận hoặc từ chối xét lại phải nêu rõ các cơ sở và lý do cụ thể

CHAPTER 8

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

8.1 Các Định Nghĩa Tình Trạng Giấy Phép Chính

R4-28-101 xác định các tình trạng giấy phép được kiểm tra rộng rãi. Giấy phép hoạt động là giấy phép hiện tại ghi tên công ty môi giới sử dụng và địa điểm làm việc. Tình trạng giấy phép hiện tại là tình trạng hoạt động hoặc có thể hoạt động, trong khoảng thời gian giấy phép hai năm HOẶC thời gian ân hạn một năm khi hết hạn. Tình trạng giấy phép được cấp là giấy phép được cấp theo điều 2 cho người được cấp giấy phép giữ giấy phép trong khoảng thời gian hiện tại nhưng không được công ty môi giới thuê và bị cấm làm bất cứ điều gì yêu cầu giấy phép hoạt động. Tình trạng giấy phép không hoạt động có nghĩa là thời kỳ mà người được cấp giấy phép bị cấm thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép hoạt động.

- ✓ Giấy phép hoạt động phải ghi tên công ty môi giới sử dụng và địa điểm làm việc
- ✓ Giấy phép hoạt động của công ty môi giới sử dụng yêu cầu một người môi giới được chỉ định và được cấp giấy phép hiện tại
- ✓ Tình trạng hiện tại kéo dài trong khoảng thời gian giấy phép hai năm cộng với thời gian ân hạn một năm khi hết hạn
- ✓ Những người được cấp giấy phép được cấp và không hoạt động KHÔNG được phép thực hiện các hoạt động yêu cầu giấy phép hoạt động

8.2 Tiêu Chuẩn Giờ Tín Chỉ Giáo Dục Liên Tục

Một 'giờ tín chỉ' bằng 50 phút giảng dạy, và nội dung khóa học phải đại diện cho ít nhất 80 phần trăm của loại khóa học mà khóa học được phê duyệt. Một 'mô-đun' là một đơn vị giảng dạy không ngắn hơn 0,25 giờ tín chỉ (12,5 phút) và không dài hơn một giờ tín chỉ (50 phút). Một 'khóa học' có nghĩa là một lớp học, hội thảo hoặc bài thuyết trình.

- ✓ Một giờ tín chỉ = 50 phút giảng dạy
- ✓ Ít nhất 80% nội dung phải đại diện cho loại khóa học được phê duyệt
- ✓ Mô-đun nằm trong khoảng 0,25 giờ tín chỉ (12,5 phút) đến 1 giờ tín chỉ (50 phút)

8.3 Thay Đổi Đáng Kể và Lợi Ích Tài Sản

Thay đổi đáng kể là bất kỳ thay đổi đáng kể nào về quy mô hoặc tính chất của một dự án phát triển, kế hoạch phát triển, hoặc lợi ích được cung cấp, hoặc một thay đổi ảnh hưởng đáng kể đến các quyền, nghĩa vụ, hoặc trách nhiệm của nhà phát triển hoặc người mua, hoặc việc sử dụng và hưởng thụ tài sản. Lợi ích tài sản là sự sở hữu hoặc kiểm soát của một người đối với một lô đất, thửa đất, đơn vị, cổ phần, hoặc quyền sử dụng trong một dự án phát triển, bao gồm đất được chia nhỏ/chưa được chia nhỏ, mộ bộ, căn hộ chung cư, khoảng thời gian chia sẻ thời gian, hợp đồng cắm trại thành viên, hoặc hợp tác xã cổ phiếu.

- ✓ Thay đổi đáng kể ảnh hưởng đáng kể đến tính chất phát triển hoặc quyền, nghĩa vụ, hoặc trách nhiệm của các bên
- ✓ Lợi ích tài sản bao gồm đất được chia nhỏ/chưa được chia nhỏ, chung cư, chia sẻ thời gian, và hợp tác xã cổ phiếu

8.4 Nộp Tài Liệu và Tính Toán Thời Gian

R4-28-102 quy định rằng các tài liệu được coi là đã nộp vào ngày Sở nhận được, nhưng đơn gia hạn có dấu bưu điện vào hoặc trước hạn chót được coi là nộp đúng hạn. Khi tính các khoảng thời gian, ngày đầu tiên bị loại trừ và ngày cuối cùng được tính vào trừ khi đó là thứ Bảy, Chủ nhật hoặc ngày lễ hành chính của Tiểu bang, trong trường hợp đó khoảng thời gian kéo dài đến ngày làm việc tiếp theo không phải ngày lễ.

- ✓ Các tài liệu được nộp vào ngày nhận được, ngoại trừ đơn gia hạn được coi là nộp đúng hạn nếu có dấu bưu điện trước hạn chót
- ✓ Ngày đầu tiên của một khoảng thời gian bị loại trừ và ngày cuối cùng được tính vào
- ✓ Nếu ngày cuối cùng là thứ Bảy, Chủ nhật hoặc ngày lễ hành chính của Tiểu bang, khoảng thời gian kéo dài đến ngày làm việc tiếp theo

8.5 Khung Thời Gian Cấp Phép: Tổng Thể và Đánh Giá

R4-28-103 yêu cầu Bộ phải cấp hoặc từ chối cấp phép trong khung thời gian tổng thể trong Bảng 1, là tổng của kỳ đánh giá tính hoàn chỉnh hành chính và kỳ đánh giá thực chất. Trong kỳ đánh giá tính hoàn chỉnh, Bộ phải thông báo bằng văn bản cho người nộp đơn về tất cả các thiếu sót đã biết; nếu không có thông báo nào được đưa ra trong khung thời gian, đơn xin được coi là hoàn chỉnh. Các khung thời gian bị tạm dừng trong khi Bộ chờ thông tin được yêu cầu.

- ✓ Khung thời gian tổng thể = đánh giá tính hoàn chỉnh hành chính + đánh giá thực chất
- ✓ Nếu Bộ không đưa ra thông báo thiếu sót kịp thời, đơn xin được coi là hoàn chỉnh
- ✓ Các khung thời gian đánh giá bị tạm dừng từ ngày có yêu cầu thiếu sót/thông tin cho đến khi nhận được thông tin

8.6 Phản Hồi Về Thiếu Sót và Các Phần Mở Rộng

Một ứng viên có đơn không hoàn chỉnh phải cung cấp thông tin còn thiếu trong thời gian phản hồi trong Bảng 1. Nếu ứng viên không phản hồi trước khi hết thời hạn yêu cầu hoàn thành, Bộ sẽ đóng hồ sơ trừ khi có yêu cầu mở rộng bằng văn bản được phê duyệt trước đó; Bộ cấp một khoảng thời gian mở rộng 30 ngày. Đối với xem xét thực chất, nếu không cung cấp thông tin bổ sung đã yêu cầu toàn diện sẽ dẫn đến từ chối trừ khi có yêu cầu mở rộng bằng văn bản (một khoảng thời gian mở rộng 30 ngày) được yêu cầu trước đó. Các hồ sơ bị đóng yêu cầu phải nộp đơn mới để tái ứng tuyển.

- ✓ Bộ chỉ cấp một khoảng thời gian mở rộng 30 ngày cho bất kỳ thiếu sót nào về hành chính hoặc thực chất
- ✓ Các yêu cầu mở rộng phải bằng văn bản và được phê duyệt trước khi hết thời hạn phản hồi
- ✓ Một ứng viên có hồ sơ bị đóng phải nộp đơn mới để tái ứng tuyển
- ✓ Các thông báo từ chối phải trích dẫn các luật tế/quy tắc hỗ trợ, giải thích quyền khiếu nại và nêu hạn chót khiếu nại

8.7 Xử lý Gia hạn Giấy phép

R4-28-103(D) quản lý các lần gia hạn. Nếu một đơn xin gia hạn hoàn chỉnh được nộp trước khi hết hạn mà không có thay đổi về giấy phép/trình độ theo R4-28-301(A), Bộ gửi thông báo rằng giấy phép đã được gia hạn. Nếu nộp sau khi hết hạn, hoặc khi cần xem xét thực chất vì ứng viên muốn thay đổi hoặc trả lời có cho các câu hỏi về kỷ luật/tội phạm, Bộ xử lý nó như một đơn xin sửa đổi hoặc bổ sung.

- ✓ Một lần gia hạn hoàn chỉnh, kịp thời mà không có thay đổi chỉ được gia hạn thông qua thông báo
- ✓ Các lần gia hạn được nộp sau khi hết hạn hoặc yêu cầu xem xét thực chất được xử lý như các đơn xin sửa đổi/bổ sung
- ✓ Các câu trả lời dương tính về lịch sử kỷ luật hoặc tội phạm sẽ kích hoạt xem xét thực chất

8.8 Yêu Cầu Khóa Học Từ Xa

Khóa học từ xa là hình thức giảng dạy ngoài lớp học truyền thống bao gồm tài liệu giảng dạy tương tác dựa trên máy tính phải hoàn thành trong số giờ tín chỉ được quy định. Nó có thể bao gồm các bản ghi âm và tài liệu video nhưng phải bao gồm các tương tác, hướng dẫn và sự tham gia của học viên.

- ✓ Phải là tài liệu giảng dạy tương tác dựa trên máy tính
- ✓ Phải bao gồm các tương tác, hướng dẫn và sự tham gia của học viên
- ✓ Phải hoàn thành trong số giờ tín chỉ được quy định

8.9 Định Nghĩa Cư Dân Không Thường Trú và Cư Trú

Giấy phép cư dân không thường trú (A.R.S. § 32-2122(A)) được cấp cho một người đã cư trú ở Arizona dưới một năm và không đáp ứng các tiêu chí thiết lập cư trú như bằng lái xe Arizona, đăng ký phương tiện/cử tri, việc làm Arizona, chuyển ngân hàng, thay đổi địa chỉ thường trú, là công ty/LLC trong nước, nộp đơn khai thuế thu nhập Arizona, hoặc nhận các lợi ích công cộng Arizona. 'Cư trú' có nghĩa là có nơi cư ngụ ở Arizona và sống đó như không phải du khách, hoặc sở hữu/vận hành nơi kinh doanh ở Arizona.

- ✓ Tình trạng cư dân không thường trú áp dụng cho những người đã cư trú ở Arizona dưới một năm không đáp ứng các tiêu chí cư trú
- ✓ Thiết lập bằng lái xe Arizona, đăng ký cử tri/phương tiện, hoặc việc làm có thể hủy bỏ tình trạng cư dân không thường trú
- ✓ Cư trú = nơi cư ngụ và sống ở Arizona như không phải du khách, hoặc vận hành doanh nghiệp ở Arizona

8.10 Định Nghĩa D.b.a. và Thành Viên Gia Đình Gần Gũi

'Dba' (doing business as) là một tên khác với tên pháp lý của một người, được Sở cấp phép ủy quyền, để người có giấy phép sử dụng trong kinh doanh. 'Thành viên gia đình gần gũi' có nghĩa là những người có quan hệ với nhau bằng máu, hôn nhân hoặc nhận nuôi, bao gồm vợ/chồng, anh/chị em ruột, bố mẹ, ông bà, con cái và cháu. 'Cá nhân' có nghĩa là một người tự nhiên.

- ✓ Dba phải được Sở cấp phép ủy quyền trước khi sử dụng
- ✓ Thành viên gia đình gần gũi bao gồm vợ/chồng, anh/chị em ruột, bố mẹ, ông bà, con cái và cháu

8.11 Individual vs. Entity Licensing Time-Frames

Bảng 1 thiết lập các khung thời gian theo ngày dương lịch. Cấp phép broker/salesperson cá nhân, gia hạn, sửa đổi/thay đổi và tái cấp phép mỗi loại có khung thời gian tổng thể 60 ngày (30/30/30/30). Giấy phép thực thể (Corp/LLC/Partnership/PC/PLC/Designated Broker status, chi nhánh, gia hạn/tái cấp phép thực thể, broker tạm thời, nhân viên bán hàng nghĩa trang tạm thời, chứng chỉ cắm trại thành viên) có khung thời gian tổng thể 120 ngày (60/30/60/60).

- ✓ Cấp phép broker/salesperson cá nhân và gia hạn có khung thời gian tổng thể 60 ngày
- ✓ Các ứng dụng thực thể, chi nhánh và designated broker status có khung thời gian tổng thể 120 ngày
- ✓ Tái cấp phép cá nhân là 60 ngày; tái cấp phép thực thể là 120 ngày

8.12 Khung Thời Gian Phê Duyệt Giáo Dục

Bảng 1 cung cấp các khung thời gian liên quan đến giáo dục. Phê duyệt trường học, phê duyệt khóa học hướng dẫn trực tiếp mới và phê duyệt giảng viên mỗi khóa có khung thời gian tổng thể là 30 ngày (10/15/20/15). Phê duyệt khóa học hoc từ xa mới có khung thời gian tổng thể dài hơn nhiều là 120 ngày (30/30/90/30) do quá trình xem xét thực chất mở rộng.

- ✓ Phê duyệt trường học, khóa học trực tiếp và giảng viên có khung thời gian tổng thể là 30 ngày
- ✓ Phê duyệt khóa học học từ xa mới có khung thời gian tổng thể là 120 ngày với quá trình xem xét thực chất là 90 ngày

8.13 Miễn trừ và Khung thời gian quảng cáo

Bảng 1 cũng liệt kê các miễn trừ và bài nộp quảng cáo. Miễn trừ giáo dục trước cấp phép có khung thời gian tổng thể 45 ngày (15/60/30/0) và miễn trừ giáo dục liên tục có khung thời gian tổng thể 12 ngày (5/10/7/0). Bài nộp quảng cáo cho các cuộc rút thăm, cuộc thi, xổ số hoặc các đề nghị cao cấp (thành viên khu cắm trại, khu phân lô, time-share) mỗi loại có khung thời gian tổng thể 15 ngày (15/5/0/0).

- ✓ Miễn trừ giáo dục trước cấp phép = khung thời gian tổng thể 45 ngày; miễn trừ CE = khung thời gian tổng thể 12 ngày
- ✓ Bài nộp quảng cáo cho các cuộc rút thăm/cuộc thi/các đề nghị cao cấp có khung thời gian tổng thể 15 ngày

8.14 Phí Kiểm Tra Địa Điểm Dự Án

R4-28-104 quy định rằng một khoản phí được tính cho việc kiểm tra địa điểm dự án theo A.R.S. § § 32-2182, 32-2194.02, 32-2195.02, 32-2197.05, và 32-2198.04, trước hoặc sau khi phát hành báo cáo công khai. Có thể cần thiết nhiều lần kiểm tra và phí tùy thuộc vào hoàn cảnh của dự án.

- ✓ Phí kiểm tra địa điểm dự án có thể được tính trước hoặc sau khi phát hành báo cáo công khai
- ✓ Có thể cần thiết nhiều lần kiểm tra và phí tùy thuộc vào hoàn cảnh của dự án

CHAPTER 9

Rules Art. 3: Licensure

9.1 Yêu Cầu Cấp Phép Chung và Tiết Lộ

Mỗi ứng viên cho giấy phép do Sở cấp hoặc gia hạn (và, đối với các thực thể, bất kỳ sĩ quan, giám đốc, thành viên, người quản lý, đối tác, chủ sở hữu, người hưởng lợi từ quỹ 10%+, cổ đông 10%+, hoặc người kiểm soát) phải nộp một bản câu hỏi cấp phép/gia hạn đã ký công khai tiết lộ các kỳ tội hình sự/hoãn lại, các phán quyết dân sự bất lợi liên quan đến gian lận/bất trung thực hoặc kinh doanh bất động sản, kỷ luật giấy phép chuyên nghiệp, và các lệnh cấm liên quan đến bất động sản/chứng khoán/gian lận người tiêu dùng/hoạt động bất hợp pháp có tổ chức.

- ✓ Các ứng viên là thực thể phải tiết lộ cho bất kỳ chủ sở hữu 10%+, cổ đông, người hưởng lợi từ quỹ, hoặc người kiểm soát
- ✓ Phải tiết lộ các kỳ tội hình sự/trọng tội hoặc các phán quyết/tuyên án bị hoãn lại
- ✓ Phải tiết lộ các phán quyết gian lận/bất trung thực và hạn chế giấy phép chuyên nghiệp, đình chỉ, hoặc thu hồi ở bất kỳ tiểu bang nào
- ✓ Phải tiết lộ các lệnh cấm liên quan đến bất động sản, chứng khoán, gian lận người tiêu dùng, hoặc hoạt động bất hợp pháp có tổ chức

9.2 Yêu Cầu Gia Hạn Giấy Phép

Một đơn gia hạn kịp thời, đầy đủ về hành chính giữ cho giấy phép hiện tại vẫn có hiệu lực cho đến khi Sở Giao dịch Bất động sản cuối cùng xác định đơn xin cấp phép. Các đơn gia hạn giấy phép yêu cầu bất kỳ sửa chữa cấp phép nào, tình trạng chậm trễ, chữ ký của người nộp đơn xác nhận tính trung thực, và mẫu tiết lộ các hành động kỷ luật đã hoàn thành. Các nhà môi giới được chỉ định gia hạn phải nộp một Tuyên bố Kiểm Toán Giám Sát và Kiểm Soát Nhà Môi Giới đã ký.

- ✓ Một đơn gia hạn kịp thời, đầy đủ giữ cho giấy phép không hết hạn trong khi chờ xác định
- ✓ Mẫu tiết lộ các hành động kỷ luật đã hoàn thành là bắt buộc khi gia hạn
- ✓ Một DB phải nộp một Tuyên bố Kiểm Toán Giám Sát và Kiểm Soát Nhà Môi Giới không sớm hơn 90 ngày trước khi hết hạn, liệt kê tất cả các tài khoản quản lý tài sản và tài khoản tin tưởng

9.3 Định Nghĩa và Báo Cáo Hoạt Động Cấp Phép Trái Phép

Hoạt động cấp phép trái phép bao gồm thực hiện các hành động được cấp phép mà không có giấy phép hoạt động, hành động cho một môi giới khác ngoài môi giới sử dụng lao động, hoặc một môi giới sử dụng lao động cho một người không được cấp phép/được cấp phép không đúng cách. Người đó phải báo cáo ngay khi nhận thức được, kèm theo các giải thích bằng văn bản, các tuyên bố ký của người đó và môi giới được chỉ định, cũng như tài liệu bồi thường/hợp đồng được yêu cầu.

- ✓ Hành động mà không có giấy phép hoạt động hoặc cho một môi giới không sử dụng lao động là hoạt động cấp phép trái phép
- ✓ Người đó và DB của môi giới sử dụng lao động phải gửi các tuyên bố ký xác định tất cả các hoạt động trái phép
- ✓ Tài liệu được yêu cầu bao gồm tất cả các thỏa thuận và tiền bồi thường nhận được khi được cấp phép không đúng cách

9.4 Thư Cảnh Báo so với Các Ngưỡng Hành Động Kỷ Luật

Một người không có hoạt động bất hợp pháp trước đây, người đã hành động bất hợp pháp trong 30 ngày hoặc ít hơn và không có khiếu nại đang chờ xử lý, có thể gia hạn hoặc chuyển sang trạng thái hoạt động mà không có độ trễ xử lý và chỉ nhận được Thư Cảnh Báo. Ủy viên có thể thực hiện hành động kỷ luật theo A.R.S. § 32-2153 nếu hoạt động vượt quá 30 ngày, lặp lại hoặc có khiếu nại đang chờ xử lý.

- ✓ 30 ngày hoặc ít hơn không có tiền sử trước đó và không có khiếu nại đang chờ xử lý dẫn đến Thư Cảnh Báo
- ✓ Hoạt động vượt quá 30 ngày, hoạt động lặp lại, hoặc khiếu nại đang chờ xử lý cho phép kỷ luật theo A.R.S. § 32-2153

9.5 Quy Tắc Tình Trạng Giấy Phép Bất Động

Một người được cấp phép hoạt động phải ngừng làm việc với công ty môi giới trước khi yêu cầu trạng thái bất động, có thể kéo dài tối đa 15 năm. Những người được cấp phép bất động không cần hoàn thành giáo dục liên tục cho đến khi tái kích hoạt nhưng vẫn phải gia hạn và nộp phí. Không gia hạn sẽ dẫn đến hết hạn; giấy phép bất động hết hạn có thể được gia hạn trong một năm, sau đó bị hủy. Những người được cấp phép bất động không thể thực hiện các hoạt động yêu cầu giấy phép hoạt động.

- ✓ Một người được cấp phép phải ngừng làm việc với công ty môi giới trước khi yêu cầu trạng thái bất động
- ✓ Trạng thái bất động không được vượt quá 15 năm và không miễn trừ các nghĩa vụ gia hạn và nộp phí
- ✓ Giấy phép bất động hết hạn có thể được gia hạn trong một năm, sau đó bị hủy
- ✓ Những người được cấp phép bất động không thể thực hiện các hoạt động yêu cầu giấy phép hoạt động

9.6 Tái Kích Hoạt Giấy Phép Không Hoạt Động và Yêu Cầu CE

Một giấy phép có thể được tái kích hoạt trong vòng 30 ngày thông báo bằng văn bản với CE hoàn thành trong vòng 24 tháng kể từ khi nộp đơn. Các yêu cầu CE tăng lên tùy theo thời gian không hoạt động: giống như yêu cầu nếu dưới 3 năm; cộng thêm 6 giờ cho 3-6 năm; cộng thêm 15 giờ cho 6-10 năm; cộng thêm 30 giờ cho 10-15 năm (trên cơ sở 24 giờ nhân viên bán hàng/30 giờ môi giới). Không cần thi nếu tái kích hoạt trong vòng 15 năm; sau 15 năm, cần nộp đơn mới, giáo dục tiền cấp phép và thi.

