Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Nevada Real Estate Salesperson License Exam

Nevada

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
275	26	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 • 275 knowledge points • 26 chapters

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

Contents

01	NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045)	1
02	Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220)	6
03	Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058)	12
04	Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575)	25
05	Property managers (645.6052–645.6058)	36
06	Disciplinary and other actions (645.630–645.760)	39
07	Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund	46
08	Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990)	51
09	NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095)	58
10	Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380)	64
11	Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467)	72
12	Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695)	81
13	Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx)	92
14	Proceedings before the Commission	98
15	Education, Research and Recovery Fund; advisory committee	102
16	Permit to engage in business as business broker	105
17	Supplement: Property Condition Disclosure	108
18	Supplement: Condominium/HOA	110
19	Supplement: Landlord-Tenant	112
20	Supplement: Transfer Tax and Recording	114
21	Supplement: Fair Housing Additions	116
22	Supplement: Other State Disclosures	118
23	Supplement: Property Tax	120
24	Supplement: Foreclosure	122

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 124

26 Supplement: Subdivision/Timeshare Registration 126

CHAPTER 1

NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045)

1.1 Định Nghĩa Mối Quan Hệ Đại Lý

Thuật ngữ 'Đại Lý' có nghĩa là một mối quan hệ giữa một chủ thể và một đại lý phát sinh từ một thỏa thuận môi giới hoặc thỏa thuận quản lý tài sản, theo đó đại lý được giao để thực hiện các hành động nhất định thay mặt chủ thể trong các giao dịch với bên thứ ba. Thuật ngữ này không bao gồm một mối quan hệ phát sinh chỉ từ các cuộc đàm phán hoặc liên lạc với khách hàng của một môi giới khác có sự cho phép bằng văn bản của môi giới đó theo NRS 645.635(2).

- ✓ Mối quan hệ đại lý phát sinh từ một thỏa thuận môi giới hoặc thỏa thuận quản lý tài sản
- ✓ Mối quan hệ đại lý yêu cầu đại lý phải hành động thay mặt chủ thể trong các giao dịch với bên thứ ba
- ✓ Liên lạc với khách hàng của một môi giới khác (với sự cho phép bằng văn bản) không tạo ra mối quan hệ đại lý

1.2 Định Nghĩa Hợp Đồng Môi Giới

Một 'hợp đồng môi giới' là một hợp đồng BẰNG VĂN BẢN giữa khách hàng và môi giới trong đó môi giới đồng ý nhận một giá trị đáng kể từ khách hàng hoặc người khác để hỗ trợ, soliciting hoặc đàm phán bán, mua, quyền chọn, cho thuê hoặc lease bất động sản, hoặc bán, trao đổi, quyền chọn hoặc mua một doanh nghiệp. Nó KHÔNG bao gồm hợp đồng quản lý tài sản.

- ✓ Hợp đồng môi giới phải bằng văn bản
- ✓ Hợp đồng môi giới không bao gồm hợp đồng quản lý tài sản
- ✓ Nó bao gồm bán, mua, quyền chọn, cho thuê, hoặc lease bất động sản, hoặc bán/trao đổi/quyền chọn/mua một doanh nghiệp

1.3 Quản lý Tài sản và Các Định nghĩa Liên quan

Quản lý tài sản là sự bảo trì và quản lý vật lý, hành chính hoặc tài chính của tài sản bất động sản, hoặc giám sát các hoạt động như vậy, để lấy lợi nhuận theo thỏa thuận quản lý tài sản. Thỏa thuận quản lý tài sản là một hợp đồng CÓ VĂN BẢN giữa khách hàng và môi giới để chấp nhận đối giá quý giá để cung cấp quản lý tài sản. Quản lý viên tài sản là một người tham gia quản lý tài sản, là nhân viên hoặc nhà thầu độc lập, được liên kết với một môi giới bất động sản có giấy phép, dù có hay không nhận lợi nhuận.

- ✓ Quản lý tài sản yêu cầu thỏa thuận quản lý tài sản và lợi nhuận
- ✓ Thỏa thuận quản lý tài sản phải được lập thành văn bản
- ✓ Quản lý viên tài sản phải được liên kết với một môi giới bất động sản có giấy phép

1.4 Định Nghĩa Nhà Môi Giới Bất Động Sản

Một 'nhà môi giới bất động sản' là một người, đại diện cho người khác và để được hưởng tiền công (hoặc kỳ vọng nhận được): (a) bán, trao đổi, cho phép tùy chọn, mua, cho thuê, cho thuê lâu dài, đàm phán, hoặc liệt kê/thu hút những người mua tiềm năng bất động sản, công trình cải tiến, hoặc nhà di động/ được sử dụng lắp ráp/di động được chuyển nhượng kèm theo bất động sản; (b) tham gia vào kinh doanh phí trả trước để quảng bá bán/cho thuê các cơ hội kinh doanh hoặc bất động sản; (c) tham gia vào quản lý tài sản; hoặc (d) tham gia vào môi giới kinh doanh. Giúp đỡ bán/cho thuê đất công cộng để được hưởng tiền công cũng làm cho một người trở thành nhà môi giới. Không bao gồm một nhân viên chấp nhận đặt phòng lưu trú từ 31 ngày trở xuống mà không thực hiện bất kỳ nhiệm vụ liên quan đến chuyển nhượng nào.

- ✓ Một nhà môi giới hoạt động đại diện cho người khác để được hưởng tiền công bao gồm bán, cho thuê, đàm phán, quản lý tài sản, phí trả trước, hoặc môi giới kinh doanh
- ✓ Một người giúp đỡ hoặc hỗ trợ bán, mua, cho thuê hoặc cho thuê đất công cộng để được hưởng tiền công là một nhà môi giới
- ✓ Một nhân viên chấp nhận đặt phòng cho thuê lưu trú từ 31 ngày trở xuống (không có nhiệm vụ chuyển nhượng) không phải là một nhà môi giới

1.5 Các Ngoại Lệ Từ Khả Năng Áp Dụng Chương

Chương 645 không áp dụng cho những người nhất định: (a) một chủ sở hữu/người cho thuê hoặc nhân viên thường xuyên của họ thực hiện các hành động được liệt kê liên quan đến quản lý hoặc đầu tư vào tài sản của chính họ ('quản lý' có nghĩa là bảo tồn/tăng thu nhập, KHÔNG phải hoạt động bán); (b) một nhân viên của môi giới thu tiền thuê nhân danh môi giới; (c) một người thực hiện nhiệm vụ quản lý tài sản cho một tài sản trong khi duy trì văn phòng trên tài sản đó (và không quản lý tài sản khác); và (d) một người quản lý cộng đồng lợi ích chung, khách sạn condô, dự án condô, time share, hoặc PUD theo các chương NRS được chỉ định nếu là thành viên có uy tín với thông tin xác thực phù hợp.

- ✓ Các chủ sở hữu/người cho thuê quản lý tài sản của riêng họ được miễn trừ, nhưng 'quản lý' không bao gồm hoạt động bán
- ✓ Một nhân viên của môi giới thu tiền thuê nhân danh môi giới được miễn trừ
- ✓ Một người quản lý chỉ một tài sản trong khi duy trì văn phòng trên nó được miễn trừ
- ✓ Các quản lý của các cộng đồng lợi ích chung/khách sạn condô/time shares/PUDs đủ điều kiện có thông tin xác thực phù hợp được miễn trừ

1.6 Định Nghĩa Advance Fee và Advance Fee Listing

Một 'advance fee' là một khoản phí được ký hợp đồng, yêu cầu, đòi hỏi, tính phí, nhận hoặc thu thập cho một danh sách advance fee, quảng cáo hoặc đề nghị bán hoặc cho thuê tài sản, được phát hành để quảng bá việc bán hoặc cho thuê kinh doanh hoặc bất động sản trước lần in/phát hành cuối cùng, ngoại trừ thông qua một tờ báo có lưu thông rộng rãi. Một 'advance fee listing' bao gồm tên/danh sách các chủ sở hữu, chủ nhân, bên cho thuê hoặc vị trí của tài sản được cung cấp cho thuê/bán/cho thuê/trao đổi; tên/vị trí của những người mua tiềm năng, người mua, bên thuê hoặc người thuê; và các thỏa thuận môi giới để cung cấp dịch vụ hoặc để xác định vị trí/quảng bá việc bán hoặc cho thuê kinh doanh hoặc bất động sản cho một advance fee.

- ✓ Advance fee được tính trước lần in/phát hành cuối cùng và không bao gồm các tờ báo lưu thông rộng rãi
- ✓ Danh sách advance fee bao gồm danh sách các chủ sở hữu tài sản, người mua tiềm năng hoặc các thỏa thuận môi giới để quảng bá việc bán/cho thuê cho một advance fee
- ✓ Các ấn phẩm dự định cho lưu thông rộng rãi được loại trừ khỏi danh sách advance fee

1.7 Định Nghĩa Khách Hàng, Kinh Doanh và Môi Giới Kinh Doanh

Một 'khách hàng' là một người đã ký kết thỏa thuận môi giới hoặc thỏa thuận quản lý tài sản với một môi giới. 'Kinh doanh' có nghĩa là các tài sản hữu hình và uy tín của một doanh nghiệp hiện có. 'Môi giới kinh doanh' là một người, hoạt động thay mặt người khác và để lấy tiền công, bán/trao đổi/cho thuê/cấp phép một kinh doanh được bán như một phần của quyền lợi trong bất động sản, đàm phán các giao dịch như vậy, hoặc liệt kê/tìm kiếm người mua của một kinh doanh nơi một thành phần liên quan đến quyền lợi trong bất động sản.