- ✓ Tái kích hoạt yêu cầu thông báo bằng văn bản 30 ngày và CE hoàn thành trong vòng 24 tháng
- ✓ Các giờ CE bổ sung tăng theo thời gian không hoạt động (6/15/30 giờ bổ sung)
- ✓ Không thi nếu tái kích hoạt trong vòng 15 năm; đơn đăng ký mới và thi được yêu cầu sau 15 năm
- ✓ Công việc liên tục trong ngành/chính phủ có thể miễn giảm các giờ CE bổ sung nếu được Ủy viên phê duyệt

9.7 Tài liệu Hỗ trợ các Vấn đề Được Công khai

Nếu một người nộp đơn tiết lộ một vấn đề có thể báo cáo, họ phải cung cấp một tuyên bố bằng văn bản được ký mô tả các hoàn cảnh, hồ sơ tòa án/cảnh sát được chứng thực cho từng tội phạm, tài liệu được chứng thực về kỷ luật giấy phép chuyên nghiệp trong 10 năm qua, tài liệu phán quyết dân sự được chứng thực liên quan đến gian lận, hồ sơ thanh toán quỹ phục hồi, tài liệu cấm chỉ, và bất kỳ bằng chứng hỗ trợ nào về khắc phục.

- ✓ Cần có tuyên bố bằng văn bản được ký chi tiết mô tả các hoàn cảnh
- ✓ Hồ sơ được chứng thực cho từng tội phạm phải được cung cấp hoặc bằng chứng bằng văn bản từ tòa án giải thích về tính không khả dụng
- ✓ Tài liệu kỷ luật bao gồm các giấy phép được nắm giữ trong 10 năm qua
- ✓ Bằng chứng về khắc phục hoặc cải thiện có thể được gửi để hỗ trợ đủ tiêu chuẩn

9.8 Yêu Cầu Về Dấu Vân Tay, Phí, và SSN

Tất cả những người nộp đơn xin cấp giấy phép phải nộp một thẻ xóa dấu vân tay hợp lệ như được quy định trong A.R.S. § 32-2108.01, đơn xin cấp phép và phí thích hợp, và (đối với cá nhân) một số an sinh xã hội theo A.R.S. § 25-320.

- ✓ Thẻ xóa dấu vân tay hợp lệ là bắt buộc để cấp giấy phép
- ✓ Những người nộp đơn cá nhân phải cung cấp số an sinh xã hội
- ✓ Đơn xin cấp phép và phí thích hợp phải kèm theo đơn xin cấp phép

9.9 Kinh Nghiệm và Giáo Dục của Nhân Viên Bán Hàng/Người Môi Giới

Ngoài các yêu cầu chung, các ứng viên nhân viên bán hàng và người môi giới phải chứng minh rằng họ đáp ứng các tiêu chuẩn về kinh nghiệm và giáo dục theo A.R.S. § 32-2124 và các quy tắc R4-28-401 và R4-28-403. Nếu công khai về kỷ luật giấy phép, họ phải nộp lịch sử giấy phép được chứng thực từ mỗi tiểu bang nơi họ nắm giữ giấy phép trong vòng năm năm trước.

- ✓ Các ứng viên nhân viên bán hàng/người môi giới phải đáp ứng các tiêu chuẩn về kinh nghiệm và giáo dục quy định bởi luật pháp
- ✓ Lịch sử giấy phép được chứng thực từ mỗi tiểu bang nắm giữ trong vòng 5 năm qua là bắt buộc khi công khai về kỷ luật

9.10 Hạn chế Giấy phép Môi giới cho Người bán hàng Hoạt động

Bộ sẽ không cấp giấy phép môi giới cho người nắm giữ giấy phép người bán hàng hoạt động ở Arizona. Người bán hàng hoạt động nộp đơn xin giấy phép môi giới có thể đồng thời nộp đơn thôi việc hoặc yêu cầu thôi việc hành chính.

- ✓ Không cấp giấy phép môi giới cho người nắm giữ giấy phép người bán hàng hoạt động của Arizona
- ✓ Người nộp đơn có thể nộp đơn thôi việc hoặc yêu cầu thôi việc hành chính theo R4-28-303(G)

9.11 Tên Giấy Phép và Hạn Chế Về DBA

Sở cấp giấy phép mang tên pháp lý của người được cấp phép cộng với bất kỳ biệt danh, dba hoặc tên công ty nào được phê duyệt mà Ủy viên cho rằng không gây hại cho công chúng. Một công ty chuyên nghiệp hoặc PLLC được cấp phép theo A.R.S. § 32-2125(B) không được phép áp dụng tên dba.

- ✓ Các tên bổ sung/dba phải được xác định là không gây hại cho công chúng và không bị cấm theo luật
- ✓ Một công ty chuyên nghiệp hoặc PLLC không được phép áp dụng tên dba

9.12 Nộp Địa Chỉ và Thông Báo Các Thay Đổi

Mỗi người bán hàng được cấp phép và nhà môi giới phải nộp địa chỉ nơi kinh doanh chính (hoặc đại lý theo luật định) và địa chỉ cư trú hiện tại của họ. Những người được cấp phép phải thông báo bằng văn bản cho Ủy viên trong vòng 10 ngày về bất kỳ thay đổi nào đối với thông tin có thể công khai theo (A)(1)(a)-(d) kèm theo tài liệu hỗ trợ, trừ khi giấy phép bị chấm dứt, bị thu hồi hoặc bị từ bỏ.

- ✓ Cả địa chỉ kinh doanh/đại lý theo luật định và địa chỉ cư trú hiện tại đều phải được nộp
- ✓ Các thay đổi đối với thông tin hình sự/dân sự/giấy phép có thể công khai phải được báo cáo trong vòng 10 ngày

9.13 Phản Hồi Các Cuộc Điều Tra Khiếu Nại

Một người giữ giấy phép phải phản hồi trong vòng 14 ngày lịch (hoặc một ngày muộn hơn do Sở Quy định) đối với yêu cầu của Ủy viên về các tài liệu, hồ sơ, tuyên bố hoặc thông tin như một phần của cuộc điều tra khiếu nại, cho dù người giữ giấy phép có được đề cập trong khiếu nại hay không.

- ✓ Các người giữ giấy phép phải phản hồi yêu cầu điều tra trong vòng 14 ngày lịch
- ✓ Nghĩa vụ này áp dụng ngay cả khi người giữ giấy phép không được đề cập trong khiếu nại

9.14 Kiến Thức Cơ Bản về Đơn Xin Giấy Phép Employing Broker

Người xin phép employing broker phải cung cấp chi tiết liên hệ doanh nghiệp, thông tin designated broker, loại thực thể, tên gửi thư/dba, và tên ngân hàng, địa điểm, tên và số của mỗi tài khoản trust.

- ✓ Đơn xin phải xác định tên designated broker, số giấy phép và ngày hết hạn
- ✓ Tên ngân hàng, địa điểm, tên và số của mỗi tài khoản trust phải được cung cấp

9.15 Yêu Cầu Về Designated Broker Theo Loại Thực Thể

Các đối tác, công ty cổ phần và LLC phải chỉ định một designated broker đủ điều kiện: một đối tác của một general partner trong đối tác, một sĩ quan công ty của một general partner công ty, hoặc một thành viên/quản lý của một general partner LLC. Một limited partner không thể là designated broker. Các thực thể phải nộp các tài liệu quản trị, các nghị quyết/thỏa thuận chỉ định DB và các tuyên bố ký tên xác nhận tính chính xác và đủ điều kiện.

- ✓ Một limited partner không thể phục vụ như designated broker
- ✓ DB công ty phải là một sĩ quan công ty; DB LLC phải là một thành viên hoặc quản lý
- ✓ Các thực thể phải nộp các tài liệu thành lập đã nộp và một nghị quyết/thỏa thuận chỉ định DB
- ✓ Chứng chỉ Tình trạng Tốt là bắt buộc nếu hơn một năm đã trôi qua kể từ khi nộp thành lập

9.16 Yêu Cầu của Nhà Môi Giới Sử Dụng Lao Động Không Cư Trú

Một nhà môi giới sử dụng lao động không cư trú có văn phòng chính ở ngoài tiểu bang phải duy trì tài khoản ủy thác/escrow của Arizona cho tiền giao dịch Arizona, giữ các bản sao hồ sơ giao dịch Arizona sẵn sàng lấy bất cứ lúc nào, xác định người giám sát hồ sơ cư trú Arizona, và xác định địa điểm của các hồ sơ. Nếu sử dụng các chứng chỉ Arizona, phải thiết lập một văn phòng Arizona với trưởng chi nhánh hoặc thông báo cho Bộ về một đại lý pháp định hợp lệ.

- ✓ Nhà môi giới không cư trú phải duy trì tài khoản ủy thác hoặc escrow có trụ sở ở Arizona cho tiền Arizona
- ✓ Các hồ sơ phải sẵn sàng lấy ngay với người giám sát cư trú Arizona được xác định và địa điểm
- ✓ Phải thông báo cho Bộ trong vòng 10 ngày về bất kỳ thay đổi nào đối với thông tin bắt buộc

9.17 Broker Sử Dụng DBA và Cấm Chỉ Tính Phí

Bộ Phòng Chứng Thực sẽ không cấp phép cho các tên dba tương tự gây nhầm lẫn cho công chúng. Trước khi thêm dba/tên thương mại, thực thể broker sử dụng phải chứng minh quyền sở hữu ít nhất 10% của tên. Một cá nhân không được phép kinh doanh dưới một tên khác với tên được cấp phép. Một broker không được phép cho phép một người được cấp phép thực hiện hoạt động nếu lợi ích duy nhất của broker chỉ là một khoản phí để sử dụng giấy phép.

- ✓ Thực thể broker sử dụng phải giữ ít nhất 10% quyền sở hữu của dba/tên thương mại trước khi thêm nó
- ✓ Một broker không được phép cho phép hoạt động được cấp phép nếu lợi ích duy nhất của broker chỉ là một khoản phí để sử dụng giấy phép

9.18 Thay Đổi Designated Broker Continuity

Một designated broker từ chức bằng cách nộp thư từ chức; một tổ chức loại bỏ DB của nó thông qua bản sao của nghị quyết/thỏa thuận. Broker sử dụng lao động phải ngừng kinh doanh cho đến khi tuân thủ, nhưng có thể tiếp tục mà không gián đoạn nếu DB sắp tới nộp Mẫu Thay Đổi (và nghị quyết/sửa đổi cần thiết) trong cùng hoặc ngày làm việc tiếp theo.

- ✓ Broker sử dụng lao động phải ngừng kinh doanh cho đến khi hoàn thành thay đổi DB
- ✓ Kinh doanh tiếp tục mà không gián đoạn chỉ khi DB sắp tới nộp Mẫu Thay Đổi vào ngày làm việc tiếp theo

9.19 Gia hạn Trễ và Tái Lập

Các ứng viên gia hạn trễ phải nêu rõ liệu họ đã thực hiện hoạt động giấy phép trái pháp luật theo R4-28-306. Các ứng viên tái lập theo A.R.S. § 32-2131 phải nộp thông tin được chỉ định, cộng với, nếu hoạt động tại thời điểm tạm ngừng/thu hồi/kết thúc, thông tin được yêu cầu theo R4-28-306.

- ✓ Gia hạn trễ yêu cầu công khai bất kỳ hoạt động giấy phép trái pháp luật nào
- ✓ Các ứng viên tái lập phải thừa nhận hiểu biết về A.R.S. § § 32-2131, 32-2153 và 32-2160.01

9.20 Thông báo về Thay đổi Thông tin Cá nhân và Broker

Một nhân viên bán hàng/broker phải thông báo cho Bộ phận bằng văn bản trong vòng 10 ngày kể từ khi có thay đổi về thông tin cá nhân hoặc trình độ, bao gồm các công bố, thay đổi tên, thay đổi địa chỉ và cập nhật liên hệ. Một broker được chỉ định phải thông báo trong vòng 10 ngày kể từ khi có thay đổi về trình độ của broker sử dụng lao động, và không được phép kinh doanh trong một số thông tin đã thay đổi (tên, dba, đóng cửa, tài khoản ủy thác, v.v.) cho đến khi Bộ phận phê duyệt.

- ✓ Các thay đổi về thông tin cá nhân/trình độ phải được báo cáo trong vòng 10 ngày
- ✓ Một DB không được phép kinh doanh dưới các thay đổi được liệt kê cho đến khi Bộ phận phê duyệt
- ✓ Việc mở/đóng/chuyển tài khoản ủy thác phải được báo cáo kèm theo tên tài khoản, số tài khoản và thông tin ngân hàng

9.21 Giấy Phép Chi Nhánh và Quyền Hạn Của Quản Lý

Một người môi giới được chỉ định phải nộp đơn xin cấp giấy phép chi nhánh trước khi hoạt động, xác định văn phòng chính, địa chỉ chi nhánh và quản lý chi nhánh. DB có thể ủy quyền cho một nhà môi giới liên kết hoặc nhân viên bán hàng để quản lý một chi nhánh; các quản lý nhà môi giới liên kết có thể thực hiện các nhiệm vụ cấp môi giới (hợp đồng ban đầu, giám sát, tuyển dụng/cắt đứt, ký séc, người ký tài khoản ủy thác), trong khi các quản lý nhân viên bán hàng bị giới hạn trong quản lý văn phòng và là người ký tài khoản ủy thác. Việc ủy quyền không giải phóng DB khỏi trách nhiệm.

- ✓ Giấy phép chi nhánh phải được cấp trước khi hoạt động chi nhánh
- ✓ Các quản lý chi nhánh nhân viên bán hàng không thể thực hiện các nhiệm vụ theo luật định của người môi giới được chỉ định/sử dụng
- ✓ Việc ủy quyền các nhiệm vụ làm cho quản lý chịu thêm trách nhiệm nhưng không giải phóng DB
- ✓ Thay đổi quản lý yêu cầu ủy quyền mới trong vòng 10 ngày, được giữ lại 5 năm sau khi đóng chi nhánh hoặc hủy quyền

9.22 Cấp Phép Công Ty Chuyên Nghiệp và PLLC

Để được cấp phép dưới dạng PC hoặc PLLC, tên của thực thể phải bao gồm tên đầy đủ hoặc họ của mỗi thành viên, tất cả các thành viên phải giữ giấy phép bất động sản hoạt động hiện tại, và các tài liệu thành lập phải được cung cấp. Nếu người nộp đơn là một designated broker, quyền thành viên chỉ giới hạn ở DB duy nhất.

- ✓ Mỗi thành viên/sĩ quan/cổ đông phải giữ giấy phép bất động sản hiện tại, hoạt động
- ✓ Nếu được cấp phép dưới dạng designated broker, quyền thành viên PC/PLLC chỉ giới hạn ở DB duy nhất
- ✓ Phải cung cấp các Điều khoản đã nộp và (đối với PLLC) thỏa thuận vận hành

9.23 Quy Trình Tách Giấy Phép Hành Chính

Một nhân viên bán hàng hoặc nhà môi giới có thể yêu cầu Bộ tách giấy phép của họ khỏi nhà môi giới sử dụng lao động bằng cách gửi tên, số giấy phép, chữ ký có ghi ngày và tên nhà môi giới sử dụng lao động. Sau khi nhận được, Bộ tách giấy phép và thông báo cho nhà môi giới sử dụng lao động, người phải trả lại giấy phép đã tách.

- ✓ Tách giấy phép yêu cầu tên của người có giấy phép, số giấy phép, chữ ký có ghi ngày và tên nhà môi giới sử dụng lao động
- ✓ Nhà môi giới sử dụng lao động phải trả lại giấy phép đã tách cho Bộ

9.24 Văn Phòng Tạm Thời để Bán Hàng Subdivision

Không cần giấy phép bổ sung cho một văn phòng tạm thời được sử dụng cho bán hàng trực tiếp tại chỗ trong khu vực lân cận của một lô đất được chia nhỏ hoặc chưa được chia nhỏ. Nhà môi giới được nêu tên trong đơn báo cáo công khai phải giám sát nó và hiển thị nổi bật tên phát triển và tên nhà môi giới sử dụng tại lối vào.

- ✓ Một văn phòng bán hàng subdivision tại chỗ tạm thời không cần giấy phép bổ sung
- ✓ Nhà môi giới báo cáo công khai phải giám sát và hiển thị nổi bật tên phát triển và tên nhà môi giới

9.25 Giấy Phép Môi Giới Tạm Thời và Chứng Chỉ Thuận Tiện

Các ứng viên cho phép môi giới tạm thời/nghĩa trang hoặc chứng chỉ cắm trại thành viên phải nộp thông tin và phí được chỉ định. Một môi giới tạm thời theo A.R.S. § 32-2133 phải nộp giấy chứng tử/thông báo bệnh tật và một bức thư bổ nhiệm một cá nhân phục vụ làm môi giới tạm thời trong 90 ngày để đóng cửa doanh nghiệp hoặc cài đặt DB mới.

- ✓ Một môi giới tạm thời theo A.R.S. § 32-2133 phục vụ trong 90 ngày để đóng cửa doanh nghiệp hoặc cài đặt DB mới
- ✓ Giấy chứng tử/thông báo bệnh tật và thư bổ nhiệm là bắt buộc cho giấy phép môi giới tạm thời

9.26 Trách Vụ của Nhà Môi Giới đối với Việc Lưu Giữ Hồ Sơ của Cư Dân Ngoài Tiểu Bang

Các nhà môi giới cư dân ngoài tiểu bang phải định nghĩa 'có sẵn ngay lập tức' là khả năng cung cấp hồ sơ tại thời điểm Sở yêu cầu, cung cấp một tuyên bố bằng văn bản xác định người giám hộ cư dân Arizona, và xác định vị trí vật lý của các hồ sơ.

- ✓ Hồ sơ 'có sẵn ngay lập tức' có nghĩa là hồ sơ có thể cung cấp được tại thời điểm Sở yêu cầu
- ✓ Cần phải có một tuyên bố bằng văn bản xác định người giám hộ Arizona và vị trí của hồ sơ

CHAPTER 10

Rules Art. 4: Education

10.1 Yêu Cầu Giáo Dục Trước Cấp Phép

Mỗi người nộp đơn xin cấp phép bất động sản phải hoàn thành khóa học trước cấp phép 90 giờ và vượt qua kỳ thi khóa học với ít nhất 75 phần trăm, theo yêu cầu của A.R.S. § 32-2124. Ngoài ra, người nộp đơn có thể nộp đơn xin miễn trừ khóa học trước cấp phép, nhưng khóa học dành riêng cho Arizona 27 giờ KHÔNG BAO GIỜ có thể được miễn trừ.

- ✓ Người nộp đơn phải hoàn thành khóa học trước cấp phép 90 giờ và vượt qua kỳ thi của nó với điểm số ít nhất 75 phần trăm
- ✓ Có thể cấp miễn trừ cho các khóa học trước cấp phép NGOẠI TRỪ khóa học dành riêng cho Arizona 27 giờ, luôn là bắt buộc
- ✓ Yêu cầu kỳ thi được quy định theo A.R.S. § 32-2124

10.2 Yêu Cầu Gia Hạn Giáo Dục Liên Tục

Để gia hạn, một người bán hàng hoặc nhà môi giới liên kết phải hoàn thành 24 credit hours giáo dục liên tục được Department phê duyệt, bao gồm tối thiểu 3 giờ trong mỗi danh mục bắt buộc (A5a–A5h), cộng với bất kỳ Current Issues được yêu cầu. Các nhà môi giới liên kết được chỉ định/ủy thác phải hoàn thành 24 giờ với 3 giờ mỗi danh mục trong A5a–A5f và một Broker Management Clinic (A.R.S. § 32-2136). CE hoàn thành trong vòng 90 ngày sau khi hoàn thành gia hạn có thể tính vào kỳ tiếp theo nhưng không thể tính cho hai kỳ cấp phép.

- ✓ Người bán hàng và nhà môi giới liên kết phải hoàn thành 24 giờ CE được phê duyệt với tối thiểu 3 giờ trong mỗi danh mục bắt buộc (A5a–A5h)
- ✓ Các nhà môi giới được chỉ định/ủy thác phải hoàn thành 24 giờ bao gồm 3 giờ trong các danh mục A5a–A5f cộng với Broker Management Clinic theo A.R.S. § 32-2136
- ✓ CE hoàn thành trong vòng 90 ngày sau khi hoàn thành gia hạn có thể tính vào kỳ tiếp theo nhưng không phải cho hai kỳ cấp phép

10.3 Miễn Trừ Trước Cấp Phép Dựa Trên Giáo Dục Trước Đó

Để có được miễn trừ trước cấp phép dựa trên giáo dục trước đó, người nộp đơn gửi một bức thư cho Ủy viên chứng minh thông tin nhận dạng, loại giấy phép được tìm kiếm, tên/thành phố/tiểu bang của trường học, mô tả khóa học/chương trình giáo dục có số tín chỉ, và bằng chứng hoàn thành các khóa học bất động sản. Bằng chứng chấp nhận được là thư được ký từ trường học hoặc bảng điểm chính thức cho thấy ngày khóa học, số tín chỉ, và liệu bài thi đã vượt qua, hoặc bằng chứng trong lịch sử giấy phép được chứng thực.

- ✓ Thư miễn trừ theo giáo dục phải bao gồm nhận dạng người nộp đơn, loại giấy phép, tên/thành phố/tiểu bang trường học, và mô tả khóa học có số tín chỉ
- ✓ Bằng chứng phải cho thấy ngày bắt đầu/kết thúc khóa học, học kỳ/quý/số tín chỉ, và liệu bài thi khóa học có được vượt qua
- ✓ Hoàn thành khóa học có thể được hiển thị thông qua lịch sử giấy phép được chứng thực từ tiểu bang nơi người nộp đơn đang hoặc đã được cấp phép

10.4 Miễn Trừ Dựa Trên Kinh Nghiệm Hoặc Kinh Nghiệm Kết Hợp Với Giáo Dục

Có thể được miễn trừ bằng cách đáp ứng A.R.S. § 32-4302, hoặc dựa trên kinh nghiệm (hoặc giáo dục cộng với kinh nghiệm) bằng cách gửi một bức thư cho Ủy viên. Bức thư yêu cầu một bản sơ yếu lý lịch chi tiết trong 10 năm với các nhiệm vụ và liên hệ của nhà tuyển dụng, một lịch sử giấy phép được chứng thực gốc (bao gồm bất kỳ hành động kỷ luật nào) từ mỗi bang được cấp phép trong 10 năm qua, cộng với một trong các điều sau: bằng chứng hoàn thành khóa học bất động sản, bằng chứng hơn năm năm kinh nghiệm trong lĩnh vực liên quan đến bất động sản, hoặc hoàn thành khóa học được thể hiện trong lịch sử giấy phép được chứng thực.