- ✓ Khách hàng là người đã ký kết thỏa thuận môi giới HOẶC thỏa thuận quản lý tài sản với một môi giới
- ✓ Kinh doanh có nghĩa là các tài sản hữu hình và uy tín của một doanh nghiệp hiện có
- ✓ Môi giới kinh doanh hoạt động thay mặt người khác để lấy tiền công liên quan đến kinh doanh được bán như một phần của quyền lợi hoặc tài sản trong bất động sản

1.8 Định Nghĩa Broker-Salesperson và Salesperson

Một 'real estate broker-salesperson' sở hữu giấy phép môi giới (hoặc đã vượt qua kỳ thi môi giới) nhưng được liên kết như một nhân viên/độc lập với một môi giới được cấp phép là người bán hàng, hoặc với một chủ sở hữu-nhà phát triển đã đăng ký là trưởng bộ phận bán hàng. Một 'real estate salesperson' là một người được liên kết như nhân viên/độc lập với một môi giới được cấp phép hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển đã đăng ký để thực hiện các hành động trong định nghĩa môi giới. Trong chương này, 'real estate salesperson' bao gồm 'real estate broker-salesperson' khi áp dụng.

- ✓ Broker-salesperson sở hữu giấy phép môi giới nhưng làm việc dưới quyền của một môi giới được cấp phép khác hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển
- ✓ Salesperson phải được liên kết với một môi giới được cấp phép hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển đã đăng ký
- ✓ Thuật ngữ 'real estate salesperson' bao gồm 'broker-salesperson' khi áp dụng

1.9 Các Định Nghĩa Hành Chính Chính

Thuật ngữ 'Administrator' (Quản lý viên) có nghĩa là Quản lý viên Bất động sản. 'Commission' (Ủy ban) có nghĩa là Ủy ban Bất động sản. 'Director' (Giám đốc) có nghĩa là Giám đốc của Bộ Kinh doanh và Công nghiệp. 'Real Estate Division' (Bộ phận Bất động sản) và 'Division' (Bộ phận) có nghĩa là Bộ phận Bất động sản của Bộ Kinh doanh và Công nghiệp. Các cơ quan này quản lý và thực thi Chapter 645.

- ✓ Quản lý viên là Quản lý viên Bất động sản; Ủy ban là Ủy ban Bất động sản
- ✓ Bộ phận là Bộ phận Bất động sản của Bộ Kinh doanh và Công nghiệp
- ✓ Giám đốc là Giám đốc của Bộ Kinh doanh và Công nghiệp

1.10 Định Nghĩa Bất Động Sản và Chủ Sở Hữu-Nhà Phát Triển

Thuật ngữ 'bất động sản' có nghĩa là mọi quyền lợi hoặc sở hữu trong tài sản bất động sản bao gồm freeholds, leaseholds và các quyền lợi trong các căn hộ chung cư, townhouses hoặc planned unit developments, có hình thể hoặc vô hình, dù nằm ở Nevada hay ở nơi khác. 'Chủ sở hữu-nhà phát triển' là một người sở hữu năm lô đất trở lên trong một khu phân lô được ghi nhận (hoặc bản đồ lô đất được phê duyệt) trên mỗi lô đó có một ngôi nhà gia đình đơn chưa được bán.

- ✓ Bất động sản bao gồm các quyền lợi bất kể tài sản nằm ở Nevada hay ở nơi khác
- ✓ Chủ sở hữu-nhà phát triển sở hữu năm lô đất trở lên có các ngôi nhà gia đình đơn chưa được bán trong một khu phân lô được ghi nhận

CHAPTER 2

Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220)

2.1 Những Ngoại Lệ Từ Giấy Phép Chương 645

Một số cá nhân và tổ chức không phải tuân thủ các yêu cầu cấp phép của Chương 645. Bao gồm các ngân hàng, công ty tiết kiệm, hợp tác xã tín dụng, công ty quản lý tín thác, hiệp hội tiết kiệm và cho vay, ngân hàng tiết kiệm, và các hiệp hội cho vay bất động sản hoặc nông trại xử lý các tài sản được mua để phát triển, sử dụng kinh doanh, hoặc thông qua việc tịch thu. Các công ty hoạt động thông qua các nhân viên thường xuyên (những người không nhận bồi thường đặc biệt) liên quan đến tài sản của công ty cũng được miễn trừ; các luật sư thực hiện các nhiệm vụ pháp lý của họ; những người nhận được chỉ định từ tòa án, những người thừa hành trong phá sản, quản lý tài sản hoặc thực thi di chúc; những người thừa hành hoạt động theo các thỏa thuận tín thác, giấy tờ tín thác hoặc di chúc; các giao dịch khai thác khoáng sản; và Tiểu bang Nevada hoặc các bộ phận chính trị của nó.

- ✓ Các ngân hàng và tổ chức cho vay được miễn trừ khi xử lý các tài sản được mua để phát triển, kinh doanh, hoặc thông qua việc tịch thu các khoản vay mà họ bắt nguồn hoặc nắm giữ
- ✓ Các luật sư thực hiện nhiệm vụ như luật sư, và các người nhận chỉ định từ tòa án/những người thừa hành/quản lý tài sản được miễn trừ
- ✓ Các công ty hoạt động thông qua các nhân vi□□n thường xuyên không nhận bồi thường đặc biệt cho tài sản của công ty được miễn trừ
- ✓ Tiểu bang Nevada và các bộ phận chính trị của nó, cũng như các giao dịch khai thác khoáng sản, được miễn trừ

2.2 Ủy Ban Bất Động Sản: Thành Lập và Quyền Hạn

Ủy Ban Bất Động Sản bao gồm năm thành viên được Thống Đốc chỉ định. Ủy Ban hoạt động với tư cách cố vấn cho Sở Bất Động Sản, thông qua các quy định và tiến hành các cuộc họp. Nó phải thông qua các quy định thiết lập tiêu chuẩn cho hoạt động của các văn phòng của những người được cấp phép và cho hành vi kinh doanh và đạo đức của họ. Ủy Ban có thể ủy quyền cho Người Quản Lý bằng cách quy định. Việc phục vụ quá trình có thể được thực hiện tại văn phòng chính của Sở Bất Động Sản.

- ✓ Ủy Ban Bất Động Sản bao gồm năm thành viên được Thống Đốc chỉ định
- ✓ Ủy Ban hoạt động với tư cách cố vấn cho Sở, thông qua các quy định và tiến hành các cuộc họp
- ✓ Ủy Ban phải thông qua các quy định cho tiêu chuẩn hoạt động văn phòng và hành vi kinh doanh và đạo đức
- ✓ Ủy Ban có thể ủy quyền quyền hạn của mình cho Người Quản Lý bằng cách quy định

2.3 Sở Bất Động Sản Quản Lý Chương 645

Chương 645 được quản lý bởi Sở Bất Động Sản, hoạt động dưới sự giám sát hành chính của Giám Đốc. Sở thực hiện việc triển khai hàng ngày luật cấp phép bất động sản của Nevada.

- ✓ Sở Bất Động Sản quản lý tất cả các điều khoản của Chương 645
- ✓ Sở chịu sự giám sát hành chính của Giám Đốc

2.4 Thành Viên Ủy Ban: Giới Hạn Thời Gian Phục Vụ Liên Tục

Các thành viên ủy ban đủ điều kiện được tái bổ nhiệm nhưng không được phục vụ liên tục quá 6 năm. Sau khi phục vụ 6 năm liên tục, thành viên không đủ điều kiện được tái bổ nhiệm cho đến khi 3 năm trôi qua. Khi người kế nhiệm điền vào nhiệm kỳ chưa hết hạn, thời gian đó sẽ không tính vào giới hạn 6 năm trừ khi phần dư chưa hết hạn vượt quá 18 tháng.

- ✓ Các thành viên không được phục vụ liên tục quá 6 năm
- ✓ Sau 6 năm phục vụ liên tục, thành viên phải chờ 3 năm trước khi tái bổ nhiệm
- ✓ Thời gian phục vụ để điền vào nhiệm kỳ chưa hết hạn được tính vào giới hạn 6 năm chỉ nếu phần dư chưa hết hạn vượt quá 18 tháng

2.5 Thành viên Ủy ban: Điều kiện cần thiết

Mỗi thành viên Ủy ban phải là công dân Hoa Kỳ, cư trú tại Nevada trong ít nhất 5 năm, và hoạt động kinh doanh tích cực như một nhà môi giới bất động sản tại Nevada trong ít nhất 3 năm ngay trước khi được bổ nhiệm, hoặc như một nhân viên bán hàng môi giới bất động sản tại Nevada trong ít nhất 5 năm ngay trước khi được bổ nhiệm. Các thành viên phải tuyên thệ theo Hiến pháp và cam kết rằng họ đủ điều kiện hợp pháp.

- ✓ Các thành viên phải là công dân Hoa Kỳ và cư trú tại Nevada trong ít nhất 5 năm
- ✓ Các thành viên phải từng là nhà môi giới bất động sản tại Nevada trong ít nhất 3 năm, HOẶC nhân viên bán hàng môi giới trong ít nhất 5 năm, ngay trước khi được bổ nhiệm
- ✓ Các thành viên phải tuyên thệ theo Hiến pháp và cam kết rằng họ đủ điều kiện hợp pháp

2.6 Quản lý viên: Trình độ và Hạn chế

Quản lý viên phải sở hữu kiến thức rộng rãi về các hoạt động bất động sản được chấp nhận rộng rãi và phải được cập nhật hợp lý về các luật điều chỉnh các hợp đồng đại lý bất động sản. Quản lý viên không được có lợi ích trong bất kỳ công ty bất động sản hay công ty môi giới nào, cũng không được hoạt động như một môi giới, nhân viên bán hàng hay đại lý. Hạn chế xung đột lợi ích tương tự cũng áp dụng cho tất cả nhân viên của Bộ phận Bất động sản.

- ✓ Quản lý viên phải có kiến thức rộng rãi về thực hành bất động sản và luật hợp đồng đại lý
- ✓ Quản lý viên không được có lợi ích trong bất kỳ công ty bất động sản hay môi giới nào, hoặc hoạt động như môi giới/nhân viên bán hàng/đại lý
- ✓ Không nhân viên nào của Bộ phận được có lợi ích trong công ty bất động sản hay môi giới, hoặc hoạt động như môi giới/nhân viên bán hàng/đại lý

2.7 Thanh tra định kỳ Hồ sơ Broker

Sở phải thanh tra thường xuyên các tệp giao dịch, hồ sơ ký quỹ và các tài khoản kinh doanh bất động sản có liên quan của tất cả các broker bất động sản và chủ sở hữu nhà phát triển để đảm bảo tuân thủ Chương 645. Ủy ban áp dụng các quy định liên quan đến các cuộc thanh tra này.

- ✓ Sở phải thanh tra thường xuyên các tệp giao dịch, hồ sơ ký quỹ và tài khoản kinh doanh của các broker và chủ sở hữu nhà phát triển
- ✓ Ủy ban áp dụng các quy định điều chỉnh các cuộc thanh tra này

2.8 Nhiệm Vụ Của Bộ Phận Chuẩn Bị Các Biểu Mẫu Nêu Rõ Nghĩa Vụ

Bộ Phận phải chuẩn bị và phân phối cho các nhân viên được cấp phép và quản lý tài sản các biểu mẫu nêu rõ các nghĩa vụ được nợ: một cho nhân viên/quản lý tài sản chỉ hoạt động cho một bên, một cho hoạt động cho nhiều hơn một bên, và một cho nhà môi giới giao cho các nhân viên được cấp phép lien kết khác nhau hoặc quản lý tài sản cho các bên riêng biệt trong một giao dịch hoặc thỏa thuận quản lý tài sản.

- ✓ Bộ Phận chuẩn bị biểu mẫu 「Duties Owed」 cho hoạt động cho một bên duy nhất
- ✓ Bộ Phận chuẩn bị biểu mẫu cho hoạt động cho nhiều hơn một bên (đại diện kép)
- ✓ Bộ Phận chuẩn bị biểu mẫu cho nhà môi giới giao cho các nhân viên được cấp phép lien kết khác nhau cho các bên riêng biệt

2.9 Các Thành Viên Ủy Ban: Cư Trú Theo Khu Vực

Trong năm thành viên Ủy ban: ba người phải cư trú hoặc có địa điểm kinh doanh chính tại Clark County; một tại Washoe County; và một tại Carson City hoặc một trong các hạt nông thôn được chỉ định (Churchill, Douglas, Elko, Esmeralda, Eureka, Humboldt, Lander, Lincoln, Lyon, Mineral, Nye, Pershing, Storey, hoặc White Pine). Sự phân bổ này nhằm mục đích đảm bảo đại diện khu vực theo tỷ lệ và được xem xét lại sau mỗi cuộc điều tra dân số thập kỷ.

- ✓ Ba thành viên phải đến từ Clark County; một từ Washoe County; một từ Carson City hoặc các hạt nông thôn được chỉ định
- ✓ Sự phân bổ nhằm mục đích đảm bảo đại diện khu vực theo tỷ lệ và được xem xét lại sau mỗi cuộc điều tra dân số thập kỷ
- ✓ Nếu không có người đủ tiêu chuẩn từ một khu vực sẵn sàng phục vụ, các quy tắc thay thế theo luật định sẽ điều chỉnh việc bổ nhiệm hoặc ghế đó bị bỏ trống

2.10 Các Sỹ quan Uỷ ban, Cuộc họp và Quorum

Tại cuộc họp đầu tiên của mỗi năm tài khóa, Uỷ ban bầu chọn Chủ tịch, Phó Chủ tịch và Thư ký. Uỷ ban tổ chức ít nhất hai cuộc họp thường kỳ hàng năm—một ở phía nam và một ở phía bắc của Tiểu bang. Đa số Uỷ ban tạo thành quorum, và hành động của đa số trong cuộc họp là hành động của Uỷ ban. Một chức vị trống không làm suy yếu quyền hành động của các thành viên còn lại. Thông báo bằng văn bản về các cuộc họp phải được gửi ít nhất 3 ngày làm việc trước.

- ✓ Đa số Uỷ ban tạo thành quorum, và hành động của đa số trong cuộc họp là hành động của Uỷ ban
- ✓ Ít nhất hai cuộc họp thường kỳ phải được tổ chức hàng năm, một ở phía bắc và một ở phía nam
- ✓ Một chức vị trống không làm suy yếu quyền hành động của các thành viên còn lại
- ✓ Thông báo bằng văn bản về các cuộc họp phải được gửi ít nhất 3 ngày làm việc trước

2.11 Hồ Sơ Sở: Kiểm Tra Công Khai và Bảo Mật

Sở áp dụng một dấu seal để xác thực các quy trình của mình. Hồ sơ của Sở thường mở để kiểm tra công khai, nhưng Sở có thể từ chối công bố (trừ khi tòa án ra lệnh) các kỳ thi của những người môi giới bất động sản và nhân viên bán hàng cũng như hồ sơ hình sự và tài chính của những người có giấy phép, người nộp đơn và chủ sở hữu-nhà phát triển. Các bản sao được chứng thực của hồ sơ Sở có thể chấp nhận tại tòa án với hiệu lực tương tự như bản gốc.

- ✓ Hồ sơ Sở mở để kiểm tra công khai ngoại trừ các kỳ thi và hồ sơ hình sự/tài chính, có thể được giữ lại trừ khi tòa án ra lệnh công bố
- ✓ Các bản sao được chứng thực và có dấu seal của hồ sơ Sở có thể chấp nhận tại tòa án bình đẳng với các bản gốc

2.12 Các Lệnh Ngăn Chặn và Điều Tra Gian Lận

Khi Sở Quản lý tin rằng một người đã vi phạm hoặc sắp vi phạm Chương 645, nó có thể khởi kiện theo tên của mình tại tòa án huyện để ngăn chặn vi phạm đó. Không thể cấp lệnh ngăn chặn sơ bộ hoặc TRO mà không cung cấp ít nhất 5 ngày thông báo cho bên đối phương. Sở Quản lý cũng có thể điều tra gian lận, lừa đảo hoặc quảng cáo sai lệch trong các giao dịch liên quan đến đất trống/chưa cải tạo hoặc các khu phân lô nằm ngoài giới hạn thành phố, và chuyển bằng chứng cho Tổng Ch□sát hoặc Viện Kiểm sát huyện để khởi tố.

- ✓ Sở Quản lý có thể khởi kiện theo tên của mình để ngăn chặn các vi phạm Chương 645
- ✓ Không thể cấp lệnh ngăn chặn sơ bộ hoặc lệnh ngăn chặn tạm thời mà không cung cấp ít nhất 5 ngày thông báo cho bên đối phương
- ✓ Sở Quản lý có thể điều tra và chuyển các vụ gian lận/lừa đảo/quảng cáo sai lệch trong các giao dịch đất chưa cải tạo hoặc khu phân lô cho Tổng Ch検sát hoặc Viện Kiểm sát huyện

CHAPTER 3

Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058)

3.1 Giấy Phép Cần Thiết để Tham Gia Hoạt Động Bất Động Sản

NRS 645.230 quy định rằng bất kỳ cá nhân, công ty cổ phần hạn chế (LLC), hợp tác xã, hiệp hội hoặc công ty nào cũng không được phép tham gia, hành động với tư cách là, quảng cáo, hoặc giả vờ hành động như một nhà môi giới bất động sản, nhà môi giới bán hàng, hoặc nhân viên bán hàng tại Nevada mà không có giấy phép thích hợp từ Sở Bất Động Sản. Các hoạt động bổ sung yêu cầu các chứng chỉ bổ sung: quản lý tài sản yêu cầu cả giấy phép VÀ giấy phép; môi giới kinh doanh yêu cầu giấy phép VÀ giấy phép môi giới kinh doanh (NRS 645.863). Các người quản lý tài sản được chỉ định phải tuân thủ NRS 645.6055 và các nhà môi giới kinh doanh được chỉ định phải tuân thủ NRS 645.867.

- ✓ Không có cá nhân nào được phép hành động như một nhà môi giới, nhà môi giới bán hàng, hoặc nhân viên bán hàng tại Nevada mà không trước tiên lấy giấy phép từ Sở Bất Động Sản
- ✓ Quản lý tài sản yêu cầu giấy phép bất động sản CỘNG VỚI giấy phép để tham gia quản lý tài sản
- ✓ Môi giới kinh doanh yêu cầu giấy phép bất động sản CỘNG VỚI giấy phép môi giới kinh doanh theo NRS 645.863
- ✓ Thậm chí việc quảng cáo hoặc giả vờ hành động trong những vai trò này mà không có giấy phép cũng là bất hợp pháp

3.2 Nhiệm vụ của Người có Giấy phép Hoạt động như Đại lý

NRS 645.252 yêu cầu một người có giấy phép hoạt động như đại lý phải công bố cho mỗi bên, càng sớm càng tốt: những sự thật quan trọng và liên quan về tài sản được biết hoặc có thể biết được; mỗi nguồn bù thù lao; rằng người có giấy phép là chủ sở hữu hoặc có lợi ích trong một chủ sở hữu; rằng người có giấy phép đang hoạt động cho nhiều hơn một bên (cần có sự đồng ý bằng văn bản); và bất kỳ thay đổi nào trong mối quan hệ. Người có giấy phép phải thực hiện kỹ năng và chăm sóc hợp lý đối với tất cả các bên và cung cấp mẫu công bố nhiệm vụ của Sở (NRS 645.193) cho mỗi bên được đại diện và mỗi bên không được đại diện. Trừ khi được thỏa thuận bằng văn bản, người có giấy phép không có nhiệm vụ xác minh độc lập các báo cáo của các nhà kiểm tra/chuyên gia được chứng nhận, kiểm tra tài chính của một bên, hoặc điều tra tình trạng của tài sản.