- ✓ Miễn trừ dựa trên kinh nghiệm yêu cầu một bản sơ yếu lý lịch chi tiết trong 10 năm cộng với một lịch sử giấy phép được chứng thực gốc bao gồm hành động kỷ luật từ mỗi bang được cấp phép trong 10 năm vừa qua
- ✓ Người nộp đơn cũng phải cung cấp bằng chứng hoàn thành khóa học, hơn năm năm kinh nghiệm trong lĩnh vực liên quan đến bất động sản, hoặc hoàn thành được thể hiện trong lịch sử giấy phép được chứng thực
- ✓ Miễn trừ cũng có thể được cấp bằng cách đáp ứng yêu cầu trong A.R.S. § 32-4302

10.5 Gia Hạn Lần Đầu và Tín Chỉ Tiền Cấp Phép

Một nhân viên bán hàng gia hạn lần đầu có thể bao gồm tín chỉ cho lớp Viết Hợp Đồng (A.R.S. § 32-2124(L)) nếu tham gia trong vòng một năm trước khi được cấp giấy phép ban đầu. Một người môi giới gia hạn lần đầu có thể bao gồm Lớp Quản Lý Người Môi Giới (A.R.S. § 32-2136) được tham gia trước khi được cấp giấy phép ban đầu. Một ứng viên cũng có thể thay thế các giờ môn học đủ tiêu chuẩn từ khóa học tiền cấp phép người môi giới 90 giờ được tham gia kể từ lần gia hạn cuối cùng để đáp ứng yêu cầu CE.

- ✓ Gia hạn nhân viên bán hàng lần đầu có thể tín chỉ lớp Viết Hợp Đồng nếu tham gia trong vòng một năm trước khi được cấp giấy phép ban đầu
- ✓ Gia hạn người môi giới lần đầu có thể tín chỉ Lớp Quản Lý Người Môi Giới được tham gia trước khi được cấp giấy phép ban đầu
- ✓ Các giờ môn học đủ tiêu chuẩn từ khóa học tiền cấp phép người môi giới được tham gia kể từ lần gia hạn cuối cùng có thể thay thế để tính CE credit

10.6 Danh mục Khóa học CE bắt buộc

Các danh mục giáo dục liên tục bắt buộc là: (a) Luật tác nhân; (b) Luật hợp đồng; (c) Yêu cầu đối với người có giấy phép (luật giấy phép, Điều 26 Hiến pháp Arizona, A.R.S. Title 32 Ch. 20, A.A.C. Title 4 Ch. 28); (d) Các vấn đề pháp lý bất động sản; (e) Công bằng trong nhà ở và Đạo luật Người khuyết tật của Mỹ; (f) Công khai. Các danh mục tùy chọn/chung là (g) Môi giới kinh doanh và (h) Bất động sản chung, lấp đầy các giờ còn lại. Dạy cách điền mẫu biểu mẫu không đủ điều kiện để nhận credit CE.

- ✓ Các danh mục CE bắt buộc bao gồm Luật tác nhân, Luật hợp đồng, Yêu cầu đối với người có giấy phép, Các vấn đề pháp lý bất động sản, Công bằng trong nhà ở/ADA và Công khai
- ✓ Môi giới kinh doanh và Bất động sản chung được sử dụng để đáp ứng các giờ còn lại; môi giới kinh doanh có thể được phân bổ cho Các vấn đề pháp lý, Luật hợp đồng, Công khai hoặc Chung
- ✓ Dạy cách điền mẫu biểu mẫu không đáp ứng các yêu cầu nội dung tối thiểu cho CE credit

10.7 Miễn Trừ Giáo Dục Liên Tục vì Lý Do Chính Đáng

Theo A.R.S. § 32-2130, Ủy viên có thể miễn trừ toàn bộ hoặc một phần yêu cầu CE, hoặc cấp thêm thời gian, khi một nhân viên bán hàng hoặc môi giới nộp yêu cầu bằng văn bản chứng minh lý do chính đáng. Lý do chính đáng bao gồm việc làm cho nhà nước/khu vực liên quan đến các vấn đề bất động sản, giấy phép không hoạt động do xung đột lợi ích, hoàn thành một khóa học theo chủ đề cụ thể, giáo viên được phê duyệt yêu cầu miễn trừ cho một khóa học được dạy, hoặc các trường hợp ngoài thường khác. Không hoàn thành trong hạn chót được gia hạn có thể dẫn đến kỷ luật.

- ✓ Ủy viên chỉ có thể miễn trừ CE hoặc cấp thêm thời gian thông qua yêu cầu bằng văn bản chứng minh lý do chính đáng theo A.R.S. § 32-2130
- ✓ Lý do chính đáng bao gồm việc làm chính phủ đủ điều kiện, các xung đột trạng thái không hoạt động, giáo viên được phê duyệt, hoặc các trường hợp ngoài thường
- ✓ Giấy phép được cấp thêm thời gian mà không đáp ứng hạn chót có thể phải chịu hành động kỷ luật

10.8 Yêu Cầu Khóa Học Distance Learning

Chỉ những trường có Chứng chỉ Phê duyệt mới có thể cung cấp khóa học distance learning, và phê duyệt khóa học phải được thực hiện trước khi quảng cáo hoặc cấp credit hours. Các khóa học distance được phê duyệt phải chứa các mô-đun giảng dạy, mục tiêu học tập cho mỗi mô-đun, phương pháp học tập có cấu trúc, đánh giá chẩn đoán (có các câu hỏi dựa trên kịch bản), và khắc phục sai sót yêu cầu lặp lại cho đến khi nội dung được hiểu. Các giảng viên chỉ được trình bày nội dung hiện tại và chính xác.

- ✓ Chỉ những trường có Chứng chỉ Phê duyệt mới có thể cung cấp distance learning, và phê duyệt khóa học phải được thực hiện trước khi quảng cáo hoặc cấp credit hours
- ✓ Các khóa học distance được phê duyệt yêu cầu các mô-đun, mục tiêu học tập, học tập có cấu trúc, đánh giá chẩn đoán có các câu hỏi dựa trên kịch bản, và khắc phục sai sót
- ✓ Các giảng viên không được trình bày nội dung khóa học không hiện tại và không chính xác

10.9 Chứng Chỉ Sinh Viên Trong Học Tập Từ Xa

Một giáo viên được phê duyệt hoặc quản trị viên trường học phải chấm điểm các khóa học học từ xa và xác nhận rằng người có giấy phép thực sự đã tham dự và hoàn thành khóa học. Chứng chỉ có nghĩa là trường xác minh rằng người có giấy phép là người hoàn thành khóa học. Các phương tiện chấp nhận được bao gồm xác thực hai yếu tố, kiểm toán ngẫu nhiên ít nhất 10% điểm danh, và xác nhận trực tiếp hoặc gián tiếp bằng hình ảnh. Tên người dùng/mật khẩu do sinh viên tạo, một bản tuyên thệ ký, hoặc xác minh thông tin công khai KHÔNG phải là phương tiện chứng chỉ chấp nhận được.

- ✓ Một giáo viên được phê duyệt hoặc quản trị viên trường học phải xác nhận rằng người có giấy phép đã hoàn thành tất cả các module, giờ trực tiếp bắt buộc, và vượt qua bài thi cuối cùng
- ✓ Chứng chỉ chấp nhận được bao gồm xác thực hai yếu tố, kiểm toán ngẫu nhiên ít nhất 10% điểm danh, hoặc xác nhận trực tiếp/gián tiếp bằng hình ảnh
- ✓ Các phương pháp không chấp nhận được bao gồm tên người dùng/mật khẩu do sinh viên tạo, một bản tuyên thệ ký, hoặc xác minh thông tin công khai

10.10 Kỳ Thi Cấp Giấy Phép

Sở phải tổ chức hoặc ký hợp đồng cho ít nhất một kỳ thi cấp giấy phép tiểu bang mỗi tuần. Các bài thi không được trả lại cho ứng viên; kết quả được công bố trực tiếp dưới dạng 'đậu' hoặc 'không đậu,' và những ứng viên không đậu cũng nhận được điểm của họ và điểm tương đối cho từng lĩnh vực nội dung. Việc đạt tiêu chí hoặc vượt qua kỳ thi không miễn trừ quyền của Ủy viên từ chối cấp giấy phép nếu có lý do theo A.R.S. § 32-2153.

- ✓ Sở phải tổ chức hoặc ký hợp đồng cho ít nhất một kỳ thi cấp giấy phép tiểu bang mỗi tuần
- ✓ Việc vượt qua kỳ thi không miễn trừ quyền của Ủy viên từ chối cấp giấy phép theo A.R.S. § 32-2153 hoặc các luật áp dụng khác
- ✓ Những ứng viên không đậu nhận được điểm của họ và điểm tương đối cho từng lĩnh vực nội dung nhưng bài thi không được trả lại

10.11 Chứng chỉ Phê duyệt Trường học và Khóa học

Ngoại trừ các cao đẳng/đại học cộng đồng có chứng nhận, bất kỳ trường học nào cung cấp các khóa học cấp giấy phép ban đầu hoặc gia hạn phải có Chứng chỉ Phê duyệt Trường học và Chứng chỉ Phê duyệt Khóa học cho mỗi khóa học. Đơn xin cấp phép của trường phải công khai thông tin chủ sở hữu và quản trị viên, những người nắm giữ 10% hoặc hơn, những người ký có quyền, và Chứng chỉ Uy tín Tốt cho các công ty/LLCs. Đơn xin cấp phép khóa học phải có phác thảo nội dung chi tiết, số giờ tín chỉ yêu cầu, và giới hạn về tài liệu ghi âm của bên thứ ba (không vượt quá 20% thời gian giảng dạy).

- ✓ Các trường học phải sở hữu Chứng chỉ Phê duyệt Trường học và Chứng chỉ Phê duyệt Khóa học cho mỗi khóa học được cung cấp
- ✓ Đơn xin cấp phép của trường phải công khai chủ sở hữu, những người kiểm soát 10% hoặc hơn, những người ký có quyền, và Chứng chỉ Uy tín Tốt cho các công ty/LLCs
- ✓ Tài liệu ghi âm của bên thứ ba được sử dụng làm trợ cụ giảng dạy không được vượt quá 20 phần trăm thời gian giảng dạy

10.12 Lưu Giữ Hồ Sơ Trường Học và Thỏa Thuận Ghi Danh

Các trường phải giữ lưu hồ sơ học sinh trong năm năm, bao gồm tên học sinh, ngày tham dự, tiêu đề khóa học, số khóa học/danh mục/số tín chỉ, và bảng danh sách chữ ký gốc để giảng dạy trực tiếp. Các học sinh tiền cấp phép phải ký một thỏa thuận ghi danh tiết lộ (bằng chữ in đậm viết hoa) tiêu đề khóa học, tổng số tín chỉ, chi phí, chính sách hoàn tiền, một tuyên bố về các đơn kiến nghị xác định trước cấp phép, và bất kỳ dịch vụ tìm kiếm việc làm nào.

- ✓ Các trường phải lưu giữ hồ sơ của từng học sinh trong năm năm bao gồm sự tham dự, các khóa học, số tín chỉ, và bảng danh sách chữ ký để giảng dạy trực tiếp
- ✓ Các thỏa thuận ghi danh tiền cấp phép phải tiết lộ bằng chữ in đậm viết hoa tiêu đề khóa học, số tín chỉ, chi phí, chính sách hoàn tiền, tuyên bố kiến nghị xác định trước, và dịch vụ tìm kiếm việc làm
- ✓ Danh sách các nhà tuyển dụng cấp cho sinh viên tốt nghiệp không phải là dịch vụ tìm kiếm việc làm; quảng cáo tìm kiếm việc làm yêu cầu các giới thiệu trực tiếp được ghi chép

10.13 Khiếu Nại và Thông Báo Thay Đổi của Trường

Ủy viên có thể, và khi nhận được khiếu nại bằng văn bản được xác minh phải, điều tra và quan sát các lớp học cũng như kiểm tra sách và hồ sơ của trường. Các trường, chủ sở hữu, giám đốc và giảng viên phải gửi thông báo bằng văn bản trong vòng 10 ngày khi thay đổi tên/địa chỉ, đóng cửa trường hoặc các sự kiện công bố chứng chỉ; trong vòng 30 ngày khi thay đổi cấu trúc pháp nhân; và phải xin phê duyệt trước của Ủy viên trước khi thay đổi tên doanh nghiệp, địa điểm, nội dung khóa học, thời gian khóa học hoặc cung cấp khóa học mới.

- ✓ Phải có thông báo bằng văn bản trong vòng 10 ngày khi thay đổi tên/địa chỉ hoặc đóng cửa trường, và trong vòng 30 ngày khi thay đổi cấu trúc pháp nhân
- ✓ Phải xin phê duyệt trước của Ủy viên trước khi thay đổi tên doanh nghiệp, địa điểm, nội dung khóa học hoặc thời gian, hoặc cung cấp khóa học mới
- ✓ Ủy viên phải điều tra trường học khi nhận được khiếu nại bằng văn bản được xác minh và có thể kiểm tra sách và hồ sơ của nó

CHAPTER 11

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

11.1 Quảng Cáo Phải Công Bố Sự Tham Gia của Người Cấp Phép

Một người có giấy phép không được quảng cáo bất động sản theo cách ngụ ý rằng không có nhân viên bán hàng hoặc môi giới nào tham gia. Khi một người có giấy phép quảng cáo bất động sản của họ hoặc của người cấp phép khác, họ phải công bố trạng thái cấp phép và quyền sở hữu bất động sản bằng cách sử dụng các từ 'chủ sở hữu/môi giới' trong quảng cáo.

- ✓ Một người có giấy phép không được quảng cáo bất động sản ngụ ý rằng không có nhân viên bán hàng/môi giới tham gia (R4-28-502.A)
- ✓ Một người có giấy phép quảng cáo bất động sản của họ hoặc của người cấp phép khác phải công bố giấy phép và quyền sở hữu bằng cách sử dụng các từ 'chủ sở hữu/môi giới' (R4-28-502.B)

11.2 Quảng Cáo Chính Xác và Không Gây Hiểu Lầm

Tất cả quảng cáo phải chứa các khiếu nại và đại diện chính xác và phải nêu đầy đủ tài liệu thực tế. Một nhân viên bán hàng hoặc nhà môi giới không được bao che sự thật hoặc tạo ra các ấn tượng gây hiểu lầm hoặc mơ hồ.

- ✓ Quảng cáo phải chứa các khiếu nại chính xác và phải nêu đầy đủ tài liệu thực tế (R4-28-502.C)
- ✓ Một người có giấy phép không được bao che sự thật hoặc tạo ra các ấn tượng gây hiểu lầm hoặc mơ hồ (R4-28-502.C)

11.3 Xác Định Môi Giới Sử Dụng Trong Quảng Cáo

Một người giữ giấy phép phải đảm bảo rằng tất cả quảng cáo rõ ràng và nổi bật xác định tên pháp nhân của môi giới sử dụng hoặc tên dba trên giấy chứng chỉ giấy phép của môi giới sử dụng. Môi giới được chỉ định chịu trách nhiệm quảng cáo tất cả các hoạt động bất động sản.

- ✓ Tất cả quảng cáo phải rõ ràng và nổi bật xác định tên pháp nhân của môi giới sử dụng hoặc tên dba (R4-28-502.E)
- ✓ Môi giới được chỉ định chịu trách nhiệm quảng cáo tất cả các hoạt động bất động sản (R4-28-502.G)

11.4 Công Khai Chia Sẻ Tiền Thù Lao

Một người môi giới bất động sản phải công khai cho tất cả các bên liên quan trong giao dịch, bằng văn bản ít nhất ba ngày lịch trước ngày kết thúc, tên của từng người môi giới tuyển dụng đại diện cho một bên và sẽ nhận tiền thù lao từ giao dịch.

- ✓ Công khai danh tính các người môi giới tuyển dụng nhận tiền thù lao phải bằng văn bản ít nhất ba ngày lịch trước ngày kết thúc (R4-28-701)
- ✓ Công khai này phải gửi tới tất cả các bên liên quan trong giao dịch (R4-28-701)

11.5 Giao Tài Liệu Giao Dịch

Sau khi thực hiện bất kỳ tài liệu giao dịch nào, người có giấy phép phải nhanh chóng giao một bản sao rõ ràng của tài liệu đã ký và thỏa thuận cuối cùng cho mỗi bên ký tên trên đó.

- ✓ Người có giấy phép phải nhanh chóng giao một bản sao rõ ràng của bất kỳ tài liệu giao dịch nào đã thực hiện (R4-28-802.A)
- ✓ Một bản sao phải được gửi cho mỗi bên ký tên trong tài liệu (R4-28-802.A)

11.6 Nghĩa vụ Nộp Tất cả các Lời Đề nghị

Trong thời gian thỏa thuận niêm yết, một người có giấy phép phải kịp thời nộp cho khách hàng tất cả các lời đề nghị mua hoặc thuê. Với sự cho phép của người bán/chủ cho thuê, người có giấy phép có thể công bố sự tồn tại và các điều khoản của các lời đề nghị bổ sung. Nghĩa vụ nộp các lời đề nghị tiếp tục sau khi chấp nhận cho đến khi kết thúc, trừ khi khách hàng hướng dẫn khác bằng văn bản; các lời đề nghị có thể được nộp tự nguyện và được nộp sau khi chấm dứt danh sách.

- ✓ Một người có giấy phép phải kịp thời nộp tất cả các lời đề nghị cho khách hàng trong quá trình niêm yết (R4-28-802.B)
- ✓ Việc chấp nhận một lời đề nghị không giải phóng nghĩa vụ nộp các lời đề nghị khác trừ khi khách hàng hướng dẫn bằng văn bản (R4-28-802.B)
- ✓ Với sự cho phép của người bán/chủ cho thuê, người có giấy phép có thể công bố sự tồn tại và các điều khoản của các lời đề nghị bổ sung (R4-28-802.B)

11.7 Thông Báo Báo Cáo Công Cộng trong Hợp Đồng Phát Triển

Nhà phát triển hoặc đại lý của nhà phát triển phải đảm bảo rằng các thỏa thuận bán/cho thuê đối với một dự án phát triển yêu cầu báo cáo công cộng phải chứa, phía trên phần chữ ký bằng chữ in đậm hoặc kích thước lớn hơn, tuyên bố rằng nhà phát triển sẽ cung cấp cho người mua một bản sao báo cáo công cộng và cơ hội đọc nó trước khi ký. Tài liệu phải tiết lộ rõ ràng bản chất của nó ở hoặc gần phía trên.

- ✓ Các hợp đồng phát triển yêu cầu báo cáo công cộng phải bao gồm ngôn ngữ báo cáo công cộng bắt buộc bằng chữ in đậm/kích thước lớn hơn phía trên các chữ ký (R4-28-803.A)
- ✓ Tài liệu phải tiết lộ rõ ràng bản chất của nó ở hoặc gần phía trên (R4-28-803.B)

11.8 Tiền Chứng Tỏ Thiện Chí và Tiết Lộ Không Escrow

Hợp đồng phải chỉ rõ nơi tiền chứng tỏ thiện chí/tiền trả trước sẽ được gửi, nêu tên công ty bảo lãnh, tài khoản ký quỹ của nhân viên môi giới, hoặc người ký quỹ khác. Nếu tiền trả trước được thanh toán trực tiếp cho người bán thay vì gửi ký quỹ trung lập, điều này phải được tiết lộ rõ ràng kèm theo cảnh báo in đậm được yêu cầu, và người mua phải ký hoặc viết tắt tên vào điều khoản này.

- ✓ Hợp đồng phải nêu rõ nơi tiền chứng tỏ thiện chí/tiền trả trước được gửi và nêu tên người ký quỹ (R4-28-803.C)
- ✓ Thanh toán trực tiếp không escrow cho người bán phải được tiết lộ rõ ràng kèm cảnh báo in đậm được yêu cầu và người mua phải ký/viết tắt tên (R4-28-803.D)

11.9 Quyền Hủy Bỏ Hợp Đồng đối với Đất Đai và Quyền Sử Dụng Theo Thời Gian

Các hợp đồng mua bán đất chưa cải tạo chia lô hoặc đất chưa chia lô phải bao gồm ngôn ngữ hủy bỏ in đậm cho phép hủy bỏ mà không cần lý do vào lúc nửa đêm ngày thứ bảy sau khi ký hợp đồng (cộng với quyền kiểm tra sáu tháng nếu không được kiểm tra). Các hợp đồng quyền sử dụng theo thời gian cho phép hủy bỏ vào lúc nửa đêm ngày thứ mười. Tên hiện tại, địa chỉ, số điện thoại và email của người bán phải được công khai, và thông báo hủy bỏ phải bằng văn bản và được gửi bằng tay, email, đơn vị chuyên chở, hoặc bưu điện xác nhận.

- ✓ Các hợp đồng mua bán đất chưa cải tạo/chưa chia lô cho phép hủy bỏ vào lúc nửa đêm ngày thứ 7 sau khi ký hợp đồng (R4-28-804.A)
- ✓ Nếu lô đất không được kiểm tra trước khi ký hợp đồng, người mua có sáu tháng để kiểm tra và hủy bỏ hợp đồng một cách đơn phương (R4-28-804.A)
- ✓ Các hợp đồng quyền sử dụng theo thời gian cho phép hủy bỏ vào lúc nửa đêm ngày thứ 10 sau khi ký hợp đồng (R4-28-804.B)
- ✓ Các thông báo hủy bỏ phải bằng văn bản và được gửi bằng tay, email, đơn vị chuyên chở, hoặc bưu điện xác nhận, với thông tin liên hệ của người bán được công khai trên mặt hợp đồng (R4-28-804.C)

11.10 Sử Dụng Thuật Ngữ 'Acre'

Một người có giấy phép không được sử dụng thuật ngữ 'acre,' dù độc lập hay được sửa đổi, trừ khi đề cập đến một khu đất đại diện cho ít nhất 43.560 feet vuông.