- ✓ Một người có giấy phép phải công bố những sự thật quan trọng về tài sản được biết hoặc có thể biết được, càng sớm càng tốt
- ✓ Một người có giấy phép phải công bố tất cả các nguồn bù thù lao và bất kỳ lợi ích nào như chủ sở hữu trong giao dịch
- ✓ Đại di⊠⊠⊠n hai bên yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản bao gồm các tuyên bố được chỉ định (xung đột lợi ích, bảo mật, không ép buộc, v.v.)
- ✓ Người có giấy phép phải cung cấp mẫu công bố nhiệm vụ của Sở cho các bên được đại diện và không được đại diện, và không có nhiệm vụ xác minh độc lập các chuyên gia, kiểm tra tài chính, hoặc điều tra tình trạng tài sản trừ khi được thỏa thuận bằng văn bản

3.3 Yêu Cầu Về Sự Đồng Ý Bằng Văn Bản cho Đại Diện Kép

Khi một người có giấy phép đại diện cho nhiều bên theo NRS 645.252(1)(d), người đó phải xin sự đồng ý bằng văn bản từ mỗi bên trước khi tiếp tục. Sự đồng ý bằng văn bản phải bao gồm: mô tả giao dịch; tuyên bố rằng người có giấy phép đại diện cho các bên có lợi ích xung đột và có xung đột lợi ích; tuyên bố rằng thông tin bảo mật sẽ không được tiết lộ trong vòng 1 năm sau khi bị thu hồi/chấm dứt (trừ khi có lệnh từ tòa án hoặc sự cho phép bằng văn bản); tuyên bố rằng một bên không được yêu cầu phải đồng ý; và tuyên bố rằng sự đồng ý được cho không có cưỡng bức và bên đó hiểu rõ các điều khoản của nó.

- ✓ Một người có giấy phép đại diện cho nhiều bên phải xin sự đồng ý bằng văn bản từ mỗi bên trước khi tiếp tục đại diện
- ✓ Sự đồng ý bằng văn bản phải công khai xung đột lợi ích và lợi ích xung đột của các bên
- ✓ Thông tin bảo mật không thể được tiết lộ trong vòng 1 năm sau khi chấm dứt trừ khi được tòa án ra lệnh hoặc được phép bằng văn bản
- ✓ Sự đồng ý phải nêu rõ rằng bên không bắt buộc phải đồng ý và đồng ý không có cưỡng bức

3.4 Các Nghĩa Vụ Theo Thỏa Thuận Môi Giới Để Đại Diện Cho Khách Hàng

NRS 645.254 áp đặt các nghĩa vụ bổ sung đối với người cấp phép có thỏa thuận môi giới để đại diện cho khách hàng: thực hiện kỹ năng hợp lý và chăm sóc để thực hiện thỏa thuận; không tiết lộ thông tin bảo mật của khách hàng trong 1 năm sau khi bị thu hồi/chấm dứt (trừ khi có lệnh của tòa án hoặc sự cho phép bằng văn bản); tìm kiếm giao dịch với giá/điều khoản của khách hàng hoặc giá có thể chấp nhận được; trình bày tất cả các đề nghị trong thời gian thực tế sớm nhất trừ khi khách hàng miễn trừ trên biểu mẫu của Sở; tiết lộ các sự thật có chất lượng đã biết về giao dịch; khuyên khách hàng tìm kiếm lời khuyên chuyên gia vượt quá chuyên môn của người cấp phép; và ghi nhận tất cả tiền/tài sản mà khách hàng có thể có lợi ích trong thời gian thực tế sớm nhất.

- ✓ Một người cấp phép đại diện phải trình bày tất cả các đề nghị trong thời gian thực tế sớm nhất trừ khi khách hàng miễn trừ trên biểu mẫu được quy định bởi Sở
- ✓ Thông tin bảo mật của khách hàng không được tiết lộ trong 1 năm sau khi chấm dứt trừ khi có lệnh của tòa án hoặc sự cho phép bằng văn bản
- ✓ Người cấp phép phải khuyên khách hàng lấy lời khuyên từ các chuyên gia về những vấn đề vượt quá chuyên môn của người cấp phép
- ✓ Người cấp phép phải ghi nhận tất cả tiền và tài sản mà khách hàng có thể có lợi ích trong thời gian thực tế sớm nhất

3.5 Một Hành động Cấu thành Hoạt động như Người môi giới/Nhân viên bán hàng

NRS 645.260 quy định rằng bất kỳ người hoặc thực thể nào, đại diện cho người khác và để nhận được hoặc có dự kiến nhận được tiền bù đắp, thực hiện hoặc đề nghị hoặc đồng ý thực hiện bất kỳ hành động hoặc giao dịch nào trong phạm vi định nghĩa của người môi giới bất động sản (NRS 645.030) — cho dù là một phần của giao dịch hay toàn bộ giao dịch — đều đang hoạt động với tư cách người môi giới hoặc nhân viên bán hàng theo Chương 645.

- ✓ Một hành động duy nhất đại diện cho người khác để nhận tiền bù đắp sẽ kích hoạt yêu cầu phải có giấy phép
- ✓ Hành động có thể là một phần của giao dịch hoặc toàn bộ giao dịch và vẫn cấu thành hoạt động của người môi giới/nhân viên bán hàng

3.6 Chứng Minh Cấp Giấy Phép Bắt Buộc để Kiện Yêu Cầu Bồi Thường

NRS 645.270 quy định rằng một người hoặc tổ chức hoạt động như môi giới hoặc nhân viên bán hàng ở Nevada không được khởi tố hoặc duy trì bất kỳ vụ kiện nào để thu thập bồi thường cho các hành động theo NRS 645.030 mà không tuyên bố và chứng minh rằng họ là môi giới hoặc nhân viên bán hàng có giấy phép tại thời điểm nguyên nhân của vụ kiện phát sinh.

- ✓ Một người không thể kiện để thu thập bồi thường bất động sản mà không tuyên bố và chứng minh giấy phép
- ✓ Giấy phép phải tồn tại tại thời điểm nguyên nhân của vụ kiện phát sinh

3.7 Cấm Chia Sẻ Hoa Hồng Với Những Người Không Có Giấy Phép

NRS 645.280 quy định rằng không hợp pháp đối với một broker, broker-salesperson hoặc salesperson được cấp phép trả bất kỳ phần nào của hoa hồng, tiền bồi thường hoặc phí tìm kiếm từ một giao dịch bất động sản cho bất kỳ người nào không phải là broker, broker-salesperson hoặc salesperson được cấp phép để thực hiện các dịch vụ. Một broker có thể trả hoa hồng cho một broker được cấp phép của một tiểu bang khác. Một broker-salesperson hoặc salesperson không được phép liên kết với hoặc chấp nhận tiền bồi thường từ bất kỳ ai ngoài broker hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển mà họ được cấp phép, và chỉ được phép trả hoa hồng thông qua broker hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển đó.

- ✓ Hoa hồng hoặc phí tìm kiếm không được trả cho các cá nhân không có giấy phép để thực hiện các dịch vụ
- ✓ Một broker Nevada có thể trả hoa hồng cho một broker được cấp phép của một tiểu bang khác
- ✓ Salesperson/broker-salesperson chỉ được phép chấp nhận tiền bồi thường từ broker hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển mà họ được cấp phép và phải trả hoa hồng chỉ thông qua broker hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển đó

3.8 Tài Khoản Tin Tức, Trộn Lẫn và Ghi Chép

NRS 645.310 yêu cầu tất cả các khoản tiền ký gửi được giữ bởi một môi giới/chủ sở hữu nhà phát triển cho đến khi hoàn thành hoặc chấm dứt phải được tính toàn bộ. Những người bán hàng/môi giới bán hàng nhận tiền thay mặt cho một môi giới phải nộp ngay cho môi giới/chủ sở hữu nhà phát triển. Một môi giới KHÔNG ĐƯỢC trộn tiền hoặc tài sản của khách hàng với quỹ của chính mình. Tiền thuộc về những người khác phải được nộp ngay vào một tài khoản tin tức riêng biệt được chỉ định trong một ngân hàng hoặc liên minh tín dụng Nevada; môi giới chịu trách nhiệm cá nhân và có thể bị kiện về khoản tiền ký gửi. Môi giới phải lưu giữ hồ sơ chi tiết, cân bằng từng tài khoản tin tức ít nhất hàng tháng, cung cấp cho Bộ phận một bản điều hòa hàng năm, thông báo cho Bộ phận về các ngân hàng/tài khoản, và chỉ định môi giới làm người quản lý tin tức cho phép rút tiền mà không cần thông báo trước. Tất cả các hồ sơ và tiền tệ phải chịu sự kiểm tra và kiểm toán của Bộ phận. Nếu một môi giới có tiền trong tài khoản tin tức chết hoặc bị tàn tật về tinh thần, Bộ phận có thể yêu cầu tòa án quận bổ nhiệm một người quản lý tin tức.

- ✓ Một môi giới không được trộn tiền hoặc tài sản của khách hàng với quỹ của chính mình
- ✓ Tiền thuộc về những người khác phải được nộp ngay vào một tài khoản tin tức riêng biệt được chỉ định trong một ngân hàng hoặc liên minh tín dụng Nevada
- ✓ Môi giới phải cân bằng từng tài khoản tin tức ít nhất hàng tháng và cung cấp cho Bộ phận một bản điều hòa hàng năm
- ✓ Các hồ sơ và tiền tệ của tài khoản tin tức phải chịu sự kiểm tra và kiểm toán của Bộ phận mọi lúc
- ✓ Những người bán hàng phải nộp ngay bất kỳ tiền nhận được nào cho môi giới hoặc chủ sở hữu nhà phát triển của họ

3.9 Yêu Cầu cho Các Thỏa Thuận Môi Giới Đại Lý Độc Quyền

NRS 645.320 yêu cầu mọi thỏa thuận môi giới chứa điều khoản đại diện độc quyền phải: có ngày kết thúc rõ ràng, được chỉ định và hoàn chỉnh trong các điều khoản của nó; không chứa điều khoản yêu cầu khách hàng thông báo cho môi giới ý định hủy các tính năng độc quyền sau khi kết thúc; và phải được ký bởi cả khách hàng (hoặc đại diện được ủy quyền) và môi giới (hoặc đại diện được ủy quyền) để có hiệu lực.

- ✓ Một thỏa thuận môi giới độc quyền phải có ngày kết thúc rõ ràng, được chỉ định và hoàn chỉnh
- ✓ Nó không được yêu cầu khách hàng thông báo cho môi giới ý định hủy các tính năng độc quyền sau khi kết thúc
- ✓ Nó phải được ký bởi cả khách hàng và môi giới (hoặc các đại diện được ủy quyền của họ) để có thể thi hành

3.10 Các Hành Vi Phân Biệt Đối Xử Bị Cấm

NRS 645.321 quy định rằng việc phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, tín ngưỡng tôn giáo, màu da, nguồn gốc quốc gia, khuyết tật, định hướng tính dục, bản dạng giới tính hoặc biểu hiện giới tính, tổ tiên, tình trạng gia đình hoặc giới tính là bất hợp pháp bằng cách: từ chối quyền truy cập/thành viên của bất kỳ dịch vụ danh sách đa hình thức nào, tổ chức môi giới bất động sản, hoặc dịch vụ bán/cho thuê nhà ở hoặc trong các điều khoản của nó; hoặc từ chối quyền truy cập vào giao dịch bất động sản dân cư hoặc trong các điều khoản/điều kiện của nó. Các vi phạm bị phạt $500 cho lần vi phạm đầu tiên; đối với lần vi phạm thứ hai, người có giấy phép phải chứng minh lý do tại sao giấy phép không nên bị thu hồi. Luật định nghĩa 'khuyết tật' (suy giảm thể chất/tinh thần đáng kể làm hạn chế các hoạt động cuộc sống chính, có ghi chép về hoặc được coi là có) và 'tình trạng gia đình' (sống cùng trẻ em dưới 18 tuổi có quyền nuôi dạy hợp pháp hoặc có sự cho phép bằng văn bản).

- ✓ Phân biệt đối xử trong quyền truy cập MLS, tổ chức môi giới, hoặc giao dịch nhà ở dựa trên các lý do được bảo vệ là bất hợp pháp
- ✓ Các nhóm được bảo vệ bao gồm chủng tộc, tôn giáo, màu da, nguồn gốc quốc gia, khuyết tật, định hướng tính dục, bản dạng/biểu hiện giới tính, tổ tiên, tình trạng gia đình và giới tính
- ✓ Lần vi phạm đầu tiên bị phạt $500; lần vi phạm thứ hai yêu cầu chứng minh lý do tại sao giấy phép không nên bị thu hồi

3.11 Thực thi và Truy tố Hoạt động Không có Giấy phép

NRS 645.230 ủy quyền cho Sở Bất động sản nộp đơn khiếu nại về một vi phạm trước bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào và hỗ trợ trình bày pháp luật hoặc sự kiện tại phiên xét xử. Công tố viên quận của mỗi quận phải truy tố các vi phạm xảy ra trong quận của họ trừ khi Tổng ch検sát truy tố. Theo yêu cầu của Chánh văn phòng, Tổng ch検sát sẽ truy tố một vi phạm thay cho công tố viên quận.

- ✓ Sở Bất động sản có thể nộp đơn khiếu nại tại tòa án và hỗ trợ truy tố các vi phạm luật cấp giấy phép
- ✓ Công tố viên quận phải truy tố các vi phạm trong quận của họ trừ khi Tổng ch□sát truy tố
- ✓ Tổng ch□sát sẽ truy tố theo yêu cầu của Chánh văn phòng, thay thế công tố viên quận

3.12 Phạt Hành Chính vì Hành Động Không Được Cấp Phép

Theo NRS 645.235, ngoài bất kỳ biện pháp khác hoặc hình phạt nào, Ủy ban có thể áp đặt phạt hành chính đối với bất kỳ người nào cố ý tham gia hoặc đề nghị tham gia vào hoạt động yêu cầu giấy phép/chứng chỉ/sự đăng ký/ủy quyền mà không có nó, HOẶC người trợ giúp hoặc đề nghị trợ giúp người khác thực hiện hành vi vi phạm đó. Mức phạt không được vượt quá khoản lợi nhuận/lợi ích kinh tế lớn hơn hoặc $5,000. Ủy ban xem xét mức độ nghiêm trọng, thiệt hại, lợi nhuận, lịch sử vi phạm trước đây và các sự kiện liên quan khác. Người đó phải được thông báo và có cơ hội được lắng nghe, đồng thời có quyền xin xét xử tư pháp theo chương 233B. Phần này không áp dụng khi một quy định cụ thể miễn trừ cho người đó và họ hoạt động trong phạm vi miễn trừ đó.

- ✓ Ủy ban có thể phạt bất kỳ ai cố ý hành động mà không có sự ủy quyền yêu cầu hoặc trợ giúp người khác làm như vậy
- ✓ Phạt hành chính không được vượt quá khoản lợi nhuận/lợi ích kinh tế lớn hơn hoặc $5,000
- ✓ Người đó phải nhận được thông báo và cơ hội được lắng nghe, với quyền xin xét xử tư pháp theo chương 233B
- ✓ Phạt không áp dụng cho những người được miễn trừ bởi quy định cụ thể khi họ hoạt động trong phạm vi miễn trừ

3.13 Các Bổn Phận Theo Luật Lệ Thay Thế Các Bổn Phận Theo Phong Tục Pháp Luật

NRS 645.251 nêu rõ rằng người sở hữu giấy phép không cần phải tuân thủ bất kỳ nguyên tắc phong tục pháp luật nào mà nếu không sẽ có thể áp dụng cho các bổn phận được nêu trong NRS 645.252, 645.253 và 645.254 cũng như các quy định thực hiện của chúng. Các bổn phận theo luật lệ chi phối các nghĩa vụ của người sở hữu giấy phép.

- ✓ Người sở hữu giấy phép tuân thủ các bổn phận theo luật lệ (NRS 645.252-645.254) thay vì các nguyên tắc đại lý theo phong tục pháp luật
- ✓ Phong tục pháp luật chỉ bị thay thế đối với các bổn phận cụ thể được nêu trong các luật lệ và quy định đó

3.14 Các Yêu Cầu về Ý Kiến Giá Của Nhà Môi Giới (BPO)

NRS 645.2515 cho phép một người có giấy phép hoạt động tốt lập và tính phí cho ý kiến giá của nhà môi giới (phân tích, ý kiến hoặc kết luận bằng văn bản về giá ước tính) cho người bán, người mua, bên thứ ba thực hiện kiểm tra kỹ lưỡng, hoặc người nắm giữ quyền yêu cầu. Tuy nhiên, BPO được chuẩn bị cho người nắm giữ quyền yêu cầu KHÔNG thể được sử dụng thay cho đánh giá để xác định có phê duyệt khoản vay thế chấp hay không. BPO phải bao gồm mục đích dự định, mô tả tài sản, cơ sở/dữ liệu thị trường, giả định, ngày tháng, công khai lợi ích của người có giấy phép, số giấy phép/tên/chữ ký, tên của nhà môi giới liên kết (nếu có), và một bản từ chối trách nhiệm in đậm 14 điểm nêu rõ đây không phải là đánh giá và đánh giá đòi hỏi một người đánh giá có giấy phép/được chứng chỉ. Nhà môi giới liên kết chịu trách nhiệm về các hoạt động BPO của người có giấy phép.

- ✓ Chỉ một người có giấy phép hoạt động tốt mới có thể chuẩn bị BPO và tính phí
- ✓ BPO không thể được sử dụng thay cho đánh giá để phê duyệt khoản vay thế chấp cho người nắm giữ quyền yêu cầu
- ✓ BPO phải bao gồm một bản từ chối trách nhiệm in đậm 14 điểm nêu rõ đây không phải là đánh giá
- ✓ BPO phải bao gồm số giấy phép, tên và chữ ký của từng người có giấy phép chuẩn bị nó, và tên của nhà môi giới liên kết nếu người chuẩn bị là một nhân viên bán hàng/nhà môi giới bán hàng

3.15 Những Người Được Cấp Phép Liên Kết Được Giao Cho Các Bên Riêng Biệt

NRS 645.253 quy định rằng khi một người môi giới giao các người được cấp phép liên kết khác nhau cho các bên riêng biệt trong một giao dịch, những người được cấp phép này không cần phải có sự đồng ý bằng văn bản về đại diện kép theo yêu cầu của NRS 645.252(1)(d). Mỗi người được cấp phép phải không tiết lộ thông tin bí mật của khách hàng ngoại trừ cho người môi giới (theo NRS 645.254). Quy tắc tương tự áp dụng cho những người quản lý tài sản liên kết được giao cho các bên riêng biệt trong thỏa thuận quản lý tài sản (NRS 645.6057).

- ✓ Những người được cấp phép liên kết được giao cho các bên riêng biệt không cần sự đồng ý bằng văn bản về đại diện kép
- ✓ Mỗi người được cấp phép như vậy chỉ có thể tiết lộ thông tin bí mật của khách hàng cho người môi giới
- ✓ Nguyên tắc tương tự áp dụng cho những người quản lý tài sản liên kết trên các bên riêng biệt trong thỏa thuận quản lý tài sản

3.16 Cấm Miễn Trừ Các Nhiệm Vụ của Người Có Giấy Phép

NRS 645.255 cấm miễn trừ bất kỳ nhiệm vụ nào của người có giấy phép theo NRS 645.252 hoặc 645.254, hoặc của người quản lý tài sản theo NRS 645.6057, NGOẠI TRỪ nhiệm vụ trình bày tất cả các đề nghị (NRS 645.254(4)), có thể được miễn trừ trên biểu mẫu của Division.