- ✓ Thuật ngữ 'acre' chỉ có thể được sử dụng cho đất có ít nhất 43.560 feet vuông (R4-28-502.H)
- ✓ Điều này áp dụng cho dù thuật ngữ được sử dụng độc lập hay được sửa đổi

11.11 Biển báo Yêu cầu Sự Đồng ý Bằng văn bản của Chủ sở hữu

Trước khi đặt biển báo hoặc công bố trên một phương tiện điện tử thông báo rằng một bất động sản cụ thể được chào bán, cho thuê, cho phép, hoặc trao đổi, một người cấp giấy phép phải có được sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu tài sản. Biển báo hoặc bản công bố phải được loại bỏ ngay lập tức theo yêu cầu của chủ sở hữu.

- ✓ Một người cấp giấy phép phải có được sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu tài sản trước khi đặt biển báo hoặc công bố điện tử (R4-28-502.I)
- ✓ Biển báo hoặc bản công bố phải được loại bỏ ngay lập tức theo yêu cầu của chủ sở hữu tài sản (R4-28-502.I)

11.12 Yêu Cầu Quảng Cáo Điện Tử và AI

Việc sử dụng phương tiện điện tử (Internet, Trí Tuệ Nhân Tạo, hoặc công nghệ website) nhắm mục tiêu tới cư dân Arizona với các dịch vụ bất động sản hoặc môi giới được coi là quảng cáo theo A.R.S. 32-2101(2). Tất cả các quảng cáo như vậy phải tuân thủ xác định nhà môi giới tuyển dụng, và nếu trực tuyến, tất cả các yêu cầu quảng cáo phải được thỏa mãn trên quảng cáo mà không cần cuộn.

- ✓ Phương tiện điện tử nhắm mục tiêu tới cư dân Arizona tạo thành quảng cáo theo A.R.S. 32-2101(2) (R4-28-502.J)
- ✓ Quảng cáo trực tuyến phải thỏa mãn tất cả các yêu cầu quảng cáo mà không cần cuộn (R4-28-502.J)

11.13 Công bố Quảng cáo Phát triển

Các nhà phát triển phải công bố trong quảng cáo khi chỉ có hợp đồng đặt chỗ hoặc bán có điều kiện sẽ được chấp nhận cho đến khi báo cáo công khai được phát hành. Quảng cáo phải bao gồm tên dự án được đăng ký. Các điều khoản thanh toán/giá/lãi suất bị hạn chế phải được công bố rõ ràng. Các cải tiến đề xuất/chưa hoàn thành yêu cầu công bố nổi bật hoặc bằng chứng hoàn thành được đảm bảo, và các mô tả hình ảnh (bao gồm thiết kế tạo bởi AI) phải được xác định rõ ràng.

- ✓ Quảng cáo phải công bố rằng chỉ có hợp đồng đặt chỗ hoặc bán có điều kiện sẽ được chấp nhận cho đến khi báo cáo công khai được phát hành (R4-28-504.A)
- ✓ Quảng cáo phải bao gồm tên dự án được đăng ký với Bộ (R4-28-504.C)
- ✓ Các khoản thanh toán, giá hoặc lãi suất bị hạn chế hoặc không có sẵn phải được công bố rõ ràng (R4-28-504.D)
- ✓ Các mô tả hình ảnh khác không phải ảnh chưa sửa đổi (bao gồm thiết kế tạo bởi AI) phải có công bố nổi bật xác định bản chất của chúng (R4-28-504.G)

11.14 Giữ Lại Các Tờ Khai Giao Dịch của Nhà Môi Giới

Ngoài A.R.S. 32-2151.01 và 32-2174, nhà môi giới phải giữ lại bản sao của tất cả các biên lai và chi trả, các bản khai đóng ký quỹ đã được thực hiện và giao được chứng minh tất cả các biên lai và chi trả, và bất kỳ tài liệu giao dịch nào được các bên ký hoặc các tiết lộ được thực hiện như một phần của giao dịch.

- ✓ Các nhà môi giới phải giữ lại bản sao của tất cả các biên lai, chi trả và các bản khai đóng ký quỹ đã được thực hiện (R4-28-802.C)
- ✓ Các nhà môi giới phải giữ lại bất kỳ tài liệu giao dịch đã ký và các tiết lộ được thực hiện như một phần của giao dịch (R4-28-802.C)

11.15 Yêu Cầu Xác Nhận Nhận Báo Cáo Công Khai

Khi báo cáo công khai được yêu cầu, nhà phát triển phải cung cấp cho những người mua tiềm năng cơ hội để xem xét nó và hoàn thành xác nhận nhận báo cáo công khai. Nhà phát triển phải lấy chữ ký của người mua xác minh việc nhận được một bản sao và cơ hội để xem xét, sử dụng mẫu được cung cấp kèm theo báo cáo công khai được phê duyệt.

- ✓ Nhà phát triển phải cung cấp cho người mua cơ hội để xem xét báo cáo công khai và hoàn thành xác nhận (R4-28-805)
- ✓ Nhà phát triển phải lấy chữ ký của người mua trên mẫu xác nhận báo cáo công khai được phê duyệt (R4-28-805)

11.16 Quảng cáo của Trường về Các Khóa học Được Phê duyệt

Một trường phải bao gồm tên của nó, số hiệu trường, điện thoại và liên hệ email, cũng như tên của quản trị viên trường trong tất cả quảng cáo các khóa học được Bộ phê duyệt. Chủ sở hữu trường, giám đốc hoặc quản trị viên phải giám sát tất cả quảng cáo, và chủ sở hữu phải đảm bảo rằng nó chính xác.

- ✓ Quảng cáo của trường phải bao gồm tên, số hiệu trường, điện thoại/email và tên quản trị viên (R4-28-502.D)
- ✓ Chủ sở hữu trường, giám đốc hoặc quản trị viên phải giám sát tất cả quảng cáo và đảm bảo tính chính xác (R4-28-502.D)

11.17 Các Premium Quảng Cáo và Điều Khoản Bị Cấm

Một người được cấp phép không được mô tả một premium được cung cấp miễn phí hoặc với giá thấp hơn là một 'award' hoặc 'prize' hoặc thuật ngữ tương tự. Người được cấp phép phải công khai bằng văn bản các điều khoản, chi phí, điều kiện, hạn chế và ngày hết hạn của một đề nghị premium trước khi người đó tham gia. Nếu không có sự ủy quyền pháp lý, không ai được phép yêu cầu hoặc bán lợi ích phát triển thông qua xổ số, cuộc thi, rút thăm hoặc trò chơi may rủi.

- ✓ Một premium không được mô tả là 'award,' 'prize,' hoặc thuật ngữ tương tự (R4-28-503.A)
- ✓ Các điều khoản premium, chi phí, điều kiện, hạn chế và ngày hết hạn phải được công khai bằng văn bản trước khi tham gia (R4-28-503.B)
- ✓ Các xổ số, cuộc thi, rút thăm hoặc trò chơi may rủi để bán lợi ích phát triển bị cấm trừ khi luật quy định (R4-28-503.C)

11.18 Tiết Lộ Tiện Nghi Phát Triển và Nước

Một nhà phát triển không được ngụ ý quyền sử dụng độc quyền của một cơ sở có khả năng tiếp cận công cộng, và phải tiết lộ khi các câu lạc bộ/cơ sở tư nhân không chuyển nhượng lợi ích độc quyền. Các thân thể nước được mô tả là các tính năng yêu cầu tiết lộ diện tích bề mặt trung bình và bất kỳ tính không vĩnh viễn nào. Các điều kiện khuyến khích ghé thăm phải được tiết lộ bằng văn bản trước chuyến đi.

- ✓ Nhà phát triển không được ngụ ý sử dụng độc quyền cơ sở khi công cộng có quyền tiếp cận/sử dụng (R4-28-504.J)
- ✓ Các tính năng thân thể nước yêu cầu tiết lộ diện tích bề mặt trung bình và biến động/không vĩnh viễn (R4-28-504.L)
- ✓ Các điều kiện và điều kiện của các ưu đãi ghé thăm phải được tiết lộ bằng văn bản trước chuyến đi (R4-28-504.M)

CHAPTER 12

Rules Art. 11: Professional conduct

12.1 Trách Nhiệm Tín Thác Và Giao Dịch Công Bằng Của Người Cấp Phép

Người cấp phép có trách nhiệm tín thác đối với khách hàng và phải bảo vệ và thúc đẩy lợi ích của khách hàng, đồng thời giao dịch công bằng với tất cả các bên khác trong giao dịch. Nghĩa vụ kép này là nền tảng của hành vi chuyên nghiệp theo R4-28-1101(A).

- ✓ Người cấp phép có trách nhiệm tín thác đối với khách hàng và phải bảo vệ và thúc đẩy lợi ích của khách hàng
- ✓ Người cấp phép phải giao dịch công bằng với tất cả các bên khác trong giao dịch

12.2 Bật Lửa Tiết Lộ Thông Tin Bằng Văn Bản Bắt Buộc cho Tất cả Các Bên

Một người có giấy phép tham gia trong giao dịch phải tiết lộ bằng văn bản cho tất cả các bên khác bất kỳ thông tin nào có ảnh hưởng trọng yếu hoặc bất lợi đến giá trị xem xét phải trả. Điều này bao gồm khả năng không thực hiện của bên bán hoặc bên mua, các sự kiện bất lợi trọng yếu đã biết hoặc các khiếm khuyết trong tài sản, và bất kỳ cầm cố hoặc gánh nặng nào trên tài sản được chuyển nhượng.

- ✓ Phải tiết lộ bằng văn bản thông tin có ảnh hưởng trọng yếu hoặc bất lợi đến giá trị xem xét phải trả bởi bất kỳ bên nào
- ✓ Phải tiết lộ thông tin rằng bên bán/chủ sở hữu hoặc bên mua/người thuê là hoặc có thể không thể thực hiện
- ✓ Phải tiết lộ bất kỳ sự kiện bất lợi trọng yếu đã biết hoặc khiếm khuyết trọng yếu nào trong tài sản
- ✓ Phải tiết lộ sự tồn tại của cầm cố hoặc gánh nặng trên tài sản được chuyển nhượng

12.3 Yêu Cầu Tiết Lộ Xung Đột Lợi Ích

Người được cấp phép không được hành động trực tiếp hay gián tiếp trong giao dịch mà không thông báo bằng văn bản cho các bên khác, trước khi có bất kỳ thỏa thuận ràng buộc nào, về lợi ích hiện tại hoặc tiềm năng hoặc xung đột. Điều này bao gồm hành động như một bên chính, khi một bên là thành viên gia đình gần gũi của người được cấp phép hoặc người môi giới được chỉ định, khi một bên sở hữu hoặc là nhân viên của người môi giới sử dụng, hoặc khi người được cấp phép hoặc gia đình gần gũi có lợi ích tài chính vượt quá tiền bù thường xuyên.

- ✓ Xung đột lợi ích phải được tiết lộ bằng văn bản trước khi các bên ký kết bất kỳ thỏa thuận ràng buộc nào
- ✓ Phải tiết lộ nếu người được cấp phép là bên chính
- ✓ Phải tiết lộ nếu một bên là thành viên gia đình gần gũi của người được cấp phép hoặc người môi giới được chỉ định
- ✓ Phải tiết lộ lợi ích tài chính của người được cấp phép hoặc gia đình gần gũi vượt quá nhận tiền bù thường xuyên

12.4 Thỏa Thuận Về Bồi Thường Kép và Đại Diện Kép

Một người giữ giấy phép không được phép nhận bồi thường từ hoặc đại diện cho nhiều hơn một bên trong giao dịch mà không có sự chấp thuận bằng văn bản trước đó của tất cả các bên. Đây là quy tắc cốt lõi điều chỉnh các tình huống đại diện kép và bồi thường kép.

- ✓ Một người giữ giấy phép không được phép nhận bồi thường từ nhiều hơn một bên mà không có sự chấp thuận bằng văn bản trước đó của tất cả các bên
- ✓ Một người giữ giấy phép không được phép đại diện cho nhiều hơn một bên mà không có sự chấp thuận bằng văn bản trước đó của tất cả các bên

12.5 Yêu Cầu Giám Sát và Kiểm Soát của Môi Giới

Một môi giới sử dụng lao động và môi giới được chỉ định phải thực hiện giám sát và kiểm soát hợp lý đối với các hoạt động được cấp phép của những người được cấp phép và những người khác trong tổ chức của họ. Điều này bao gồm việc thiết lập và thực thi các chính sách và hệ thống bằng văn bản để xem xét và quản lý các giao dịch, mẫu công bố và hợp đồng, lưu trữ/lưu giữ tài liệu, xử lý quỹ tín thác, sử dụng trợ lý không được cấp phép và quảng cáo; giám sát việc ủy quyền; làm quen những người được cấp phép với các luật pháp hiện hành; và xem xét các tài liệu có tác động thực chất và quảng cáo/tiếp thị của những người được cấp phép.

- ✓ Các môi giới sử dụng lao động và được chỉ định phải thực hiện giám sát và kiểm soát hợp lý đối với những người được cấp phép và nhân viên
- ✓ Phải thiết lập và thực thi các chính sách bằng văn bản để xem xét và quản lý các giao dịch, mẫu công bố, xử lý tài liệu, quỹ tín thác, trợ lý không được cấp phép và quảng cáo
- ✓ Phải xem xét và kiểm tra các tài liệu có tác động thực chất đối với quyền/nghĩa vụ của các bên và quảng cáo và tiếp thị của những người được cấp phép

✓

Phải làm quen những người được cấp phép với các luật pháp bất động sản liên bang, tiểu bang và địa phương

12.6 Thực Hiện Nhanh Chóng Các Nhiệm Vụ Giấy Phép

Người giữ giấy phép phải thực hiện nhanh chóng tất cả các hành động được yêu cầu khi giữ giấy phép và không được chậm trễ thực hiện một cách cố ý hoặc do sơ suất. Nếu không thể thực hiện một hành động được yêu cầu, người giữ giấy phép phải thông báo nhanh chóng cho nhà môi giới được chỉ định của họ về việc không thể thực hiện.

- ✓ Người giữ giấy phép phải thực hiện nhanh chóng tất cả các hành động được yêu cầu và không được chậm trễ thực hiện một cách cố ý hoặc do sơ suất
- ✓ Nếu không thể thực hiện một hành động được yêu cầu, người giữ giấy phép phải thông báo nhanh chóng cho nhà môi giới được chỉ định của họ

12.7 Tranh Chấp Với Người Cấp Phép Khác Không Được Trì Hoãn Giao Dịch

Một người cấp phép không được phép để một cuộc tranh chấp với một người cấp phép khác gây nguy hiểm, trì hoãn hoặc can thiệp vào việc bắt đầu, xử lý hoặc hoàn thành giao dịch của khách hàng. Tuy nhiên, điều này không bắt buộc người cấp phép phải thay đổi các điều khoản việc làm/bồi thường hoặc từ bỏ quyền khởi kiện để giải quyết tranh chấp.

- ✓ Một người cấp phép không được phép để một tranh chấp với người cấp phép khác gây nguy hiểm, trì hoãn hoặc can thiệp vào giao dịch của khách hàng
- ✓ Lệnh cấm không yêu cầu thay đổi các thỏa thuận bồi thường hoặc từ bỏ quyền giải quyết tranh chấp

12.8 Công bố Bồi thường cho Hàng hóa/Dịch vụ Liên quan

Một người có giấy phép không được phép chấp nhận bất kỳ khoản bồi thường nào, bao gồm chiết khấu hoặc các cân nhắc khác, trực tiếp hoặc gián tiếp, cho hàng hóa hoặc dịch vụ liên quan đến hoặc phát sinh từ giao dịch bất động sản mà không có sự công nhận bằng văn bản trước đó của người đó. Điều này không áp dụng cho khoản bồi thường được trả cho một môi giới bởi một môi giới đại diện cho một bên trong giao dịch.

- ✓ Bồi thường cho hàng hóa/dịch vụ liên quan yêu cầu sự công nhận bằng văn bản trước đó của người đó
- ✓ Ngoại lệ: bồi thường được trả cho một môi giới bởi một môi giới đại diện cho một bên trong giao dịch

12.9 Tiêu Chuẩn Chăm Sóc và Năng Lực

Các dịch vụ cung cấp cho khách hàng phải phù hợp với các tiêu chuẩn thực hành và năng lực được công nhận trong cộng đồng chuyên nghiệp cho ngành bất động sản cụ thể. Một người được cấp giấy phép không được cung cấp dịch vụ ngoài lĩnh vực năng lực của họ mà không liên hệ với một người có năng lực, trừ khi thiếu chuyên môn được công khai lần đầu tiên bằng văn bản và khách hàng sau đó thuê người được cấp giấy phép.

- ✓ Các dịch vụ phải phù hợp với các tiêu chuẩn thực hành và năng lực được công nhận trong cộng đồng chuyên nghiệp
- ✓ Một người được cấp giấy phép không được làm việc ngoài lĩnh vực năng lực của họ mà không hỗ trợ từ người có năng lực, trừ khi thiếu chuyên môn được công khai bằng văn bản và khách hàng sau đó thuê người được cấp giấy phép

12.10 Chăm Sóc Hợp Lý Trong Truyền Đạt Thông Tin Quan Trọng

Một người được cấp phép phải thực hiện chăm sóc hợp lý để lấy thông tin quan trọng đối với lợi ích của khách hàng và liên quan đến giao dịch, và truyền đạt chính xác nó cho khách hàng. Người được cấp phép cũng phải thực hiện các bước hợp lý để giúp khách hàng xác nhận tính chính xác của thông tin liên quan.

- ✓ Phải thực hiện chăm sóc hợp lý để lấy và truyền đạt chính xác thông tin quan trọng cho khách hàng
- ✓ Phải thực hiện các bước hợp lý để giúp khách hàng xác nhận tính chính xác của thông tin liên quan

12.11 Các Hạn chế về Truy cập, Sử dụng, và Sở hữu

Người được cấp phép không được phép hoặc tạo điều kiện cho truy cập hoặc sử dụng bất động sản của một người mà không có sự cho phép bằng văn bản trước từ chủ sở hữu, và không được bàn giao quyền sở hữu trước khi đóng giao dịch trừ khi chủ sở hữu của tài sản hoặc quyền lợi được chuyển nhượng có hướng dẫn rõ ràng. Những người được cấp phép cũng phải khuyến nghị khách hàng tìm kiếm lời khuyên về bảo hiểm, pháp lý, thuế và kế toán liên quan đến rủi ro trước/sau khi sở hữu.

- ✓ Không truy cập hoặc sử dụng mà không có sự cho phép bằng văn bản trước từ chủ sở hữu bất động sản
- ✓ Không bàn giao quyền sở hữu trước khi đóng giao dịch trừ khi chủ sở hữu có hướng dẫn rõ ràng
- ✓ Phải khuyến nghị khách hàng tìm kiếm lời khuyên về bảo hiểm, pháp lý, thuế và kế toán liên quan đến rủi ro trước/sau khi sở hữu

12.12 Đàm Phán Tài Sản Thông Qua Người Môi Giới của Bên Chính Được Đại Diện

Người có giấy phép không được phép liên hệ với bên chính được đại diện bởi người có giấy phép khác trừ khi người môi giới chỉ định của bên chính, đại diện môi giới có thẩm quyền được ủy quyền, và người có giấy phép đều không có sẵn trong 24 giờ; bên chính có thể miễn trừ hoặc thay đổi điều này bằng hướng dẫn bằng văn bản. Đối với người mua, các cuộc đàm phán phải diễn ra độc quyền thông qua người môi giới hoặc đại diện của bên chính trừ khi những bên này không có sẵn trong 24 giờ, trừ khi có sự miễn trừ bằng văn bản.

- ✓ Không được phép liên hệ với bên chính được đại diện bởi người có giấy phép khác trừ khi DB, đại diện môi giới được ủy quyền, và người có giấy phép đều không có sẵn trong 24 giờ
- ✓ Bên chính có thể miễn trừ hoặc thay đổi yêu cầu bằng hướng dẫn bằng văn bản
- ✓ Đối với người mua, các cuộc đàm phán phải diễn ra độc quyền thông qua người môi giới hoặc đại diện của bên chính trừ khi được miễn trừ bằng văn bản hoặc những bên này không có sẵn trong 24 giờ

CHAPTER 13

Rules Art. 12: Developments – public report applications

13.1 Giám Sát Của Broker Được Chỉ Định Và Yêu Cầu Chính Sách

Một broker được chỉ định phải thiết lập hệ thống để giám sát tuân thủ các quy định, quy tắc và chính sách của broker sử dụng. Hệ thống này phải bao gồm chính sách kỷ luật tiến bộ để quản lý các vi phạm. Broker được chỉ định phải thực hiện giám sát và kiểm soát hợp lý đối với các hoạt động được cấp phép, và broker sử dụng chịu trách nhiệm về các hành động của tất cả những người có giấy phép và nhân viên trong phạm vi công việc. Một broker được chỉ định báo cáo ngay cho Bộ một vi phạm của người có giấy phép khi biết về nó sẽ được bảo vệ khỏi kỷ luật vì thiếu giám sát.

- ✓ Một broker được chỉ định phải thiết lập hệ thống giám sát bao gồm chính sách kỷ luật tiến bộ; không thực thi nó là một vi phạm
- ✓ Broker sử dụng chịu trách nhiệm về các hành động của tất cả những người có giấy phép và nhân viên hoạt động trong phạm vi công việc của họ
- ✓ Một broker được chỉ định có thể ủy quyền cho nhân viên nhưng không được từ bỏ trách nhiệm toàn diện về giám sát và kiểm soát
- ✓ Một broker được chỉ định báo cáo ngay cho Bộ một vi phạm của người có giấy phép không phải chịu kỷ luật vì thiếu giám sát
- ✓ Một broker một văn phòng sử dụng một broker được chỉ định cộng với không quá một người có giấy phép khác và một người không có giấy phép không cần duy trì các chính sách bằng văn bản

13.2 Công Khai Thông Tin Cấp Nước và Báo Cáo Đầy Đủ Nước

Ứng viên phải công khai loại nhà cung cấp nước và thông tin liên hệ, tình trạng tuân thủ, vị trí đường ống, chi phí mở rộng đến ranh giới lô đất và trách nhiệm bảo trì. Các yêu cầu chính: báo cáo đầy đủ nước từ ADWR cho các khu phân lô nằm ngoài khu vực quản lý chủ động, và báo cáo khả dụng nước cho đất chưa được phân lô (bản sao hoặc tóm tắt phải xuất hiện trong tất cả tài liệu quảng cáo và hợp đồng). Bên ngoài AMA không có nguồn nước, phải cung cấp phụ lục ADRE khuyên điều tra.