- ✓ Không có nhiệm vụ nào của người có giấy phép theo NRS 645.252/645.254 hoặc người quản lý tài sản theo NRS 645.6057 có thể được miễn trừ
- ✓ Ngoại lệ duy nhất là nhiệm vụ trình bày tất cả các đề nghị, có thể được miễn trừ theo NRS 645.254(4)

3.17 Hành động khiếu nại Thiệt hại và Tiêu chuẩn Chăm sóc

NRS 645.257 cho phép một người bị thiệt hại do kết quả trực tiếp của sự thất bại của người có giấy phép hoặc quản lý tài sản trong việc thực hiện các nhiệm vụ theo NRS 645.252, 645.253, 645.254 hoặc 645.6057 để khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế. Kiến thức của khách hàng về các sự kiện quan trọng không được coi là kiến thức của người có giấy phép hoặc quản lý tài sản. Tiêu chuẩn chăm sóc là của một người có giấy phép/quản lý tài sản thận trọng hợp lý, được đo lường bằng kiến thức được yêu cầu theo các quy định cấp giấy phép/giáo dục hiện hành (NRS 645.343/645.345 cho những người có giấy phép; NRS 645.6052 cho những người quản lý tài sản).

- ✓ Một người bị thiệt hại có thể kiện một người có giấy phép/quản lý tài sản để được bồi thường thiệt hại thực tế do vi phạm các nghĩa vụ theo luật
- ✓ Kiến thức của khách hàng về các sự kiện quan trọng không được coi là kiến thức của người có giấy phép hoặc quản lý tài sản
- ✓ Tiêu chuẩn chăm sóc là của một người có giấy phép/quản lý tài sản thận trọng hợp lý dựa trên kiến thức bắt buộc

3.18 Trách Nhiệm Của Người Có Giấy Phép Đối Với Thông Tin Sai Lệch Của Khách Hàng

NRS 645.259 quy định rằng một người có giấy phép không thể bị trách nhiệm đối với thông tin sai lệch của khách hàng trừ khi người có giấy phép biết về điều đó VÀ không thông báo cho người nhận rằng tuyên bố đó là sai. Một người có giấy phép cũng không chịu trách nhiệm về việc người bán không thực hiện tiết lộ theo NRS 113.130/113.135 nếu thông tin đó là hồ sơ công khai dễ dàng truy cập — nhưng người có giấy phép vẫn không được giải phóng khỏi nghĩa vụ tiết lộ các sự kiện quan trọng theo NRS 645.252(1)(a).

- ✓ Người có giấy phép chỉ chịu trách nhiệm đối với thông tin sai lệch của khách hàng nếu người có giấy phép biết về điều đó và không sửa chữa
- ✓ Người có giấy phép không chịu trách nhiệm về việc người bán không tiết lộ thông tin hồ sơ công khai theo NRS 113.130/113.135
- ✓ Người có giấy phép vẫn phải tuân theo nghĩa vụ tiết lộ các sự kiện quan trọng liên quan đến tài sản theo NRS 645.252(1)(a)

3.19 Đăng Ký Chủ Sở Hữu-Nhà Phát Triển và Người Quản Lý Bán Hàng

NRS 645.283 cho phép chủ sở hữu-nhà phát triển đã đăng ký thuê những người bán hàng có giấy phép để bán những ngôi nhà một gia đình mà chủ sở hữu-nhà phát triển sở hữu và chưa bán trước đây trong khu vực đã đăng ký, nhưng chỉ khi có người môi giới-bán hàng có giấy phép đủ tiêu chuẩn liên kết làm người quản lý bán hàng giám sát những người bán hàng. Khu vực đăng ký có thể được mở rộng bằng đơn xin và lệ phí và được duy trì hiệu lực bằng cách gia hạn hàng năm. NRS 645.287 quy định chủ sở hữu-nhà phát triển không có yêu cầu giáo dục hoặc kỳ thi nhưng phải đáp ứng tiêu chuẩn phẩm chất đạo đức tốt và ổn định tài chính và duy trì địa điểm chính với hồ sơ người bán hàng. NRS 645.289 yêu cầu người quản lý bán hàng-môi giới phải có ít nhất 2 năm kinh nghiệm trong 4 năm trước và thông báo cho Bộ phận khi bắt đầu và kết thúc sự liên kết.

- ✓ Chủ sở hữu-nhà phát triển chỉ có thể thuê những người bán hàng có giấy phép nếu có một người môi giới-bán hàng đủ tiêu chuẩn đóng vai trò làm người quản lý bán hàng
- ✓ Người quản lý bán hàng phải có ít nhất 2 năm kinh nghiệm trong 4 năm trước
- ✓ Đăng ký chủ sở hữu-nhà phát triển không yêu cầu kỳ thi hoặc giáo dục nhưng yêu cầu phẩm chất đạo đức tốt và ổn định tài chính, và được gia hạn hàng năm
- ✓ Người quản lý bán hàng phải thông báo cho Bộ phận khi bắt đầu và kết thúc sự liên kết

3.20 Giao Cung Cấp Bản Sao Thỏa Thuận Môi Giới

NRS 645.300 yêu cầu một người có giấy phép đã chuẩn bị hoặc đã chuẩn bị thỏa thuận môi giới sử dụng người có giấy phép để mua hoặc bán bất động sản để được bồi thường phải giao một bản sao cho khách hàng ký nó vào thời điểm lấy chữ ký, nếu có thể, hoặc nếu không thì trong thời gian hợp lý. Biên nhận có thể được ghi trên mặt của thỏa thuận.

- ✓ Một bản sao của thỏa thuận môi giới phải được cung cấp cho khách hàng ký kết vào thời điểm ký, nếu có thể, hoặc trong thời gian hợp lý
- ✓ Biên nhận cho bản sao có thể được ghi chép trên mặt của thỏa thuận môi giới

3.21 Điều tra và Kiểm toán Các Tài khoản Tài chính của Broker

NRS 645.313 ủy quyền cho Sở Quản lý để điều tra và kiểm toán tất cả các tài khoản tài chính liên quan đến hoạt động kinh doanh của broker (cho dù có phải là tài khoản ủy thác hay không) nếu nó có lý do hợp lý để tin rằng broker sử dụng tài khoản cho hoạt động kinh doanh VÀ hoặc có lý do/khiếu nại đáng tin cậy về trả nợ không đủ hoặc thực hành tài chính rủi ro, hoặc xác định rằng kiểm toán là cần thiết một cách hợp lý để thực thi chương. Ủy ban có thể kỷ luật (NRS 645.630) một broker/người được cấp phép cố tình không hợp tác hoặc cản trở kiểm toán, hoặc một broker không có khả năng thanh toán hoặc tạo ra rủi ro thực chất của trả nợ không đủ. 'Không có khả năng thanh toán' có nghĩa là không có khả năng thực hiện các khoản nợ kinh doanh khi chúng đến hạn, tạo ra rủi ro thực chất gây hại cho công chúng hoặc người tiêu dùng.

- ✓ Sở Quản lý có thể kiểm toán bất kỳ tài khoản kinh doanh của broker nào khi nó có lý do hợp lý về trả nợ không đủ hoặc nhu cầu thực thi
- ✓ Người được cấp phép cố tình cản trở hoặc không hợp tác với kiểm toán sẽ bị kỷ luật theo NRS 645.630
- ✓ Trả nợ không đủ hoặc các thực hành tài chính tạo ra rủi ro thực chất của trả nợ không đủ là cơ sở để kỷ luật

3.22 Yêu Cầu Tiết Lộ Thông Tin Quảng Cáo

NRS 645.315 yêu cầu rằng trong bất kỳ quảng cáo nào cung cấp dịch vụ được cấp phép, người được cấp phép phải bao gồm số giấy phép của họ và tiết lộ sàn giao dịch bất động sản của họ: một broker tiết lộ bất kỳ sàn giao dịch nào mà họ làm việc, và một broker-salesperson/salesperson tiết lộ sàn giao dịch mà họ liên kết. Một broker-salesperson/salesperson không được phép quảng cáo chỉ dưới tên của riêng họ khi hoạt động ở năng lực đó; tất cả quảng cáo như vậy phải dưới sự giám sát trực tiếp của và dưới tên của sàn giao dịch liên kết. Ủy ban đặt ra theo quy định các điều kiện quảng cáo dưới một biệt danh.

- ✓ Quảng cáo cho dịch vụ được cấp phép phải bao gồm số giấy phép của người được cấp phép và tiết lộ sàn giao dịch
- ✓ Một broker-salesperson/salesperson không được phép quảng cáo chỉ dưới tên của riêng họ và phải quảng cáo dưới tên của sàn giao dịch dưới sự giám sát của nó
- ✓ Ủy ban quy định các điều kiện quảng cáo dưới một biệt danh

3.23 Cấm Giao Dịch Lừa Dối Hoặc Gian Lận

NRS 645.3205 cấm cấp phép viên giao dịch với bất kỳ bên nào trong giao dịch bất động sản theo cách lừa dối, gian lận hoặc không trung thực.

- ✓ Cấp phép viên không được giao dịch với bất kỳ bên nào theo cách lừa dối, gian lận hoặc không trung thực
- ✓ Nghĩa vụ này áp dụng cho tất cả các bên trong giao dịch, không chỉ khách hàng

3.24 Quyền Hạn của Chính Quyền Địa Phương Không Bị Ảnh Hưởng

NRS 645.250 quy định rằng Chương 645 không ảnh hưởng đến quyền hạn của các thành phố và thị trấn để đánh thuế, cấp phép và quản lý các môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng. Các yêu cầu của Chương 645 được áp dụng thêm vào bất kỳ điều lệ hiện có hoặc tương lai nào của thành phố/thị trấn.

- ✓ Các thành phố và thị trấn vẫn giữ quyền hạn để đánh thuế, cấp phép và quản lý các môi giới bất động sản và nhân viên bán hàng
- ✓ Các yêu cầu của Chương 645 được áp dụng thêm vào, không thay thế, các điều lệ địa phương

3.25 Công Khai Thông Tin Dịch Vụ Quản Lý Tài Sản của Người Môi Giới

NRS 645.256 yêu cầu một người môi giới có thỏa thuận cung cấp dịch vụ quản lý tài sản cho khách hàng phải hàng năm công khai những thỏa thuận này với Sở và cung cấp bằng chứng hàng năm về tuân thủ NRS 645H.490. Không tuân thủ cho phép Sở thực hiện các hành động hành chính, bao gồm tạm đình chỉ giấy phép hoặc phạt hành chính.