- ✓ Báo cáo đầy đủ nước từ ADWR được yêu cầu cho một khu phân lô nằm ngoài khu vực quản lý chủ động về nước ngầm
- ✓ Báo cáo khả dụng nước từ ADWR được yêu cầu cho đất chưa được phân lô, và bản sao hoặc tóm tắt phải xuất hiện trong tất cả tài liệu quảng cáo và hợp đồng
- ✓ Bên ngoài AMA không có nguồn nước hiện tại, phải cung cấp phụ lục ADRE khuyên người tiêu dùng điều tra khả dụng nước

13.3 Cam kết Hoàn thành Các Công trình Cải thiện

Người nộp đơn phải cung cấp một hoặc nhiều cam kết được phê duyệt rằng các công trình cải thiện sẽ được hoàn thành và bảo trì: trái phiếu hoàn thành/bảo lãnh, thư tín dụng không thể thu hồi, cam kết vay, tài khoản tin tưởng hoặc ký quỹ, thỏa thuận tin tưởng thành phố/hạt, thỏa thuận ký quỹ bằng văn bản, cam kết chia lô, hoặc bất kỳ cam kết nào khác được Bộ chấp thuận. Các cam kết tài chính thường phải thanh toán cho bên thứ ba không phải là nhà phát triển, không hết hạn trước ngày hoàn thành công trình cuối cùng, và phải là số tiền cao hơn 10% so với chi phí hoàn thành ước tính.

- ✓ Người nộp đơn phải cung cấp một cam kết được phê duyệt (trái phiếu, thư tín dụng, cam kết vay, tin tưởng/ký quỹ, hoặc thỏa thuận chính phủ) để hoàn thành các công trình cải thiện
- ✓ Các cam kết tài chính phải thanh toán cho bên thứ ba không phải là nhà phát triển và phải là số tiền cao hơn 10% so với chi phí ước tính để hoàn thành
- ✓ Các cam kết không được hết hạn trước ngày hoàn thành ước tính của công trình cuối cùng
- ✓ Theo thỏa thuận ký quỹ bằng văn bản, nếu ngày hoàn thành không được đáp ứng, nhà phát triển phải thông báo cho những người mua, những người này có thể hủy để nhận hoàn lại đầy đủ trong 30 ngày, và báo cáo công khai trở nên không có hiệu lực với việc tạm dừng bán hàng

13.4 Miễn Trừ Bán Hàng Có Điều Kiện Trước Khi Báo Cáo Công Khai

Một nhà phát triển có thể xin lệnh miễn trừ đặc biệt để cung cấp các lô đất trước khi báo cáo công khai được phát hành bằng cách nộp đơn Petition for Conditional Sales Exemption, đơn đăng ký báo cáo công khai đã hoàn thành, hợp đồng mua bán có tất cả các công bố và Phụ lục Bán Hàng Có Điều Kiện, báo cáo quyền sở hữu hiện tại, bản đồ phát triển, tài liệu nước, và bất kỳ mục nào khác được yêu cầu. Miễn trừ bán hàng có điều kiện sẽ hết hiệu lực khi báo cáo công khai được phát hành hoặc bị từ chối, hoặc khi có lệnh tạm dừng/ngừng hoạt động hoặc tạm dừng tự nguyện bán hàng.

- ✓ Miễn trừ bán hàng có điều kiện cho phép nhà phát triển cung cấp các lô đất trước khi báo cáo công khai được phát hành, sử dụng Phụ lục Bán Hàng Có Điều Kiện trong hợp đồng mua bán
- ✓ Miễn trừ bán hàng có điều kiện sẽ hết hiệu lực khi báo cáo công khai được phát hành hoặc bị từ chối hoặc khi có lệnh tạm dừng/ngừng hoạt động
- ✓ Tiền ký cược và thanh toán trước cho bán hàng có điều kiện phải được gửi vào một kho lưu trữ trung lập

13.5 Thay Đổi Trọng Yếu và Sửa Đổi Báo Cáo Công Khai

Nhà phát triển phải thông báo cho Sở về tất cả các thay đổi trọng yếu và phải sửa đổi báo cáo công khai khi một thay đổi trọng yếu ảnh hưởng xấu đến người mua hoặc người thuê. Các sửa đổi yêu cầu phí và thông tin chi tiết cùng với phụ lục hợp đồng mua hàng xác nhận rằng việc bán hàng có điều kiện là báo cáo được sửa đổi. Sở có thể tạm dừng bán hàng chờ sửa đổi hoặc chấp nhận thỏa thuận bằng văn bản để tạm dừng; nếu không cần thiết, bán hàng có thể tiếp tục nếu những người mua nhận được báo cáo hiện tại và công bố tất cả các thay đổi.

- ✓ Nhà phát triển phải sửa đổi báo cáo công khai khi một thay đổi trọng yếu ảnh hưởng xấu đến người mua hoặc người thuê
- ✓ Các phần mở rộng ngày hoàn thành yêu cầu một tuyên thệ rằng những người mua, chủ sở hữu và các cơ quan chính quyền đã được thông báo bằng văn bản; Sở có thể từ chối các phần mở rộng vượt quá phần thứ nhất nếu bị phản đối
- ✓ Nếu bán hàng tiếp tục chờ sửa đổi, những người mua tiềm năng phải nhận được báo cáo hiện tại và công bố tất cả các thay đổi trước khi ký

13.6 Ai Có Thể Nộp Đơn Xin Báo Cáo Công Khai

Bất kỳ người nào có lợi ích quyền sở hữu được ghi lại trên đất đai (deed, option, lợi ích có lợi trong trust, hoặc lợi ích ghi lại khác được Ủy viên phê duyệt) có thể nộp đơn xin phát triển cho báo cáo công khai, giấy chứng nhận quyền hạn, hoặc lệnh miễn trừ đặc biệt. Đơn xin phải bao gồm tên phát triển/nghĩa trang như đã ghi lại cộng với bất kỳ tên tiếp thị nào, danh sách các lô đất được cung cấp kèm mô tả đề nghị bán hàng, và thông tin liên hệ của người nộp đơn.

- ✓ Người nộp đơn phải có lợi ích quyền sở hữu được ghi lại trên đất đai để có thể nộp đơn
- ✓ Đơn xin phải bao gồm tên đã ghi lại, tên tiếp thị, danh sách các lô đất được cung cấp, và thông tin liên hệ của người nộp đơn
- ✓ Các công ty phải cung cấp Giấy chứng nhận Tình trạng Tốt hiện tại, tài liệu thành lập, và xác định các sĩ quan/giám đốc/cổ đông nắm giữ hơn 10%
- ✓ Các công ty hợp danh, LLCs, trusts, và công ty con mỗi bên có các yêu cầu tài liệu thực thể cụ thể và yêu cầu công bố lợi ích 10%

13.7 Tiết lộ về Lũ lụt, Thoát nước và Các Điều kiện Bất lợi

Người nộp đơn phải tiết lộ các sự kiện vật chất đã biết bao gồm các vấn đề lũ lụt/thoát nước (được hỗ trợ bởi thư của kỹ sư hoặc khu vực chống lũ lụt đề cập đến vùng ngập lụt, cơn bão 100 năm và bảo hiểm), sụt lún hoặc đất giãn nở (kèm theo thư của kỹ sư), các mục đích sử dụng đất gây phiền toái gần đó (đường cao tốc, sân bay, nhà máy xử lý nước thải), điều kiện nông nghiệp, các mối nguy hiểm địa chất/môi trường đối với sức khỏe, và liệu các lô đất có nằm trong khu vực Superfund liên bang hoặc WQARF của tiểu bang không.

- ✓ Các tiết lộ về lũ lụt/thoát nước cần thư từ kỹ sư hoặc khu vực chống lũ lụt được ký và đóng dấu đề cập đến cơn bão 100 năm và bảo hiểm lũ lụt
- ✓ Người nộp đơn phải tiết lộ sụt lún/đất giãn nở, các mục đích sử dụng đất bất lợi kề cận, những phiền toái nông nghiệp, và các vị trí Superfund/WQARF

13.8 Tiết Lộ Phương Pháp Xử Lý Nước Thải

Ứng viên phải tiết lộ phương pháp xử lý nước thải (thành phố, quận, tiện ích, công ty tư nhân hoặc hệ thống cá nhân), thông tin liên hệ nhà cung cấp, trạng thái tuân thủ ADEQ, chi tiết hoàn thành và chi phí đến đường ranh giới lô đất, trách nhiệm bảo trì và bất kỳ vấn đề nào về Giấy Chứng nhận Tiện ích và Nhu Cầu. Các yêu cầu về hệ thống xử lý nước thải cá nhân, chi phí lắp đặt, điều khoản hoàn trả tiền nếu không thể lắp đặt hệ thống và chi tiết kết nối tương lai về ống nước khô cũng phải được tiết lộ.

- ✓ Tiết lộ xử lý nước thải phải bao gồm trạng thái tuân thủ ADEQ và, đối với các công ty dịch vụ công cộng, liệu Giấy Chứng nhận Tiện ích và Nhu Cầu đã được cấp hay chưa
- ✓ Nếu hệ thống xử lý nước thải cá nhân không thể lắp đặt, ứng viên phải nêu rõ liệu có hoàn trả tiền hay không và bất kỳ điều kiện nào

13.9 Đường Phố và Quyền Tiếp Cận Pháp Lý Vĩnh Viễn

Người nộp đơn phải chứng minh quyền tiếp cận vĩnh viễn đến đất đai qua địa hình có thể đi qua bằng ô tô 2 bánh lái thông thường và xe cứu hỏa. Các chứng minh chấp nhận được bao gồm: tuyên bố quyền tiếp cận pháp lý từ công ty bảo đảm tiêu đề (kèm bản đồ và các công cụ ghi nhận), tuyên bố từ nhà khảo sát/kỹ sư xác nhận rằng quyền tiếp cận vật lý phù hợp với quyền tiếp cận pháp lý, bản đồ phân lô ghi nhận, easements/dedications, hoặc các chương trình bảo trì đường. Tình trạng đường nội bộ, hoàn thành, lát mặt, trách nhiệm bảo trì và chi phí người mua cũng phải được công bố.

- ✓ Người nộp đơn phải chứng minh quyền tiếp cận vĩnh viễn có thể đi qua bằng ô tô 2 bánh lái thông thường và xe cứu hỏa
- ✓ Quyền tiếp cận pháp lý phải được ghi chép bằng tuyên bố từ công ty bảo đảm tiêu đề, chứng chỉ từ nhà khảo sát/kỹ sư, bản đồ ghi nhận, easements, hoặc các chương trình bảo trì đường
- ✓ Người nộp đơn phải công bố liệu đường nội bộ có phải là công cộng hay tư nhân và bất kỳ quy định nào bảo đảm quyền pháp lý của người mua sử dụng các đường tư nhân

13.10 Cải Tiến: Hoàn Thành và Tiết Lộ Bảo Trì

Đối với các cải tiến về lũ lụt/thoát nước, chung/cộng đồng/giải trí và cộng đồng được quy hoạch tổng thể (cả bên trong và bên ngoài dự án nhưng được bao gồm trong đề nghị), người nộp đơn phải tiết lộ ai hoàn thành mỗi cải tiến, ngày hoàn thành dự kiến, chi phí người mua dự kiến, ai bảo trì nó, và bất kỳ chi phí bảo trì người mua nào bao gồm cả việc tham gia vào các khu phố đánh thuế đặc biệt và khu cơ sở cộng đồng theo A.R.S. Title 48.

- ✓ Người nộp đơn phải tiết lộ bên hoàn thành, ngày hoàn thành và chi phí người mua cho tất cả các cải tiến bao gồm những cải tiến bên ngoài dự án nhưng được bao gồm trong đề nghị
- ✓ Tiết lộ chi phí người mua phải bao gồm sự tham gia vào và chi phí của các khu phố đánh thuế đặc biệt và các khu cơ sở cộng đồng theo A.R.S. Title 48

13.11 Công Bố Thông Tin Hiệp Hội Chủ Sở Hữu Bất Động Sản

Người nộp đơn phải công bố các chi tiết HOA bao gồm tên của hiệp hội và bất kỳ hiệp hội chính nào, chi tiết và tổng số tiền đánh giá ước tính cũng như phương thức thanh toán, liệu hiệp hội có được thành lập hợp pháp và hoạt động, URL đến CC&Rs và Quy tắc, điều kiện chuyển giao kiểm soát và quyền sở hữu khu vực chung cho những người mua, bất kỳ lien nào trên các khu vực chung, thành viên bắt buộc, và bản sao của Điều lệ và Quy tắc.

- ✓ Người nộp đơn phải công bố tổng số tiền ước tính và chi tiết đánh giá HOA cũng như cách thanh toán
- ✓ Người nộp đơn phải công bố thời điểm chuyển giao kiểm soát hiệp hội và quyền sở hữu các khu vực chung cho những người mua đất, và cung cấp Điều lệ và Quy tắc

13.12 Công bố Sử dụng Phát triển và Các Hạn chế

Người nộp đơn phải công bố xem các lô đất có được cải thiện hay chưa cải thiện và được rao bán hoặc cho thuê, mục đích sử dụng dự định và bất kỳ hạn chế nào (bao gồm việc chúng có tuân thủ Đạo luật Nhà ở Công bằng Liên bang hay không). Tình trạng cỏ cây hoang dã/gia súc phải được công bố kèm theo các quy định về hàng rào trong hợp đồng mua bán, cũng như các quyền khoáng sản được dành riêng và bất kỳ điều kiện nào khác giới hạn sử dụng hoặc chiếm dụng.

- ✓ Người nộp đơn phải công bố các hạn chế của lô đất và xem chúng có tuân thủ Đạo luật Nhà ở Công bằng Liên bang hay không
- ✓ Nếu đất đai nằm trong vùng cỏ cây hoang dã, hợp đồng mua bán phải chứa các quy định về hàng rào và bất kỳ yêu cầu hàng rào nào của người mua để ngăn chặn gia súc lang thang
- ✓ Người nộp đơn phải công bố các quyền khoáng sản được dành riêng và bất kỳ điều kiện nào khác giới hạn sử dụng hoặc chiếm dụng

13.13 Bán Hàng Phát Triển và Trách Nhiệm Của Người Môi Giới

Người nộp đơn phải mô tả đề nghị bán hàng: cách thực hiện bán hàng/thuê và chuyển nhượng quyền sở hữu (kèm theo các tài liệu giao dịch), nơi lưu giữ tiền ký quỹ và tiền cọc, điều kiện hoàn lại tiền, thời điểm người mua có thể chiếm dụng, và bất kỳ quyền thế chấp nào ảnh hưởng đến quyền sở hữu rõ ràng. Người môi giới Arizona chịu trách nhiệm bán hàng phải được xác định bằng tên, số giấy phép và thông tin liên hệ (hoặc giải thích tại sao không có). Người giám sát hồ sơ và địa điểm lưu trữ hồ sơ, hoạt động bán hàng trước đó, và bao gồm tất cả các công bố hợp đồng bắt buộc cũng phải được nêu rõ.

- ✓ Người nộp đơn phải công bố nơi lưu giữ tiền ký quỹ/tiền cọc và điều kiện hoàn lại tiền
- ✓ Tên, số giấy phép và thông tin liên hệ của người môi giới Arizona chịu trách nhiệm bán hàng phải được cung cấp, hoặc giải thích nếu không có
- ✓ Người nộp đơn phải xác nhận rằng các tài liệu bán hàng chứa tất cả các công bố hợp đồng được yêu cầu theo quy tắc và luật định

13.14 Báo cáo Quyền sở hữu và Các Gián cản

Người nộp đơn phải cung cấp các bản sao của bất kỳ quyền phụ thuộc/gián cản nào chưa được ghi nhận và báo cáo quyền sở hữu có ngày có hiệu lực không quá 30 ngày trước khi Bộ nhận được (có thể được cập nhật để hiện tại khi báo cáo công khai được phát hành), mô tả pháp lý trên bản đồ đã được ghi nhận, quyền lợi của người nộp đơn, thông tin người chuẩn bị, các điều kiện để bảo đảm quyền sở hữu, và tuyên bố đóng cửa 'Không có vấn đề nào khác được ghi nhận ảnh hưởng đến đất đai.' Các bản sao rõ ràng của tất cả các tài liệu đã ghi nhận/chưa được ghi nhận phải đi kèm.

- ✓ Báo cáo quyền sở hữu phải có ngày có hiệu lực không quá 30 ngày trước khi Bộ nhận được và có thể yêu cầu cập nhật khi báo cáo được phát hành
- ✓ Báo cáo quyền sở hữu phải kết thúc bằng tuyên bố 'Không có vấn đề nào khác được ghi nhận ảnh hưởng đến đất đai.'

13.15 Yêu Cầu Về Chung Cư và Phát Triển Nước Ngoài

Các đơn xin cấp phép chung cư yêu cầu một bản tuyên bố được ghi lại, bản đồ, và các sửa đổi cùng với thư ý kiến từ một luật sư Arizona xác nhận tuân thủ A.R.S. § § 33-1215 và 33-1219. Các dự án phát triển nước ngoài (ngoài tiểu bang) được quảng cáo, quảng bá hoặc bán ở Arizona phải tuân thủ tất cả các luật của Arizona như thể nằm trong tiểu bang trừ khi được miễn trừ theo A.R.S. § 32-2181.02; Sở có thể waive các yêu cầu cụ thể của Arizona hoặc chấp nhận tài liệu tương đương từ tiểu bang gốc. Người nộp đơn cũng phải nộp một tuyên thệ xác nhận rằng đơn xin là chính xác và đúng sự thật.

- ✓ Các đơn xin cấp phép chung cư yêu cầu thư ý kiến từ luật sư Arizona xác nhận tuân thủ A.R.S. § § 33-1215 và 33-1219
- ✓ Các dự án phát triển ngoài tiểu bang được bán ở Arizona phải tuân thủ tất cả các luật của Arizona như thể nằm trong tiểu bang trừ khi được miễn trừ theo A.R.S. § 32-2181.02
- ✓ Người nộp đơn phải ký một tuyên thệ xác nhận rằng thông tin trong đơn xin là chính xác và đúng sự thật

13.16 Yêu Cầu Báo Cáo Công Khai của Chủ Sở Hữu Tiếp Theo

Một người kế thừa quyền lợi đối với sáu lô đất hoặc nhiều hơn trong một khu phân lô, sáu mảnh đất chưa được phân lô hoặc nhiều hơn, hoặc 12 hoặc nhiều hơn khoảng thời gian chia sẻ theo thời gian được bao quát bởi báo cáo công khai trước đó phải lấy được báo cáo công khai mới trước khi đưa ra hoặc bán. Nếu nhà phát triển trước đây không hoàn thành các cải tiến kịp thời, Sở sẽ không cấp báo cáo mới cho đến khi chủ sở hữu tiếp theo thực hiện các thỏa thuận tài chính, ký quỹ tiền bán hàng, lấy được sự cho phép của người mua trước, hoặc thỏa mãn Sở theo cách khác. Chủ tịch có thể cấp miễn trừ quyền sở hữu tiếp theo đối với các lô đất bị phát hành được bán bởi một tổ chức tài chính hoặc khi việc tuân thủ không thiết yếu và không có thay đổi đáng kể nào (báo cáo trước được phê duyệt trong vòng mười năm).

- ✓ Một người kế thừa sáu lô đất/mảnh đất hoặc nhiều hơn (hoặc 12+ khoảng thời gian chia sẻ theo thời gian) phải lấy được báo cáo công khai mới trước khi đưa ra hoặc bán
- ✓ Nếu nhà phát triển trước không hoàn thành các cải tiến, không có báo cáo mới được cấp cho đến khi thực hiện các thỏa thuận tài chính hoặc đảm bảo ký quỹ
- ✓ Chủ tịch có thể cấp miễn trừ quyền sở hữu tiếp theo đối với các lô đất bị tịch thu hoặc khi việc tuân thủ không thiết yếu và không có thay đổi đáng kể trong báo cáo được phê duyệt trong vòng mười năm

13.17 Yêu Cầu Kho Lưu Trữ Trung Lập cho Tiền Thực Thi Cam Kết

Bộ có thể yêu cầu nhà phát triển gửi tiền thực thi cam kết và thanh toán lần đầu vào kho lưu trữ trung lập dựa trên việc hủy bỏ báo cáo công khai trước đó hoặc kiến thức về việc nhà phát triển không đáp ứng các nghĩa vụ trước đó. Nhà phát triển PHẢI gửi tiền thực thi cam kết và thanh toán lần đầu vào kho lưu trữ trung lập nếu người bán đang có vấn đề phá sản hoặc giao dịch bán có điều kiện theo R4-28-B1202.

- ✓ Nhà phát triển phải gửi tiền thực thi cam kết và thanh toán lần đầu vào kho lưu trữ trung lập nếu người bán đang có vấn đề phá sản hoặc giao dịch bán có điều kiện
- ✓ Bộ có thể yêu cầu tiền gửi kho lưu trữ trung lập dựa trên việc hủy bỏ báo cáo trước đó hoặc việc nhà phát triển không đáp ứng các nghĩa vụ trước đó

13.18 Bản Đồ Phát Triển và Công Bố Vị Trí

Người nộp đơn phải nộp bản sao giấy (không quá 11"x17") hoặc bản sao kỹ thuật số của bản đồ phát triển được ghi lại, hiển thị thông tin ghi chép, phê duyệt của quận/thành phố, những phần dành riêng, các mốc/khoảng cách/phương vị, và chứng chỉ của người khảo sát. Người nộp đơn cũng phải xác định vị trí của khu phát triển, hướng từ thị trấn gần nhất, và tuyến đường tiếp cận, cùng với các đặc điểm đất đai như diện tích tổng cộng, tổng số lô, phasing, và cách các lô được đánh dấu/đặt.