- ✓ Một người môi giới cung cấp dịch vụ quản lý tài sản phải hàng năm công khai những thỏa thuận này với Sở
- ✓ Người môi giới phải cung cấp bằng chứng hàng năm về tuân thủ NRS 645H.490
- ✓ Không tuân thủ cho phép Sở thực hiện các hành động bao gồm tạm đình chỉ hoặc phạt hành chính

3.26 Những Tiết Lộ cho các Nhà Sản Xuất/Di động đã Qua Sử dụng

NRS 645.258 yêu cầu một người cấp phép trong một giao dịch liên quan đến một nhà sản xuất hoặc di động đã qua sử dụng chưa được chuyển đổi thành tài sản bất động sản (NRS 361.244) phải cung cấp cho người mua một biểu mẫu Bộ phận tiết lộ: năm, số sê-ri và nhà sản xuất; rằng đó là tài sản cá nhân phải chịu thuế tài sản cá nhân; các yêu cầu của NRS 489.521 và 489.531; và các tiết lộ khác theo yêu cầu của Bộ phận. Những tiết lộ này không phải là bảo đảm về danh hiệu hoặc tình trạng. Một nhà môi giới đại diện cho một khách hàng trong một giao dịch như vậy phải đảm bảo rằng khách hàng tuân thủ NRS 489.521 và 489.531.

- ✓ Những người cấp phép phải cung cấp một biểu mẫu tiết lộ Bộ phận cho các nhà sản xuất/di động đã qua sử dụng chưa được chuyển đổi thành tài sản bất động sản
- ✓ Tiết lộ phải nêu rõ rằng ngôi nhà là tài sản cá nhân phải chịu thuế tài sản cá nhân
- ✓ Những tiết lộ này không cấu thành bảo đảm về danh hiệu hoặc tình trạng

3.27 Tính Phí Kiểm Toán cho Môi Giới

NRS 645.314 cho phép Cơ quan Quản lý Tính phí cho một môi giới những chi phí thực tế và phí kiểm toán tài chính khi Sở yêu cầu tài liệu bắt buộc (theo NRS 645.310), môi giới không tuân thủ trong thời gian hợp lý, và Sở có lý do chính đáng để tin rằng tài liệu sẽ giúp điều tra một vi phạm kỷ luật. Môi giới được lập hóa đơn sau khi hoàn thành và phải thanh toán trong vòng 90 ngày; thanh toán trễ sẽ bị phạt 10% cộng với 1% mỗi tháng (có thể miễn giảm vì lý do chính đáng). Không thanh toán là lý do cho hành động kỷ luật.

- ✓ Cơ quan Quản lý có thể tính phí cho môi giới những chi phí kiểm toán thực tế khi môi giới không cung cấp tài liệu bắt buộc
- ✓ Chi phí kiểm toán phải được thanh toán trong vòng 90 ngày, với hình phạt 10% cộng với 1% mỗi tháng đối với thanh toán trễ
- ✓ Không thanh toán chi phí kiểm toán là lý do cho hành động kỷ luật

CHAPTER 4

Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575)

4.1 Các Yêu Cầu Chung Để Cấp Giấy Phép

Sở có thể cấp giấy phép cho một người có danh tiếng tốt về trung thực, đáng tin cậy và liêm chính (với bằng chứng thỏa đáng), chưa tờ khai sai lệch về sự kiện quan trọng trong đơn xin cấp phép, có năng lực bảo vệ lợi ích công cộng, đã vượt qua kỳ thi và đã nộp tất cả các thông tin bắt buộc.

- ✓ Người xin cấp phép phải có danh tiếng tốt về trung thực, đáng tin cậy và liêm chính với bằng chứng thỏa đáng (NRS 645.330(1))
- ✓ Người xin cấp phép phải vượt qua kỳ thi và nộp tất cả các thông tin ứng tuyển bắt buộc
- ✓ Không được tờ khai sai lệch về sự kiện quan trọng trong đơn xin cấp phép

4.2 Các Khoản Kết Án Hình Sự và Từ Chối Cấp Giấy Phép

Sở có thể từ chối cấp giấy phép cho bất kỳ người nào bị kết án hoặc thừa nhận có tội/thừa nhận có tội nhưng bị rối loạn tâm thần/nolo contendere đối với các tội như giả mạo, tham ô, lừa đảo để lấy tiền, trộm cắp, tống tiền, âm mưu lừa đảo, hoạt động kinh doanh bất động sản mà không có giấy phép, sở hữu chất bị kiểm soát để bán, hoặc bất kỳ tội nào liên quan đến đạo đức. Sở sẽ không cấp giấy phép cho người đó cho đến ít nhất 3 năm sau khi người đó thanh toán bất kỳ tiền phạt/bồi thường NÀO hoặc hết hạn tự do có điều kiện/thử thách/hình phạt, căn cứ theo thời gian muộn hơn.

- ✓ Các tội được liệt kê (giả mạo, tham ô, trộm cắp, tống tiền, đạo đức, v.v.) có thể là cơ sở để từ chối (NRS 645.330(2))
- ✓ Không cấp giấy phép cho đến ít nhất 3 năm sau khi thanh toán tiền phạt/bồi thường NÀO hoặc hết hạn tự do có điều kiện/thử thách/hình phạt, căn cứ theo thời gian muộn hơn
- ✓ Việc tạm dừng/thu hồi trước đó ở tiểu bang này hoặc bất kỳ tiểu bang nào khác là cơ sở để từ chối giấy phép

4.3 Yêu Cầu Kinh Nghiệm Của Người Môi Giới

Ngoại trừ những quy định trong NRS 645.332, một người không được cấp phép làm môi giới bất động sản trừ khi họ hoạt động toàn thời gian như một broker-salesperson hoặc salesperson có giấy phép tại Nevada, hoặc như một broker, broker-salesperson hoặc salesperson có giấy phép toàn thời gian ở một tiểu bang khác hoặc D.C., trong ít nhất 2 trong 4 năm liền kề trước khi cấp giấy phép môi giới.

- ✓ Các ứng viên môi giới cần ít nhất 2 trong 4 năm kinh nghiệm có giấy phép toàn thời gian trước đó (NRS 645.330(4))
- ✓ Kinh nghiệm có thể được tích lũy tại Nevada hoặc ở tiểu bang khác/D.C.

4.4 Yêu Cầu Giáo Dục Của Người Bán Hàng

Một ứng viên bán hàng ban đầu phải hoàn thành ít nhất 120 giờ hướng dẫn về các nguyên tắc bất động sản, thực hành, thủ tục, luật pháp và đạo đức (có thể là khóa học mở rộng/tương ứng từ NSHE, trường đại học được công nhận, hoặc trường được Ủy ban phê duyệt). Khóa học phải bao gồm công khai thông tin yêu cầu trong các giao dịch, ít nhất 15 giờ về chuẩn bị hợp đồng, và ít nhất 15 giờ về đại lý.

- ✓ Ứng viên bán hàng cần ít nhất 120 giờ hướng dẫn tiền cấp phép đủ điều kiện (NRS 645.343(1))
- ✓ Phải bao gồm ít nhất 15 giờ chuẩn bị hợp đồng và ít nhất 15 giờ về đại lý
- ✓ Phải bao gồm hướng dẫn về công khai thông tin yêu cầu trong các giao dịch

4.5 Yêu Cầu Giáo Dục Của Broker

Một ứng viên broker/broker-salesperson ban đầu phải hoàn thành các khóa học cấp đại học được chỉ định: 3 đơn vị luật bất động sản (bao gồm ít nhất 18 giờ lớp học về luật bất động sản Nevada), 3 đơn vị nguyên tắc bất động sản, 9 đơn vị định giá bất động sản và kinh tế doanh nghiệp, 9 đơn vị bất động sản/kinh tế doanh nghiệp, 3 đơn vị quản lý broker, ít nhất 1 đơn vị chuẩn bị hợp đồng, và ít nhất 1 đơn vị về agency. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 1986, các ứng viên cũng phải hoàn thành 64 đơn vị học kỳ các khóa học cấp đại học (bao gồm những khóa học nêu trên). Các chủ nhân giấy phép đang hoạt động ở ngoài tiểu bang có thể nhận được 16 đơn vị tín chỉ cho mỗi 2 năm kinh nghiệm hoạt động trong 10 năm trước, tối đa 8 năm, nhưng không áp dụng cho yêu cầu quản lý broker hoặc luật Nevada 18 giờ.

- ✓ Ứng viên broker phải hoàn thành 64 đơn vị học kỳ các khóa học cấp đại học (NRS 645.343(3))
- ✓ Các yêu cầu bao gồm 3 đơn vị quản lý broker và 18 giờ lớp học về luật bất động sản Nevada
- ✓ Tín chỉ kinh nghiệm (16 đơn vị cho mỗi 2 năm, tối đa 8 năm) không thể được áp dụng cho yêu cầu quản lý broker hoặc luật Nevada

4.6 Mẫu Giấy Phép và Liên Kết Một Broker

Sở cấp cho mỗi người có giấy phép một giấy phép hiển thị tên, địa chỉ và (đối với broker-salesperson/salesperson) tên của broker liên kết, mang con dấu của Sở. Một broker-salesperson hoặc salesperson KHÔNG được phép kết hợp hoặc làm việc cho nhiều hơn một broker hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển vào cùng một thời điểm.