- ✓ Bản đồ phát triển được ghi lại phải hiển thị thông tin của cơ quan ghi chép quận, phê duyệt, những phần dành riêng, các mốc, và chứng chỉ của người khảo sát
- ✓ Người nộp đơn phải công bố diện tích tổng cộng, tổng số lô, phasing, và cách các lô được đánh dấu cho vị trí

13.19 Yêu Cầu Tiết Lộ Thông Tin Về Tiện Ích

Ứng viên phải tiết lộ về điện, điện thoại, internet, khí tự nhiên và các tiện ích khác có sẵn, bao gồm thông tin liên hệ nhà cung cấp, vị trí các tiện ích hiện có, bên nào cung cấp từng tiện ích đến ranh giới lô, sắp xếp chỉ có ống dẫn, chi phí ước tính cho người mua và ngày hoàn thành, cũng như các khoản phí sau hoàn thành (kết nối, bật, đồng hồ, phí kéo dây). Các số liệu chi phí tiện ích được cập nhật không tạo thành thay đổi trọng yếu. Các sắp xếp về propane và đèn đường phố cũng phải được tiết lộ.

- ✓ Ứng viên phải tiết lộ các nhà cung cấp tiện ích, bên nào cung cấp tiện ích đến ranh giới lô, và chi phí ước tính cho người mua kèm theo ngày các ước tính được lấy
- ✓ Chi phí tiện ích được cập nhật không tạo thành thay đổi trọng yếu yêu cầu sửa đổi báo cáo công khai

13.20 Công bố về Trường học và Dịch vụ Cộng đồng

Người nộp đơn phải công bố khu học vụ công lập và khoảng cách đến các trường công lập và charter lân cận với khả năng cung cấp vận chuyển, cũng như các dịch vụ cộng đồng: nơi mua sắm gần nhất, vận chuyển công cộng, cơ sở y tế, bảo vệ cháy (bao gồm chi phí và loại nhà cung cấp), dịch vụ cứu thương/911, thực thi pháp luật, thu gom rác thải, và văn phòng USPS gần nhất.

- ✓ Người nộp đơn phải công bố khu học vụ công lập và khoảng cách/khả năng có sẵn của trường học và vận chuyển
- ✓ Người nộp đơn phải công bố khả năng có sẵn của bảo vệ cháy, cứu thương/911, thực thi pháp luật, thu gom rác thải, mua sắm, y tế, và văn phòng USPS cùng với chi tiết về nhà cung cấp và chi phí

13.21 Sửa chữa Báo cáo Công khai so với Sửa đổi

Nếu báo cáo công khai chứa lỗi của Sở, Sở sửa chữa lỗi đó bằng chi phí của mình, nhưng chỉ trong vòng 10 ngày kể từ khi báo cáo có hiệu lực; thông tin mà nhà phát triển biết trước khi phát hành không phải là 'lỗi'. Sau 10 ngày, nhà phát triển phải sử dụng quy trình sửa đổi theo R4-28-B1203 với thanh toán phí áp dụng.

- ✓ Sở sửa chữa các lỗi báo cáo công khai của riêng mình bằng chi phí của mình chỉ trong vòng 10 ngày kể từ khi báo cáo có hiệu lực
- ✓ Thông tin mà nhà phát triển biết trước khi phát hành không phải là lỗi và phải xử lý thông qua quy trình sửa đổi có tính phí

13.22 Lưu Giữ Hồ Sơ của Nhà Phát Triển Không Có Môi Giới

Khi bất động sản trong một dự án được bán hoặc cho thuê bởi một nhà phát triển mà không có dịch vụ của một môi giới niêm yết hoặc bán hàng, nhà phát triển phải lưu giữ tất cả các hồ sơ theo yêu cầu của A.R.S. § 32-2151.01(A) và (C).

- ✓ Một nhà phát triển bán hoặc cho thuê mà không có môi giới phải lưu giữ tất cả các hồ sơ theo yêu cầu của A.R.S. § 32-2151.01(A) và (C)
- ✓ Các giải phóng gánh nặng blanket phải được ghi chép trong đơn báo cáo công khai trích dẫn các quy định cho phép người mua có được quyền sở hữu miễn phí khỏi gánh nặng

CHAPTER 14

Rules Art. 13: Administrative procedures

14.1 Phản hồi về Khiếu nại và Tuyên bố Mặc định

Một phản hồi phải cụ thể thừa nhận, phủ nhận hoặc nêu ra không thể thu thập được thông tin đầy đủ cho từng cáo buộc; một tuyên bố thiếu thông tin có tác dụng như một sự phủ nhận. Bất kỳ cáo buộc nào không bị phủ nhận đều được coi là vi phạm A.R.S. § 32-2153(B)(10). Nếu một bên không phản hồi hoặc xuất hiện, Sở có thể nộp Tờ khai Mặc định và hành động trên các cáo buộc, thậm chí trước ngày xét xử. Bên có thể nộp đơn xin hủy bỏ mặc định trong vòng 15 ngày kể từ khi nhận được mặc định/lệnh, và Ủy viên có thể hủy bỏ vì lý do chính đáng. Các phản hồi phải được ký bởi bên hoặc luật sư và được xác thực.

- ✓ Một tuyên bố thiếu thông tin có tác dụng như một sự phủ nhận; các cáo buộc chưa được trả lời được coi là vi phạm A.R.S. § 32-2153(B)(10)
- ✓ Sở có thể nộp Tờ khai Mặc định nếu một bên không phản hồi hoặc xuất hiện, và có thể hành động trước ngày xét xử đã lên lịch
- ✓ Một đơn xin hủy bỏ mặc định phải được nộp trong vòng 15 ngày kể từ khi nhận được mặc định/lệnh; Ủy viên có thể hủy bỏ vì lý do chính đáng
- ✓ Mọi phản hồi phải được ký bởi bên hoặc ít nhất một luật sư và được xác thực

14.2 Phục vụ Đơn kiến sau Đơn khiếu nại

Sau khi đơn khiếu nại và thông báo về phiên điều trần được phát hành, các đơn kiến tiếp theo phải được phục vụ cho bên liên quan, đại lý thành viên theo quy định của họ, hoặc luật sư của họ—bằng cách phục vụ trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện đến địa chỉ cuối cùng đã biết trong hồ sơ. Phục vụ qua đường bưu điện sẽ thêm năm ngày vào thời gian phản hồi và hoàn tất khi gửi. Bất kỳ ai nộp đơn kiến hoặc bản tóm tắt với Bộ phận cũng phải nộp với Tổng chưởng lý.

- ✓ Phục vụ các đơn kiến tiếp theo có thể bằng cách phục vụ trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện đến địa chỉ cuối cùng đã biết trong hồ sơ của bên liên quan, đại lý thành viên theo quy định, hoặc luật sư
- ✓ Phục vụ qua đường bưu điện làm tăng thời gian phản hồi thêm năm ngày và hoàn tất khi gửi
- ✓ Bất kỳ đơn kiến hoặc bản tóm tắt nào được nộp với Bộ phận cũng phải được nộp với Tổng chưởng lý

14.3 Tính Bảo Mật của Thông Tin Điều Tra

Thông tin và tài liệu trong các cuộc kiểm toán và điều tra mở là bảo mật. Các sĩ quan và nhân viên Bộ không được phép tiết lộ chúng ngoài trừ cho Tổng Chưởng Lý (hoặc đại diện) hoặc nhân viên Bộ được ủy quyền, trừ khi Ủy viên ủy quyền tiết lộ vì lợi ích công cộng. Các tệp kiểm toán/điều tra đã đóng có sẵn để xem xét nếu đóng trong vòng năm năm kể từ yêu cầu, tùy thuộc vào việc che chắn thông tin bảo mật/đặc quyền và lịch trình lưu giữ của Bộ.

- ✓ Thông tin và tài liệu kiểm toán và điều tra mở phải giữ bảo mật
- ✓ Chỉ Ủy viên có thể ủy quyền tiết lộ vì lợi ích công cộng
- ✓ Các tệp đã đóng trong vòng năm năm kể từ yêu cầu có sẵn để xem xét, tùy thuộc vào việc che chắn và lịch trình lưu giữ

14.4 Thông báo Đại diện và Xuất hiện

Một bên có thể tự đại diện, chỉ định một đại diện hoặc được đại diện bởi thành viên của Hội luật sư bang Arizona. Bất kỳ ai có ý định đại diện cho một bên trong cuộc điều tra hoặc kiểm toán phải nộp Thông báo Đại diện đầy đủ cho Sở. Luật sư đại diện cho một bên tại phiên xử án tranh chấp hoặc hành động cơ quan có thể kháng cáo phải nộp Thông báo Xuất hiện với Văn phòng Tòa án Hành chính và phục vụ tất cả các bên; nó phải chứa tên vụ án, cơ quan ra lệnh tòa án, địa chỉ hiện tại và số điện thoại của đại diện, và tên của bên được đại diện.

- ✓ Một bên có thể tự đại diện, chỉ định đại diện hoặc được đại diện bởi thành viên của Hội luật sư bang Arizona
- ✓ Đại diện trong cuộc điều tra hoặc kiểm toán phải nộp Thông báo Đại diện đầy đủ cho Sở
- ✓ Luật sư tại phiên xử án tranh chấp phải nộp Thông báo Xuất hiện với OAH chứa tên vụ án, cơ quan, thông tin liên hệ và bên được đại diện

14.5 Xin Xét Lại hoặc Phúc Thẩm Quyết Định

Bên bị thiệt hại bởi quyết định của OAH có thể nộp đơn xin xét lại hoặc phúc thẩm bằng văn bản với Ủy viên theo A.R.S. § 41-1092.09, nêu rõ các lý do và thông báo cho tất cả các bên. Các lý do bao gồm sự bất thường về thủ tục/lạm dụng quyền hạn, hành vi sai trái, tai nạn hoặc sự ngạc nhiên, chứng cứ mới được phát hiện, hình phạt quá mức/không đủ, lỗi chứng cứ hoặc pháp luật, hoặc các quyết định vô lý/tùy tiện hoặc không được hỗ trợ bởi chứng cứ. Các đơn phải trích dẫn các sự kiện cụ thể, luật pháp và biện pháp cầu cứu. Các phúc đáp được nộp trong vòng 15 ngày kể từ khi đơn được nộp. Ủy viên cũng có thể ra lệnh xét lại theo sáng kiến của riêng họ trong vòng 30 ngày kể từ ngày có quyết định.

- ✓ Đơn xin xét lại hoặc phúc thẩm phải nêu rõ các lý do cụ thể và thông báo cho tất cả các bên
- ✓ Các lý do được công nhận bao gồm sự bất thường/lạm dụng quyền hạn, hành vi sai trái, chứng cứ mới được phát hiện, hình phạt quá mức/không đủ, lỗi pháp luật, hoặc quyết định không được hỗ trợ bởi chứng cứ
- ✓ Phúc đáp bằng văn bản phải được nộp trong vòng 15 ngày sau khi đơn được nộp
- ✓ Ủy viên có thể ra lệnh xét lại theo sáng kiến của riêng họ trong vòng 30 ngày kể từ ngày có quyết định

14.6 Sửa chữa Những Lỗi Hành chính

Những lỗi hành chính trong các ý kiến, lệnh, phán quyết, quy trình của Sở, hoặc hồ sơ—và những sai sót do sơ suất hoặc bỏ sót—có thể được sửa chữa bởi thẩm phán luật hành chính trước khi file phiên họp được chuyển đến Ủy viên, hoặc bởi Ủy viên sau khi chuyển đi, tự động hoặc theo yêu cầu của bất kỳ bên nào.

- ✓ Những lỗi hành chính và sai sót do sơ suất/bỏ sót có thể được sửa chữa trong hồ sơ
- ✓ Thẩm phán luật hành chính có thể sửa chữa trước khi chuyển file; Ủy viên có thể sửa chữa sau khi chuyển đi, tự động hoặc theo yêu cầu của bất kỳ bên nào

CHAPTER 15

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

15.1 Luật Gian Lận đối với Các Thỏa Thuận Bất Động Sản

A.R.S. 44-101 yêu cầu các thỏa thuận nhất định phải được lập thành văn bản và ký bởi bên bị buộc để có thể thực thi được. Đối với thực tiễn bất động sản, điều này bao gồm bất kỳ thỏa thuận cho thuê bất động sản trong thời gian dài hơn một năm hoặc bán bất động sản hoặc quyền lợi liên quan, và bất kỳ thỏa thuận nào sử dụng đại lý hoặc môi giới để mua hoặc bán bất động sản để nhận thù lao hoặc hoa hồng. Đại lý hoạt động cho một bên phải có quyền hạn được lập thành văn bản và ký xác nhận.

- ✓ Các thỏa thuận cho thuê bất động sản trong thời gian dài hơn một năm hoặc bán bất động sản phải được lập thành văn bản và ký bởi bên bị buộc
- ✓ Các thỏa thuận sử dụng đại lý/môi giới để mua hoặc bán bất động sản để nhận thù lao hoặc hoa hồng phải được lập thành văn bản để có thể thực thi được
- ✓ Quyền hạn của đại lý để cam kết một bên với thỏa thuận bất động sản phải chính nó được lập thành văn bản, được ký xác nhận bởi bên được cam kết
- ✓ Các hợp đồng không thể được thực hiện trong vòng một năm phải được lập thành văn bản

15.2 Các Điều Khoản Bị Cấm trong Hợp Đồng Danh Sách

A.R.S. 44-502 làm cho hợp đồng engagement bất động sản độc quyền không hợp pháp nếu kéo dài hơn 12 tháng kể từ ngày ký kết, là một covenant chạy theo đất đai, buộc chủ sở hữu trong tương lai (ngoài trừ những ngoại lệ hẹp), được ghi lại với các nhân viên hạt, đặt một lien hoặc quyền lợi bảo đảm trên tài sản, hoặc cho phép nhượng quyền mà không có thông báo và sự đồng ý của chủ sở hữu. Những quy định này nhằm ngăn chặn các kế hoạch danh sách dài hạn hoặc dựa trên lien lạm dụng.

- ✓ Hợp đồng engagement bất động sản độc quyền không được kéo dài quá 12 tháng sau ngày ký kết
- ✓ Nó không được là một covenant chạy theo đất đai
- ✓ Nó không được được ghi lại tại văn phòng ghi danh của hạt
- ✓ Nó không được phép trao quyền lien, encumbrance hoặc quyền lợi bảo đảm đối với bất động sản dân cư
- ✓ Nó không được phép cho phép nhượng quyền mà không thông báo cho chủ sở hữu và được sự đồng ý của chủ sở hữu
- ✓ Nó phải đáp ứng các yêu cầu của A.R.S. 32-2151.02

15.3 Công Bố của Người Mua và Người Bán Bán Buôn

A.R.S. 44-5101 yêu cầu những người mua và bán bán buôn bất động sản nhà ở (ít hơn năm đơn vị nhà ở) phải công bố bằng văn bản trước khi kí kết bất kỳ thỏa thuận ràng buộc nào. Người mua bán buôn phải công bố bằng văn bản rằng họ là người mua bán buôn. Người bán bán buôn phải công bố bằng văn bản rằng họ chỉ nắm giữ lợi ích công bằng và có thể không thể chuyển nhượng quyền sử dụng. Người mua bán buôn là người kí hợp đồng mua sau đó chuyển nhượng hợp đồng; người bán bán buôn kí hợp đồng bán mà không nắm giữ quyền sở hữu pháp lý và chuyển nhượng hợp đồng.

- ✓ Người mua bán buôn phải công bố bằng văn bản với người bán rằng người mua là người mua bán buôn trước bất kỳ thỏa thuận ràng buộc nào
- ✓ Người bán bán buôn phải công bố bằng văn bản rằng họ chỉ nắm giữ lợi ích công bằng và có thể không thể chuyển nhượng quyền sử dụng
- ✓ Nếu người mua bán buôn vi phạm phần này, người bán có thể hủy trước khi kết thúc escrow mà không bị phạt và giữ lại tiền đặt cọc
- ✓ Nếu người bán bán buôn vi phạm phần này, người mua có thể hủy trước khi kết thúc escrow mà không bị phạt và nhận hoàn lại toàn bộ tiền đặt cọc
- ✓ Bất động sản nhà ở ở đây có nghĩa là tài sản có ít hơn năm đơn vị nhà ở

15.4 Thỏa Thuận Chỉ Định Tài Sản Độc Quyền - Định Nghĩa

Thỏa thuận chỉ định tài sản độc quyền là hợp đồng cấp cho một cá nhân quyền độc quyền để niêm yết hoặc bán bất động sản nhà ở, bao gồm các thỏa thuận để vào các thỏa thuận niêm yết trong tương lai hoặc các biên bản ghi nhận thỏa thuận đó. Bất động sản nhà ở có nghĩa là tài sản Arizona được sử dụng chủ yếu cho các mục đích cá nhân, gia đình hoặc sinh sống chứa ít hơn năm đơn vị nhà ở.

- ✓ Thỏa thuận chỉ định tài sản độc quyền = quyền độc quyền để niêm yết hoặc bán bất động sản nhà ở, bao gồm các thỏa thuận trong tương lai hoặc các biên bản chỉ định
- ✓ Bất động sản nhà ở = tài sản được sử dụng chủ yếu cho mục đích cá nhân/gia đình/sinh sống có ít hơn năm đơn vị nhà ở
- ✓ Chỉ áp dụng cho tài sản thực tế nằm tại Arizona

15.5 Hợp Đồng Vô Hiệu Nếu Dịch Vụ Không Bắt Đầu

Hợp đồng tham gia tài sản độc quyền là vô hiệu nếu các dịch vụ niêm yết không bắt đầu trong vòng một năm sau khi các bên thực hiện hợp đồng.

- ✓ Hợp đồng là vô hiệu nếu các dịch vụ niêm yết không bắt đầu trong vòng một năm kể từ khi thực hiện
- ✓ Thời gian một năm được tính từ khi các bên thực hiện hợp đồng

15.6 Thực thi và Trách nhiệm pháp lý đối với các Vi phạm

A.R.S. 44-503 cấm các tòa án thực thi các thỏa thuận được thực hiện hoặc ghi lại trong vi phạm chương và cấm áp đặt lòng tin xây dựng đối với tài sản hoặc tiền thu từ giao dịch. Bất kỳ thỏa thuận nào được ghi lại tại người ghi county trong vi phạm đều là vô giá trị và không thể thực thi được, và tiền xem xét được trả cho chủ nhà theo một thỏa thuận vi phạm phải bị tịch thu. Các vi phạm là các hành vi bất hợp pháp theo 44-1522 và để lộ những người vi phạm trước trách nhiệm pháp lý theo 33-420, có thể thực thi bởi hành động tư nhân và tổng chính phủ.

- ✓ Các tòa án không thể thực thi các thỏa thuận được thực hiện hoặc ghi lại trong vi phạm chương
- ✓ Không thể áp đặt lòng tin xây dựng đối với tài sản hoặc tiền thu từ bán hàng
- ✓ Tiền xem xét được trả cho chủ nhà theo một thỏa thuận vi phạm phải bị tịch thu
- ✓ Các vi phạm là các hành vi bất hợp pháp theo 44-1522 và phải chịu trách nhiệm pháp lý/hình phạt theo 33-420
- ✓ Các thỏa thuận vi phạm chương được ghi lại trước ngày 14 tháng 9 năm 2024 là vô giá trị

15.7 Đạo luật về Hành vi Gian lận Người tiêu dùng Bất hợp pháp

A.R.S. 44-1522 tuyên bố rằng sự lừa dối, hành vi gian lận hoặc không công bằng, gian lận, giả mạo, lời hứa sai trái, sai lầm, hoặc che giấu/giấu giếm/bỏ sót bất kỳ sự thật trọng yếu nào—được thực hiện với ý định khiến người khác tin tưởng—liên quan đến việc bán hoặc quảng cáo hàng hóa là một hành vi bất hợp pháp, dù cho có ai bị lừa dối hoặc bị thiệt hại hay không. Điều này áp dụng cho quảng cáo bất động sản và hành vi bán hàng.

- ✓ Sai lầm hoặc che giấu một sự thật trọng yếu với ý định khiến người khác tin tưởng, liên quan đến việc bán hoặc quảng cáo, là một hành vi bất hợp pháp
- ✓ Trách nhiệm áp dụng dù cho có ai bị lừa dối, thay đổi quan điểm, hoặc bị thiệt hại hay không
- ✓ Các tòa án có thể sử dụng giải thích của FTC và tòa án liên bang về 15 U.S.C. 45, 52, và 55(a)(1) làm hướng dẫn

CHAPTER 16

Art. 5: Real Estate Recovery Fund

16.1 Mục đích và Phạm vi của Quỹ Phục hồi

Ủy viên thành lập và duy trì một quỹ phục hồi bất động sản để bồi thường cho những người bị tổn hại bởi các hành động của người môi giới bất động sản hoặc nghĩa trang có giấy phép hoặc nhân viên bán hàng vi phạm chương hoặc các quy tắc. Quỹ chỉ thanh toán các khoản lỗ thực tế và trực tiếp ngoài túi (bao gồm các khoản phí luật sư hợp lý và chi phí tòa án) phát sinh trực tiếp từ giao dịch bất động sản hoặc nghĩa trang nơi người được cấp phép thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép, hoặc tham gia vào gian lận/trình bày sai sự thật với tư cách là người chính trong đó người bị tổn hại dựa vào tình trạng được cấp phép của người được cấp phép.

- ✓ Quỹ chỉ bao gồm các khoản lỗ thực tế và trực tiếp ngoài túi, bao gồm các khoản phí luật sư hợp lý và chi phí tòa án
- ✓ Khoản lỗ phải phát sinh trực tiếp từ giao dịch bất động sản/nghĩa trang yêu cầu giấy phép hoặc từ gian lận của người được cấp phép hoạt động với tư cách chính trong đó nạn nhân dựa vào tình trạng được cấp phép
- ✓ Chỉ áp dụng cho những người môi giới bất động sản hoặc nghĩa trang có giấy phép và nhân viên bán hàng

16.2 Giới Hạn Trách Nhiệm Của Quỹ Phục Hồi

Trách nhiệm của quỹ được giới hạn theo giao dịch và theo người có giấy phép bất kể số lượng người bị ảnh hưởng, người có giấy phép hoặc thửa đất liên quan. Trách nhiệm của quỹ chấm dứt khi các lệnh phê duyệt thanh toán đạt đến mức tối đa cộng lũy cho một người có giấy phép.

- ✓ Tối đa $30,000 cho mỗi giao dịch bất kể số lượng người bị ảnh hưởng, người có giấy phép hoặc thửa đất
- ✓ Tối đa $90,000 cho mỗi người có giấy phép (tính cộng lũy)
- ✓ Trách nhiệm của quỹ chấm dứt khi phát hành các lệnh phê duyệt thanh toán lên đến các giới hạn theo luật định

16.3 Các Ngoại Lệ Trong Phạm Vi Bảo Vệ Quỹ Phục Hồi

Một người có giấy phép hoạt động như chủ thể hoặc đại lý không có quyền khiếu nại chống lại quỹ, bao gồm các thực thể mà người có giấy phép là chủ thể, thành viên, sĩ quan, giám đốc, hoặc nắm giữ lợi ích trực tiếp hoặc gián tiếp 10% trở lên. Quỹ chỉ thanh toán đối với giấy phép của một cá nhân tự nhiên, không phải công ty, hợp tác xã hoặc thực thể hư cấu. Một số tổn thất bị loại trừ hoàn toàn.

- ✓ Những người có giấy phép (và cộng đồng hôn nhân, công ty, LLC, hợp tác xã hoặc các thực thể của họ có lợi ích 10% trở lên) không có quyền khiếu nại chống lại quỹ
- ✓ Quỹ chỉ thanh toán đối với giấy phép của một cá nhân tự nhiên, không phải công ty, hợp tác xã hoặc thực thể hư cấu
- ✓ Quỹ không chịu trách nhiệm về: suy đoán/lợi nhuận mất đi, tài sản ngoài tiểu bang, các khoản vay/ghi chú/chứng chỉ, phán quyết chống lại các công ty bảo lãnh không phải chủ thể, hành vi của người thuê, phá hoại, các nguyên nhân tự nhiên, thiệt hại trừng phạt, lãi suất sau phán quyết và giao dịch không có tài liệu

16.4 Thời hạn chấm dứt và Thời hạn Nộp Đơn

Một vụ kiện để có được phán quyết có thể dẫn đến thanh toán từ quỹ phục hồi phải được khởi xướng trong vòng năm năm kể từ khi nguyên nhân hành động phát sinh. Sau khi có được phán quyết, người yêu cầu phải nộp đơn gốc trong vòng hai năm sau khi kết thúc tất cả các thủ tục, xem xét và kháng cáo; ủy viên có thể miễn trừ thời hạn hai năm này nếu điều đó phục vụ lợi ích công cộng. Gửi đơn phải thông qua dịch vụ cá nhân hoặc thư bảo đảm, yêu cầu xác nhận nhận được.

- ✓ Vụ kiện cơ bản phải được khởi xướng trong vòng 5 năm kể từ khi nguyên nhân hành động phát sinh
- ✓ Đơn nộp quỹ phải được nộp trong vòng 2 năm sau khi kết thúc tất cả các thủ tục và kháng cáo
- ✓ Ủy viên có thể miễn trừ thời hạn 2 năm nếu điều đó phục vụ tốt nhất lợi ích công cộng
- ✓ Gửi đơn phải thông qua dịch vụ cá nhân hoặc thư bảo đảm, yêu cầu xác nhận nhận được

16.5 Chấm Dứt Giấy Phép Tự Động Khi Thanh Toán

Khi ủy viên thanh toán từ quỹ để giải quyết một khiếu nại hoặc phán quyết chống lại một broker, designated broker, hoặc nhân viên bán hàng, giấy phép đó sẽ tự động chấm dứt khi phát hành lệnh thanh toán. Người có giấy phép không thể lấy giấy phép mới cho đến khi hoàn trả đầy đủ vào quỹ cộng với lãi suất (theo tỷ lệ A.R.S. 44-1201) và chứng minh rằng phán quyết đã được thanh toán đầy đủ.

- ✓ Bất kỳ khoản thanh toán nào từ quỹ sẽ tự động chấm dứt giấy phép của người có giấy phép có hiệu lực vào ngày thanh toán
- ✓ Không có giấy phép mới cho đến khi người có giấy phép hoàn trả đầy đủ vào quỹ cộng với lãi suất và chứng minh rằng phán quyết đã được thanh toán đầy đủ

16.6 Định Nghĩa Phán Quyết cho Quỹ Phục Hồi

Vì mục đích quỹ phục hồi, 'phán quyết' có nghĩa là phán quyết cuối cùng của một tòa án có thẩm quyền, lệnh khôi phục hình sự theo A.R.S. 13-603 hoặc 18 U.S.C. 3663, hoặc giải quyết trọng tài được xác nhận (có kết quả tìm thấy và kết luận pháp lý) được giảm xuống phán quyết theo A.R.S. 12-133. 'Người có lỗi phán quyết' là bất kỳ bị cáo nào là chủ đề của phán quyết.

- ✓ Phán quyết bao gồm phán quyết tòa án cuối cùng, lệnh khôi phục hình sự hoặc giải quyết trọng tài được xác nhận/giảm xuống
- ✓ Người có lỗi phán quyết có nghĩa là bất kỳ bị cáo nào là chủ đề của phán quyết

16.7 Thanh Toán Vào Quỹ Phục Hồi

Các ứng viên thanh toán vào quỹ với các giấy phép ban đầu: $20 cho giấy phép môi giới ban đầu và $10 cho giấy phép nhân viên bán hàng ban đầu. Nếu số dư quỹ giảm xuống dưới $600,000 vào ngày 30 tháng 6, các môi giới phải trả thêm $20 và nhân viên bán hàng phải trả thêm $10 khi gia hạn vào năm tiếp theo.

- ✓ Phí giấy phép môi giới ban đầu cho quỹ: $20; phí giấy phép nhân viên bán hàng ban đầu: $10
- ✓ Nếu số dư quỹ dưới $600,000 vào ngày 30 tháng 6, khoản phí gia hạn là $20 (môi giới) hoặc $10 (nhân viên bán hàng) vào năm cấp phép tiếp theo

16.8 Yêu Cầu Ứng Dụng và Công Tố Thiện Chí

Người khiếu nại phải sử dụng mẫu do bộ phận cung cấp và bao gồm thông tin người khiếu nại/luật sư/người nợ, một lời khai chi tiết về các sự kiện kèm theo tài liệu hỗ trợ, xác định phán quyết và tính toán thiệt hại, và các tuyên bố có lời thề. Đối với các yêu cầu bồi thường không phải hình sự, người khiếu nại phải tuyên thệ rằng vụ kiện đã được công tố một cách tỉnh táo và thiện chí (không có bên tiềm năng chịu trách nhiệm bị cố ý bỏ qua hoặc bác bỏ, và không sử dụng phương tiện thủ tục trái ngược với công tố chăm chỉ).

- ✓ Yêu cầu phải được nộp trên mẫu ứng dụng do bộ phận cung cấp kèm theo tất cả tài liệu cần thiết
- ✓ Người khiếu nại phải tuyên thệ dưới hình phạt khai man rằng vụ kiện đã được công tố một cách tỉnh táo và thiện chí
- ✓ Thiện chí có nghĩa là không có bên chịu trách nhiệm bị cố ý bỏ qua/bác bỏ và không sử dụng thao tác thủ tục để đủ điều kiện cho quỹ

16.9 Nỗ Lực Thu Hồi Bắt Buộc Trước Khi Thanh Toán

Người yêu cầu bồi thường phải cạn kiệt mọi nỗ lực thu hồi từ người có nợ theo phán quyết, bao gồm ghi lại phán quyết, tiến hành kiểm tra người có nợ dưới lời thề, phát hành lệnh thi hành bị trả lại không thỏa mãn, và khấu trừ từ các nhà tuyển dụng đã biết. Người yêu cầu cũng phải trừ tất cả các số tiền đã thu hồi hoặc dự kiến (từ người có nợ, thu hồi, bảo hiểm/ký quỹ/sơ đồ quyền, thỏa thuận, và lợi ích thuế) từ các thiệt hại. Người yêu cầu không được là vợ hoặc chồng của người có nợ hoặc đại diện cá nhân của vợ chồng.

- ✓ Người yêu cầu phải ghi lại phán quyết và cạn kiệt thu hồi thông qua kiểm tra người có nợ, lệnh thi hành, và khấu trừ trước khi thanh toán
- ✓ Tất cả các số tiền đã thu hồi hoặc dự kiến (từ người có nợ, bảo hiểm/ký quỹ/sơ đồ quyền, thỏa thuận, lợi ích thuế) phải được trừ từ yêu cầu
- ✓ Người yêu cầu không được là vợ hoặc chồng của người có nợ theo phán quyết hoặc đại diện cá nhân của vợ chồng

16.10 Nghĩa Vụ Theo Đuổi Broker Tuyển Dụng

Nếu một yêu cầu bồi thường dựa trên một phán quyết chống lại một nhân viên bán hàng hoặc broker, bộ phận phải từ chối yêu cầu nếu người yêu cầu không được bản án chống lại hoặc không cần cù để theo đuổi tài sản của broker tuyển dụng, trừ khi người yêu cầu chỉ ra bằng bằng chứng rõ ràng và thuyết phục rằng người được cấp phép không được tuyển dụng bởi một broker hoặc broker tuyển dụng sẽ không phải chịu trách nhiệm vì người được cấp phép đã hành động ngoài phạm vi tuyển dụng.

- ✓ Người yêu cầu phải theo đuổi broker tuyển dụng hoặc yêu cầu bị từ chối vì không theo đuổi tất cả những người chịu trách nhiệm
- ✓ Các ngoại lệ yêu cầu bằng chứng rõ ràng và thuyết phục về việc không được tuyển dụng hoặc người được cấp phép hành động ngoài phạm vi tuyển dụng

16.11 Phân Bổ Khi Quỹ Không Đủ Tiền

Nếu khoản nợ còn lại của quỹ có khả năng không đủ để thanh toán tất cả các khiếu nại hợp lệ đối với một chủ nhân giấy phép, ủy viên có thể kiến nghị tòa án để phân bổ. Tòa án phân phối khoản nợ còn lại giữa các người nộp đơn theo tỷ lệ với các khiếu nại của họ, không xem xét thứ tự các phán quyết hoặc đơn được nộp. Các khiếu nại không được nộp trong vòng 90 ngày sau lệnh phân bổ sẽ bị loại trừ.

- ✓ Ủy viên có thể kiến nghị tòa án tiến hành thủ tục phân bổ khi quỹ không đủ cho tất cả các khiếu nại đối với một chủ nhân giấy phép
- ✓ Sự phân phối tỷ lệ với các khiếu nại, không xem xét thứ tự mà các phán quyết hoặc đơn được lấy hoặc nộp
- ✓ Các khiếu nại phải được nộp trong vòng 90 ngày sau lệnh phân bổ (kèm theo đơn khiếu nại được nộp, chủ nhân giấy phép được thông báo, và ủy viên được thông báo) để được tính vào

16.12 Thông báo Yêu cầu bồi thường cho Người có Phán quyết Nợ

Trong cùng khoảng thời gian như đơn kiến nghị, người khiếu nại phải gửi thông báo yêu cầu bồi thường cộng với bản sao đơn kiến nghị cho người có phán quyết nợ. Người nợ có 35 ngày lịch để nộp phản hồi bằng văn bản phản đối thanh toán. Không phản hồi sẽ hủy bỏ quyền phản đối của người nợ. Nếu người nợ có giấy phép hiện hành, việc gửi thực hiện bằng thư xác nhận tới địa chỉ trong hồ sơ; nếu không, bằng công bố một lần mỗi tuần trong hai tuần liên tiếp.

- ✓ Người có phán quyết nợ phải được gửi thông báo và bản sao đơn kiến nghị và có 35 ngày lịch để phản hồi
- ✓ Không phản hồi đúng hạn sẽ hủy bỏ quyền phản đối thanh toán của người nợ
- ✓ Những người nợ có giấy phép được gửi bằng thư xác nhận; những người nợ không có giấy phép được gửi bằng công bố hai lần nếu giao tận tay không thành công

16.13 Hạn Chót Quyết Định Cuối Cùng và Phê Duyệt Được Coi Là

Cơ quan quản lý phải đưa ra quyết định cuối cùng bằng văn bản trong vòng 90 ngày lịch kể từ khi nhận được đơn đầy đủ, trừ khi đang chờ xử lý proration, sửa chữa thiếu sót hoặc một sự gia hạn được thỏa thuận. Nếu không có quyết định được đưa ra trong thời hạn, yêu cầu được coi là được phê duyệt. Cơ quan quản lý có thể phê duyệt, từ chối hoặc thỏa hiệp; nếu người yêu cầu từ chối đề nghị giải quyết, yêu cầu sẽ bị từ chối.

- ✓ Cơ quan quản lý phải đưa ra quyết định trong vòng 90 ngày lịch kể từ khi nhận được đơn đầy đủ
- ✓ Không đưa ra quyết định trong thời hạn dẫn đến yêu cầu được coi là được phê duyệt
- ✓ Từ chối đề nghị giải quyết của cơ quan quản lý dẫn đến yêu cầu bị từ chối

16.14 Quyền Khiếu Nại Của Người Yêu Cầu Khi Bị Từ Chối

Một người yêu cầu có đơn xin được từ chối có thể nộp đơn xin xác nhận trong tòa án đã ra phán quyết cơ bản trong vòng sáu tháng kể từ khi nhận được thông báo từ chối, yêu cầu một lệnh thanh toán. Người yêu cầu phục vụ cho cấp ủy viên và người có nghĩa vụ trả nợ; mỗi người phải phản hồi trong vòng 30 ngày. Nếu người có nghĩa vụ trả nợ không phản hồi, cấp ủy viên có thể thương lượng và, khi có đơn kiến nghị chung, tòa án sẽ ra lệnh thanh toán.

- ✓ Người yêu cầu bị từ chối có thể khiếu nại bằng cách nộp đơn xin xác nhận trong tòa án phán quyết ban đầu trong vòng 6 tháng kể từ thông báo từ chối
- ✓ Cấp ủy viên và người có nghĩa vụ trả nợ mỗi người có 30 ngày để phản hồi sau khi nhận phục vụ
- ✓ Việc người có nghĩa vụ trả nợ không phản hồi sẽ bãi bỏ quyền bảo vệ chống lại yêu cầu

16.15 Subrogation và Bộ sưu tập Sau Khi Thanh toán

Trước khi nhận thanh toán, người yêu cầu phải thực hiện chuyển nhượng lien phán quyết và thông báo subrogation cho ủy viên. Sau khi thanh toán, ủy viên được subrogated vào các quyền của chủ nợ phán quyết, và người yêu cầu không thể nộp đơn thanh toán phán quyết mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ủy viên. Tổng chưởng lý đưa ra các hành động bộ sưu tập, và bản sao được chứng thực của lệnh thanh toán của ủy viên có thể được nộp và thực thi như một phán quyết của tòa án cao cấp.

- ✓ Người yêu cầu phải chuyển nhượng phán quyết và thực hiện thông báo subrogation trước khi nhận thanh toán quỹ
- ✓ Ủy viên trở thành subrogated đối với tất cả các quyền của chủ nợ phán quyết sau khi thanh toán
- ✓ Người yêu cầu không được phép nộp đơn thanh toán phán quyết mà không có sự đồng ý bằng văn bản trước đó của ủy viên

16.16 Miễn Trừ và Ảnh Hưởng đến Kỷ Luật

Sự không tuân thủ tất cả các quy định của bài báo quỹ phục hồi của một người bị thiệt hại sẽ miễn trừ tất cả các quyền theo quy định này. Bài báo quỹ phục hồi không hạn chế quyền hạn của ủy viên trong việc kỷ luật một người được cấp phép, và việc hoàn trả toàn bộ quỹ không hủy bỏ hoặc thay đổi bất kỳ thủ tục kỷ luật riêng biệt nào.

- ✓ Sự không tuân thủ tất cả các quy định của bài báo tạo thành miễn trừ tất cả các quyền quỹ phục hồi
- ✓ Các quy định quỹ phục hồi không hạn chế quyền hạn kỷ luật; việc trả tiền quỹ không ảnh hưởng đến kỷ luật riêng biệt

16.17 Yêu Cầu Surety Bond cho Các Bên Cấp Phép

Ngoài các khoản phí khác, ủy viên có thể yêu cầu một bên cấp phép/người xin cấp phép bất động sản hoặc nghĩa trang phải đăng ký một surety bond nếu họ bị phát hiện vi phạm chương/quy tắc, bị kết án tội hình sự/dân sự liên quan đến bất động sản hoặc gian lận, hoặc có lệnh hành chính được issued chống lại họ bởi một cơ quan quản lý bất động sản hoặc chứng khoán. Bond này có lợi cho nhà nước, bao gồm các thiệt hại thực tế (bao gồm lệ phí luật sư) theo 32-2186, với mức chính tối đa là $100,000 và thời hạn tối đa 5 năm.

- ✓ Ủy viên có thể yêu cầu surety bond cho các bên cấp phép có vi phạm chương, các kết án được chỉ định hoặc các lệnh hành chính
- ✓ Số tiền chính của bond không được vượt quá $100,000 và thời hạn không được vượt quá 5 năm
- ✓ Khi surety bị hủy, bên cấp phép phải cung cấp một bond thay thế trong vòng 30 ngày hoặc giấy phép sẽ bị tạm dừng; chứng chỉ tiền gửi có thể thay thế cho bond

16.18 Sửa Chữa Các Đơn Ứng Tuyển Bị Thiếu

Nếu một đơn ứng tuyển không tuân thủ đầy đủ, ủy viên phải gửi thư một danh sách thiếu chi tiết trong vòng 30 ngày dương lịch kể từ khi nhận được. Người nộp đơn có 60 ngày dương lịch để sửa chữa hoặc hồ sơ sẽ bị đóng (trừ khi yêu cầu gia hạn bằng văn bản). Hạn chót ra quyết định 90 ngày bị tạm dừng trong khoảng thời gian sửa chữa. 'Tuân thủ đầy đủ' có nghĩa là nộp tối thiểu một bản sao bản án có chứng thực, các tài liệu giao dịch/tổn thất rõ ràng và một tuyên bố các khoản tiền được khôi phục.

- ✓ Ủy viên phải gửi thư danh sách thiếu chi tiết trong vòng 30 ngày kể từ khi nhận được đơn ứng tuyển bị thiếu
- ✓ Người nộp đơn phải sửa chữa các thiếu sót trong vòng 60 ngày hoặc hồ sơ sẽ bị đóng nếu không có gia hạn bằng văn bản
- ✓ Hạn chót ra quyết định bị tạm dừng trong khi chờ thông tin được sửa chữa

16.19 Quản lý Quỹ Phục hồi

Các khoản tiền nhận được được gửi vào quỹ và được ủy thác bởi ủy viên cho các mục đích của bài viết. Kho bạc tiểu bang đầu tư tiền bạc và ghi các khoản lợi nhuận vào quỹ. Ủy viên có thể chi tiêu tiền lãi để tăng nhận thức của công chúng về quỹ, không vượt quá $50,000 mỗi năm tài chính.

- ✓ Tiền quỹ được ủy thác bởi ủy viên và được đầu tư bởi kho bạc tiểu bang với lợi nhuận được ghi vào quỹ
- ✓ Ủy viên có thể chi tiêu tối đa $50,000 lãi suất mỗi năm tài chính để tăng nhận thức của công chúng về quỹ

CHAPTER 17

Supplement: Landlord-Tenant

17.1 Arizona Residential Landlord and Tenant Act: Tiền đặt cọc, Quyền vào nhà và Thời gian thông báo

Đạo luật Chủ nhà và Người thuê nhà Dân cư Arizona (A.R.S. Title 33, Chapter 10) điều chỉnh hầu hết các khoán cho thuê nhà ở. Chủ nhà không được yêu cầu tiền đặt cọc vượt quá một rưỡi tháng tiền thuê, mặc dù người thuê có thể tự nguyện trả nhiều hơn, và bất kỳ khoản phí không hoàn lại nào phải được ghi bằng văn bản (A.R.S. 33-1321). Trong vòng 14 ngày (không tính thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày lễ pháp định) sau khi chấm dứt và giao quyền sử dụng, chủ nhà phải hoàn lại tiền đặt cọc kèm theo danh sách chi tiết các khoản khấu trừ; việc giữ lại sai trái làm cho chủ nhà phải chịu thiệt hại gấp hai lần số tiền bị giữ lại. Chủ nhà phải thông báo ít nhất hai ngày trước khi vào nhà ngoại trừ trường hợp khẩn cấp (A.R.S. 33-1343). Thông báo chấm dứt: 5 ngày cho không trả tiền, 5 ngày cho vi phạm sức khỏe và an toàn, 10 ngày cho các vi phạm thực chất khác, 30 ngày cho thuê tháng và 10 ngày cho thuê theo tuần (A.R.S. 33-1368, 33-1375). Nguồn: A.R.S. 33-1301 et seq.

- ✓ Giới hạn tiền đặt cọc: 1,5 tháng tiền thuê (người thuê có thể tự nguyện trả nhiều hơn); phí không hoàn lại phải được ghi bằng văn bản.
- ✓ Tiền đặt cọc phải được hoàn lại kèm theo bảng kê chi tiết trong vòng 14 ngày sau khi chấm dứt và giao quyền sử dụng, không tính cuối tuần và ngày lễ; giữ lại sai trái = thiệt hại gấp đôi.
- ✓ Quyền vào nhà của chủ nhà yêu cầu thông báo ít nhất 2 ngày trước vào thời gian hợp lý, ngoại trừ trường hợp khẩn cấp.
- ✓ Thông báo không trả tiền: 5 ngày; vi phạm sức khỏe/an toàn: 5 ngày; vi phạm thực chất khác: 10 ngày.
- ✓ Chấm dứt thuê tháng yêu cầu thông báo 30 ngày trước ngày thuê định kỳ; thuê theo tuần yêu cầu 10 ngày.

CHAPTER 18

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

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

Arizona chủ yếu là một tiểu bang deed of trust. Một cuộc bán hàng của trustee có thể được tổ chức không sớm hơn 90 ngày sau khi thông báo bán hàng được ghi lại (A.R.S. 33-807, 33-808), và người vay có thể tái thiết lập bằng cách khắc phục khoản nợ mặc định cho đến 5:00 chiều vào ngày làm việc cuối cùng trước khi bán hàng (A.R.S. 33-813). Không có quyền cứu chuộc theo pháp định sau khi bán hàng của trustee (A.R.S. 33-811). Việc phát hành tư pháp của một thế chấp, ngược lại, có thời hạn cứu chuộc 6 tháng sau khi bán hàng, giảm xuống 30 ngày nếu tài sản bị bỏ hoang (A.R.S. 12-1282). Theo các quy định chống thiếu, không có phán quyết thiếu nào có thể được lấy sau khi phát hành thế chấp tiền mua hoặc deed of trust trên tài sản 2.5 mẫu Anh trở xuống được sử dụng làm nhà ở một hoặc hai gia đình; khi thiếu được cho phép sau khi bán hàng của trustee, nó phải được tìm kiếm trong vòng 90 ngày (A.R.S. 33-729, 33-814). Source: A.R.S. 33-729, 33-807, 33-811, 33-813, 33-814, 12-1282

- ✓ Cuộc bán hàng của trustee không thể diễn ra cho đến khi ít nhất 90 ngày sau khi thông báo bán hàng của trustee được ghi lại.
- ✓ Người vay có th□□ tái thiết lập khoản vay cho đến 5:00 chiều vào ngày làm việc cuối cùng trước khi cuộc bán hàng của trustee; không có cứu chuộc sau khi bán hàng.
- ✓ Việc phát hành tư pháp của thế chấp cho phép thời hạn cứu chuộc 6 tháng (30 ngày nếu bỏ hoang).
- ✓ Anti-deficiency: không có phán quyết thiếu trên 2.5 mẫu Anh hoặc ít hơn được sử dụng làm nhà ở một hoặc hai gia đình (thế chấp tiền mua và deeds of trust).
- ✓ Các hành động thiếu sau khi bán hàng của trustee, nếu được phép, phải được nộp trong vòng 90 ngày.

CHAPTER 19

Supplement: Transfer Taxes and Recording

19.1 Tuyên thệ về Giá trị Tài sản, Không có Thuế Chuyển nhượng và Phí Ghi danh

Arizona không áp dụng thuế chuyển nhượng bất động sản hoặc thuế con dấu tài liệu, và Hiến pháp Arizona (Điều IX, Mục 24, được thông qua bởi Đề xuất 100 năm 2008) cấm các chính phủ tiểu bang và địa phương ban hành một. Thay vào đó, khi một deed được ghi lại, các bên phải nộp Tuyên thệ về Giá trị Tài sản với người ghi danh hạt, kèm theo một khoản phí danh nghĩa, báo cáo giá bán và thông tin tài sản cho mục đích đánh giá (A.R.S. 11-1133). Các chuyển nhượng miễn trừ được liệt kê trong A.R.S. 11-1134 bao gồm deeds đến hoặc từ các thực thể chính phủ, deeds sửa chữa một deed trước đó, chuyển nhượng giữa vợ chồng hoặc gia đình không có đặc tính, deeds of trust và thế chấp, và chuyển nhượng $1,000 hoặc ít hơn. Các người ghi danh hạt tính một khoản phí ghi danh theo tài liệu cố định (hiện tại $30 theo A.R.S. 11-475). Nguồn: A.R.S. 11-1133, 11-1134, 11-475; Ariz. Const. art. IX, sec. 24

- ✓ Arizona không có thuế chuyển nhượng bất động sản; hiến pháp tiểu bang cấm các khoản thuế chuyển nhượng mới.
- ✓ Tuyên thệ về Giá trị Tài sản phải đi kèm với hầu hết các deeds được trình bày để ghi danh.
- ✓ Các miễn trừ từ tuyên thệ bao gồm chuyển nhượng của chính phủ, deeds sửa chữa, quà tặng cho vợ chồng/gia đình, deeds of trust và bán hàng $1,000 hoặc ít hơn.
- ✓ Phí ghi danh h□□t là một khoản phí cố định theo tài liệu (hiện tại $30).

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

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

Các đánh giá viên hạt xác định giá trị tiền mặt đầy đủ (FCV) và giá trị tài sản hạn chế (LPV) tính từ ngày 1 tháng Một của năm định giá; thuế tài sản được thu dựa trên LPV, không được tăng quá 5 phần trăm mỗi năm theo Proposition 117 (Ariz. Const. art. IX, sec. 18). Tỷ lệ đánh giá là 10 phần trăm đối với tài sản dân cư do chủ sở hữu chiếm dụng Class 3 và tài sản dân cư cho thuê Class 4; tài sản thương mại (Class 1) được đánh giá ở tỷ lệ cao hơn đang được giảm dần xuống 15 phần trăm (xác minh tỷ lệ hiện tại). Các khoản thuế được trả bằng hai phần: nửa đầu tiên phải thanh toán vào ngày 1 tháng Mười và trở nên quá hạn sau ngày 1 tháng Mười Một, nửa thứ hai phải thanh toán vào ngày 1 tháng Ba và trở nên quá hạn sau ngày 1 tháng Năm (A.R.S. 42-18052). Các khoản thuế quá hạn được bán dưới dạng chứng chỉ tax lien tại cuộc bán đấu giá kho bạc hạt vào tháng Hai, phải chịu lãi suất lên đến 16 phần trăm, và chủ sở hữu có 3 năm để hoàn lại trước khi chủ lien có thể phát hành lệnh tịch thu (A.R.S. 42-18101 et seq.). Miễn trừ homestead bảo vệ vốn chủ sở hữu nhà khỏi các chủ nợ chung lên đến $400,000, được điều chỉnh hàng năm kể từ Proposition 209 (xác minh số tiền hiện tại) (A.R.S. 33-1101). Nguồn: A.R.S. 42-11001, 42-15001 et seq., 42-18052, 42-18101 et seq., 33-1101

- ✓ Các khoản thuế dựa trên giá trị tài sản hạn chế (LPV), có thể tăng không quá 5 phần trăm mỗi năm.
- ✓ Tỷ lệ đánh giá dân cư (do chủ sở hữu chiếm dụng và cho thuê) là 10 phần trăm.
- ✓ Nửa đầu tiên của thuế phải thanh toán vào ngày 1 tháng Mười (quá hạn vào tháng Mười Một); nửa thứ hai phải thanh toán vào ngày 1 tháng Ba (quá hạn vào tháng Năm).
- ✓ Các chứng chỉ tax lien được bán vào tháng Hai; lãi suất lên đến 16 phần trăm; 3 năm hoàn lại trước khi tịch thu.
- ✓ Miễn trừ homestead là $400,000, được điều chỉnh theo lạm phát (xác minh số tiền hiện tại).

CHAPTER 21

Supplement: Condominium and HOA Law

21.1 Báo Cáo Tiết Lộ Bán Lại Condoinium và Cộng Đồng Được Lập Kế Hoạch và Các Quy Tắc Ký Hiệu HOA

Theo Luật Chung Cư (A.R.S. 33-1260) và quy định Cộng Đồng Được Lập Kế Hoạch (A.R.S. 33-1806), khi một unit hoặc lô được bán lại, hiệp hội (hoặc chủ sở hữu, nếu hiệp hội có ít hơn 50 unit) phải, trong vòng 10 ngày sau khi nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán sắp diễn ra, cung cấp báo cáo tiết lộ bán lại cho thấy các đánh giá hiện tại, bất kỳ đánh giá hoặc phí chưa trả, các vụ kiện đang chờ xử lý, các tài liệu quản trị, và các mục yêu cầu khác. Hiệp hội có thể tính phí cho báo cáo, được giới hạn theo quy định ở $400 với các khoản phí bổ sung gấp tốc và cập nhật hạn chế. Các hiệp hội không thể cấm biển hiệu bán hàng có kích thước tiêu chuẩn ngành hoặc những ngôi nhà mở cửa từ 8:00 sáng đến 6:00 chiều (A.R.S. 33-1808), và một lien hiệp hội chỉ có thể được thanh lý nếu các đánh giá quá hạn trong một năm hoặc $1,200 trở lên (A.R.S. 33-1256, 33-1807). Nguồn: A.R.S. 33-1260, 33-1806, 33-1808, 33-1807

- ✓ Hiệp hội phải gửi báo cáo tiết lộ bán lại trong vòng 10 ngày kể từ thông báo bằng văn bản về một lô bán sắp di□□□n ra.
- ✓ Nếu hiệp hội có ít hơn 50 units/lots, chủ sở hữu (không phải hiệp hội) cung cấp các tiết lộ.
- ✓ Phí báo cáo được giới hạn theo quy định (cap cơ bản $400).
- ✓ Các HOA không thể cấm biển hiệu bán hàng có kích thước tiêu chuẩn ngành hoặc những ngôi nhà mở cửa từ 8 sáng đến 6 chiều.
- ✓ Thanh lý lien HOA yêu cầu các đánh giá quá hạn trong 1 năm hoặc $1,200 trở lên.

CHAPTER 22

Supplement: Arizona Property Law

22.1 Tài sản Cộng đồng và Sự Tham gia của Vợ/Chồng trong Giao dịch Bất động sản

Arizona là một tiểu bang tài sản cộng đồng: tài sản được một trong hai vợ chồng thu được trong thời gian hôn nhân là tài sản cộng đồng trừ khi được mua thông qua quà tặng, di chúc hoặc kế thừa, hoặc là tài sản riêng (A.R.S. 25-211, 25-213). Cả hai vợ chồng phải tham gia vào bất kỳ giao dịch nào để mua, bán hoặc thế chấp quyền lợi trong bất động sản, ngoại trừ hợp đồng thuê dưới một năm, do đó các thỏa thuận niêm yết, hợp đồng mua bán và các bản chứng thư ảnh hưởng đến tài sản cộng đồng bất động sản yêu cầu cả hai chữ ký (A.R.S. 25-214(C)). Arizona cũng công nhận tài sản cộng đồng có quyền sống sót, quyền sở hữu chung có quyền sống sót (phải được nêu rõ trong bản chứng thư), và quyền sở hữu chung, được coi là quy định khi không có hình thức nào khác được nêu (A.R.S. 33-431). Nguồn: A.R.S. 25-211, 25-213, 25-214, 33-431

- ✓ Tài sản thu được trong thời gian hôn nhân được coi là tài sản cộng đồng; quà tặng và di sản là riêng.
- ✓ Cả hai vợ chồng phải ký để mua, bán hoặc thế chấp tài sản cộng đồng bất động sản (ngoại trừ hợp đồng thuê dưới một năm).
- ✓ Tài sản cộng đồng có quyền sống sót được phép nếu nêu rõ trong bản chứng thư.
- ✓ Quyền sở hữu chung phải được tuyên bố rõ ràng; tài sản trao cho hai hay nhiều người khác ☒☒ược coi là quyền sở hữu chung.

CHAPTER 23

Supplement: Arizona Statutory Disclosures

23.1 Tuyên Bố Công Khai cho Đất Đai Chưa Được Chia Nhỏ trong Các Khu Vực Không Được Sáp Nhập

Người bán năm lô đất trở xuống, không phải đất được chia nhỏ, nằm trong khu vực không được sáp nhập của hạt phải cung cấp cho người mua một Tuyên Bố Công Khai bằng văn bản ít nhất 7 ngày trước khi chuyển nhượng (A.R.S. 33-422). Tuyên bố bao gồm quyền truy cập pháp lý và vật lý, thông tin cấp nước và giếng, xử lý nước thải, tình trạng vùng lũ lụt, tiện ích, bảo dưỡng đường xá, bảo vệ cháy nổ, độ gần với quân sự và sân bay cũng như các điều kiện khác được liệt kê. Người mua có thể huỷ bỏ giao dịch trong vòng 5 ngày sau khi nhận được tuyên bố, và tuyên bố phải được ghi chép kèm với giấy chứng thực. Source: A.R.S. 33-422

- ✓ Áp dụng cho việc bán năm lô đất chưa được chia nhỏ trở xuống trong các khu vực hạt không được sáp nhập.
- ✓ Tuyên Bố Công Khai phải được gửi ít nhất 7 ngày trước khi chuyển nhượng.
- ✓ Người mua có thể huỷ bỏ trong vòng 5 ngày sau khi nhận được tuyên bố.
- ✓ Tuyên bố được ghi chép kèm với giấy chứng thực vào lúc kết thúc giao dịch.

23.2 Nghĩa vụ Tiết lộ của Người Bán tại Arizona: Nghĩa vụ Pháp luật Chung và SPDS

Arizona không có quy định pháp luật bắt buộc người bán phải hoàn thành mẫu tiết lộ điều kiện tài sản cụ thể; nghĩa vụ này phát sinh từ pháp luật chung. Trong Hill v. Jones (Ariz. App. 1986), tòa án đã quyết định rằng người bán phải tiết lộ những sự thật có tính chất vật chất đã biết mà không dễ dàng quan sát thấy và sẽ ảnh hưởng đến quyết định của người mua, và việc không tiết lộ có thể hỗ trợ việc hủy ngang hoặc bồi thường. Theo quy ước, Biểu kê Tiết lộ Tài sản của Người Bán Arizona REALTORS (SPDS) được sử dụng, và các người có giấy phép phải độc lập tiết lộ những sự thật có tính chất vật chất đã biết theo Quy tắc Ủy viên R4-28-1101(B) và A.R.S. 32-2153. Khoản bảo vệ tài sản bị kỳ thị và tội phạm tình dục trong A.R.S. 32-2156 là giới hạn pháp định chính đối với nghĩa vụ này. Nguồn: Hill v. Jones, 151 Ariz. 81 (App. 1986); A.A.C. R4-28-1101; A.R.S. 32-2153, 32-2156

- ✓ Không có quy định pháp luật Arizona bắt buộc mẫu tiết lộ của người bán; SPDS là một mẫu do ngành công nghiệp sử dụng, không phải là yêu cầu pháp lý.
- ✓ Người bán phải tiết lộ những khiếm khuyết ẩn tính có tính chất vật chất đã biết theo pháp luật chung (Hill v. Jones).
- ✓ Những người có giấy phép có nghĩa vụ độc lập tiết lộ những sự thật có tính chất vật chất đã biết cho tất cả các bên.
- ✓ Cái chết, tội phạm, bệnh tật (HIV) và tình trạng tội phạm tình dục gần đó không cần phải tiết lộ theo A.R.S. 32-2156.

23.3 Kiểm tra Chuyển giao Septic (Xử lý Nước Thải Tại Chỗ) và Thông báo Chuyển giao Giếng Nước

Trước khi một tài sản được phục vụ bởi một cơ sở xử lý nước thải tại chỗ (hệ thống septic) được chuyển giao, người bán phải có hệ thống được kiểm tra bởi một thanh tra viên có trình độ trong vòng 6 tháng trước khi chuyển giao và cung cấp cho người mua báo cáo kiểm tra hoàn chỉnh (A.A.C. R18-9-A316). Người mua phải nộp Thông báo Chuyển giao với ADEQ hoặc cơ quan y tế hạt được ủy quyền, kèm theo khoảng phí cần thiết, trong vòng 15 ngày lịch sau khi chuyển giao. Riêng biệt, khi đất có giếng nước đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu, chủ sở hữu mới phải nộp thông báo thay đổi quyền sở hữu với Bộ Tài nguyên Nước Arizona trong vòng 30 ngày (A.R.S. 45-593). Nguồn: A.A.C. R18-9-A316; A.R.S. 45-593

- ✓ Hệ thống septic phải được kiểm tra trong vòng 6 tháng trước khi chuyển giao và báo cáo phải được cung cấp cho người mua.
- ✓ Người mua nộp Thông báo Chuyển giao với ADEQ (hoặc hạt) trong vòng 15 ngày lịch sau khi đóng cửa.
- ✓ Thay đổi quyền sở hữu giếng nước phải được báo cáo với ADWR trong vòng 30 ngày.

23.4 Luật Rào Chắn Hồ Bơi Nhà Ở và Thông Báo An Toàn Hồ Bơi

A.R.S. 36-1681 yêu cầu rằng các hồ bơi nhà ở, bồn tắm nước nóng và các thân nước chứa tương tự phải được bao quanh bằng rào chắn (thường cao ít nhất 5 feet với cổng tự đóng, tự khóa) khi có trẻ em dưới sáu tuổi sống tại tài sản; các quy định địa phương có thể nghiêm ngặt hơn. Bất kỳ người nào bán hoặc chuyển nhượng tài sản nhà ở có hồ bơi phải cung cấp cho người mua thông báo an toàn hồ bơi được phê duyệt bởi Bộ Dịch vụ Sức khỏe Arizona giải thích các yêu cầu rào chắn và các thực hành an toàn hồ bơi. Vi phạm các yêu cầu rào chắn là một tội nhẹ, và không cung cấp thông báo là một điểm thường xuất hiện trong kỳ thi. Source: A.R.S. 36-1681

- ✓ Rào chắn hồ bơi được yêu cầu nếu có trẻ em dưới 6 tuổi sống tại đó; rào chắn cao ít nhất 5 feet với cổng tự đóng, tự khóa.
- ✓ Người bán phải cung cấp cho người mua thông báo an toàn hồ bơi ADHS khi chuyển nhượng bất kỳ tài sản nhà ở nào có hồ bơi.
- ✓ Các quy định thành phố và quận có thể áp dụng các tiêu chuẩn rào chắn nghiêm ngặt hơn.

CHAPTER 24

Supplement: Fair Housing

24.1 Đạo Luật Công Bằng Nhà Ở Arizona: Các Lớp Được Bảo Vệ và Thực Thi

Đạo Luật Công Bằng Nhà Ở Arizona (A.R.S. 41-1491 đến 41-1491.37) tương đương phần lớn với luật liên bang và bảo vệ cùng bảy lớp: chủng tộc, màu sắc, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình, nguồn gốc quốc gia và khuyết tật; tiểu bang không bổ sung lớp bổ sung nào, mặc dù một số thành phố (ví dụ như Phoenix, Tucson, Tempe và Flagstaff) bổ sung hướng tính luyến ái và bản dạng giới tính bằng sắc lệnh. Các khiếu nại được nộp cho Bộ Công Tố Quốc Phòng Dân Quyền trong vòng một năm kể từ hành động phân biệt đối xử, và một vụ kiện dân sự riêng có thể được đệ trình trong vòng hai năm. Các miễn trừ phù hợp với luật liên bang (nhà ở một gia đình được bán bởi chủ sở hữu mà không có môi giới, nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng có bốn đơn vị hoặc ít hơn), nhưng những người có giấy phép không bao giờ được hưởng những miễn trừ này và phân biệt đối xử cũng là lý do để kỷ luật giấy phép theo A.R.S. 32-2153. Nguồn: A.R.S. 41-1491 et seq.; A.R.S. 32-2153

- ✓ Các lớp được bảo vệ của Arizona: chủng tộc, màu sắc, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình, nguồn gốc quốc gia, khuyết tật (giống như liên bang).
- ✓ Khiếu nại gửi đến Bộ Công Tố Quốc Phòng Dân Quyền trong vòng 1 năm; kiện dân sự trong vòng 2 năm.
- ✓ Các miễn trừ của chủ sở hữu không áp dụng khi có liên quan đến người có giấy phép.
- ✓ Nhiều thành phố của Arizona bổ sung hướng tính luyến ái và bản dạng giới tính bằng sắc lệnh địa phương.

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 Đóng cửa Thông qua Escrow: Các Đại lý Escrow Được Cấp phép và Không Yêu cầu Luật sư

Các giao dịch bất động sản ở Arizona thường được đóng cửa thông qua escrow trung lập do một đại lý escrow quản lý (thường là công ty tiêu đề), và các luật sư không bắt buộc phải tiến hành các buổi đóng cửa. Các đại lý escrow phải được cấp phép bởi Sở Bảo hiểm và Các tổ chức Tài chính của Arizona theo A.R.S. Title 6, Chapter 7 (A.R.S. 6-801 et seq.), phải giữ các quỹ escrow trong các tài khoản trust riêng biệt, và chỉ có thể giải ngân phù hợp với các hướng dẫn escrow bằng văn bản khi tất cả các điều kiện đã được thỏa mãn. Hợp đồng mua hàng thường đóng vai trò là hướng dẫn escrow, và người môi giới gửi tiền cầm cố tới đại lý escrow theo hướng dẫn của hợp đồng (A.R.S. 32-2151). Bảo hiểm tiêu đề, phân bổ lại thuế tài sản và các khoản đánh giá HOA, và ghi danh deed và deed of trust được xử lý bởi đại lý escrow tại buổi đóng cửa. Nguồn: A.R.S. 6-801 et seq.; A.R.S. 32-2151

- ✓ Các buổi đóng cửa ở Arizona được xử lý bởi các đại lý escrow được cấp phép; các luật sư không bắt buộc.
- ✓ Các đại lý escrow được cấp phép và quản lý bởi Sở Bảo hiểm và Các tổ chức Tài chính.
- ✓ Các quỹ escrow phải được giữ trong các tài khoản riêng biệt và chỉ được giải ngân theo các hướng dẫn bằng văn bản.
- ✓ Tiền cầm cố thường được gửi với đại lý escrow theo hướng dẫn của hợp đồng mua hàng.