- ✓ Một broker-salesperson hoặc salesperson không được phép kết hợp với nhiều hơn một broker hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển cùng một lúc (NRS 645.520(3))
- ✓ Giấy phép broker-salesperson/salesperson hiển thị tên của broker liên kết

4.7 Yêu Cầu Giáo Dục Liên Tục

Ủy ban quy định các tiêu chuẩn giáo dục liên tục yêu cầu tối thiểu 36 giờ, cho phép các môn học và nguồn khác nhau nhưng chỉ công nhận các khóa học do một trường đại học hoặc cao đẳng được công nhận cung cấp giải quyết các vấn đề thích hợp. Ủy ban áp dụng các vấn đề bắt buộc cho tất cả chủ sở hữu giấy phép và có thể miễn trừ chủ sở hữu giấy phép 65 tuổi trở lên (có giấy phép hiện hành tại Nevada 30 năm trở lên) khỏi CE ngoài các vấn đề bắt buộc. Một chương trình học sau cấp phép có thể được yêu cầu trong năm đầu tiên, và các chủ sở hữu giấy phép có giấy phép không hoạt động 1 năm trở lên hoặc bị tạm dừng/thu hồi có thể được yêu cầu hoàn thành công việc quản lý môi giới trước khi tái phát hành/khôi phục. Giấy phép không thể được gia hạn hoặc khôi phục trở lại trạng thái hoạt động trừ khi giáo dục liên tục được yêu cầu được hoàn thành.

- ✓ Các tiêu chuẩn giáo dục liên tục yêu cầu tối thiểu 36 giờ (NRS 645.575(2))
- ✓ Giấy phép không thể được gia hạn hoặc khôi phục trở lại trạng thái hoạt động mà không hoàn thành giáo dục liên tục được yêu cầu
- ✓ Chủ sở hữu giấy phép 65 tuổi trở lên có 30 năm trở lên cấp phép Nevada hiện hành có thể tìm kiếm miễn trừ khỏi CE ngoài các vấn đề bắt buộc

4.8 Kỳ Hạn Gia Hạn Giấy Phép

Giấy phép ban đầu phải được gia hạn trước khi hết hạn kỳ hạn giấy phép 12 tháng; sau đó giấy phép phải được gia hạn trước khi hết hạn mỗi kỳ hạn 24 tháng tiếp theo.

- ✓ Các giấy phép ban đầu có kỳ hạn giấy phép 12 tháng liên tiếp và phải được gia hạn trước khi hết hạn (NRS 645.490)
- ✓ Các kỳ hạn gia hạn tiếp theo là 24 tháng liên tiếp

4.9 Kế toán cho Phí Trả Trước

Bất kỳ người nào hoặc thực thể nào tính hoặc thu phí trả trước phải cung cấp cho khách hàng của họ một bản kế toán về cách sử dụng số tiền đó trong vòng 3 tháng sau khi tính hoặc thu. Bộ Phận Bất Động Sản cũng có thể yêu cầu một bản kế toán như vậy bất kỳ lúc nào.

- ✓ Bản kế toán sử dụng phí trả trước của khách hàng phải được cung cấp trong vòng 3 tháng kể từ ngày tính/thu (NRS 645.322)
- ✓ Bộ Phận Bất Động Sản có thể yêu cầu một bản kế toán về các phí trả trước được thu

4.10 Yêu Cầu Giấy Phép để Chấp Nhận Danh Sách Phí Trả Trước

Một người không được phép chấp nhận danh sách phí trả trước trừ khi được cấp giấy phép như một nhà môi giới bất động sản, nhân viên môi giới, hoặc người bán hàng theo Chương 645.

- ✓ Chấp nhận danh sách phí trả trước yêu cầu giấy phép bất động sản (NRS 645.323)
- ✓ Áp dụng cho các nhà môi giới, nhân viên môi giới và người bán hàng

4.11 Các Thỏa Thuận Môi Giới và Phí Trả Trước

Ủy ban có thể quy định các hình thức thỏa thuận môi giới bao gồm các điều khoản phí trả trước và yêu cầu báo cáo/biểu mẫu kế toán. Những người được cấp phép phải lưu giữ từng thỏa thuận môi giới mà họ ký kết để Bộ phận xem xét và kiểm toán. Việc vi phạm các quy tắc, quy định, lệnh hoặc yêu cầu của Ủy ban là cơ sở để có hành động kỷ luật.

- ✓ Người được cấp phép phải lưu giữ từng thỏa thuận môi giới để Bộ phận xem xét và kiểm toán (NRS 645.324)
- ✓ Vi phạm các quy tắc/lệnh của Ủy ban là cơ sở để có hành động kỷ luật đối với người được cấp phép

4.12 Sự tương hỗ và Người nộp đơn từ ngoài tiểu bang

Một ứng viên bán bất động sản được miễn từ phần bài thi uniform (quốc gia) nếu họ sở hữu giấy phép còn hiệu lực trong một tiểu bang/lãnh thổ/D.C. khác với yêu cầu tương đương và đã vượt qua bài thi của tiểu bang đó. Cục có thể cấp giấy phép môi giới hoặc môi giới-bán bất động sản thông qua sự tương hỗ nếu tồn tại thỏa thuận tương hỗ và giấy phép của ứng viên còn hiệu lực. Cục có thể từ chối sự tương hỗ đối với hành vi sẽ là căn cứ để từ chối hoặc kỷ luật.

- ✓ Bán bất động sản được miễn từ phần bài thi uniform quốc gia nếu sở hữu giấy phép out-of-state tương đương còn hiệu lực và đã vượt qua bài thi tiểu bang đó (NRS 645.332(1))
- ✓ Sự tương hỗ môi giới/môi giới-bán bất động sản yêu cầu thỏa thuận tương hỗ và giấy phép còn hiệu lực (NRS 645.332(2))
- ✓ Cục có thể từ chối giấy phép tương hỗ đối với hành vi sẽ là căn cứ để từ chối hoặc kỷ luật

4.13 Nội Dung Của Đơn Xin Cấp Giấy Phép

Các đơn xin phải bằng văn bản trên các biểu mẫu của Sở và nêu rõ tên/tuổi/địa chỉ của người xin cấp (cộng với các thành viên/viên chức/quản lý đối với các thực thể), tên kinh doanh của môi giới (các quy tắc về tên giả được áp dụng), địa điểm kinh doanh, nghề nghiệp trong 2 năm trước, kinh nghiệm bất động sản trước đây, các kết án về tội hình sự/truy tố, các kết án về các tội danh được liệt kê/vi phạm đạo đức, các lần từ chối/thu hồi/tạm đình chỉ giấy phép trước đây trong bất kỳ thẩm phán quyền nào, và thông tin văn phòng của thực thể. Một người xin cấp giấy phép môi giới-nhân viên bán hàng/nhân viên bán hàng phải cung cấp một tuyên bố đã được xác minh từ môi giới liên kết bày tỏ ý định liên kết và trách nhiệm đối với các hoạt động của người xin cấp.

- ✓ Đơn xin phải công khai các kết án về tội hình sự/truy tố và các kết án về các tội danh được liệt kê hoặc vi phạm đạo đức (NRS 645.350(2))
- ✓ Người xin cấp giấy phép môi giới-nhân viên bán hàng/nhân viên bán hàng phải cung cấp tuyên bố đã được xác minh từ môi giới liên kết chấp nhận trách nhiệm (NRS 645.350(3))
- ✓ Đơn xin phải công khai bất kỳ lần từ chối, thu hồi hoặc tạm đình chỉ giấy phép trước đây trong bất kỳ thẩm phán quyền nào

4.14 Điều Tra Lý Lịch và Dấu Vân Tay

Mỗi ứng viên phải trả phí để tiến hành điều tra lý lịch và, với chi phí riêng của họ, sắp xếp bộ dấu vân tay hoàn chỉnh và hoặc gửi thẻ dấu vân tay có giấy phép bằng văn bản để gửi FBI/Central Repository, hoặc cung cấp xác nhận bằng văn bản rằng dấu vân tay đã được gửi đến Central Repository. Sở có thể gửi dấu vân tay cho FBI và các cơ quan khác và yêu cầu thông tin lý lịch.

- ✓ Mỗi ứng viên phải trả tiền để tiến hành điều tra lý lịch và cung cấp dấu vân tay với chi phí riêng của họ (NRS 645.355)
- ✓ Dấu vân tay được gửi đến Central Repository/FBI với giấy phép bằng văn bản từ ứng viên

4.15 Cấp Phép Môi Giới Thực Thể (LLC, Partnership, Corporation)

Một LLC, partnership hoặc corporation kinh doanh như môi giới phải chỉ định người quản lý/thành viên/sĩ quan của mình để nộp đơn xin cấp phép môi giới. Sau khi người đó vượt qua bài thi và đáp ứng tất cả các yêu cầu, Sở cấp phép môi giới cho người được chỉ định này thay mặt cho thực thể—người được chỉ định chỉ có thể hoạt động như môi giới với tư cách là đại diện của thực thể, không phải vì chính họ (ngoại trừ theo NRS 645.385). Các thành viên/sĩ quan khác thực hiện các hành động môi giới phải có giấy phép môi giới riêng lẻ dưới tên của họ.

- ✓ Thực thể môi giới phải chỉ định một người quản lý/thành viên/sĩ quan giữ giấy phép môi giới (NRS 645.370)
- ✓ Người được cấp phép chỉ định hoạt động như môi giới chỉ với tư cách là đại diện của thực thể, không phải vì chính họ, ngoại trừ theo 645.385
- ✓ Các thành viên/sĩ quan khác thực hiện các hành động môi giới cần có giấy phép môi giới riêng lẻ của

riêng họ (NRS 645.380)

4.16 Yêu Cầu Kỳ Thi và Kỳ Thi Quốc Gia

Sở phải xác định thông qua kỳ thi bằng văn bản rằng người nộp đơn có kiến thức phù hợp về các môn học thông thường trong kinh doanh bất động sản, và có thể thuê một tổ chức kiểm tra chuyên nghiệp. Sở có thể chấp nhận phần đồng nhất của kỳ thi bất động sản quốc gia đối với các yêu cầu của Nevada. Các kỳ thi phải được tổ chức ít nhất hai tháng một lần. Các khoản phí kỳ thi và cấp phép được quy định theo quy định của Ủy ban, và phí cấp phép ban đầu cộng với phí Quỹ Phục Hồi được thanh toán tại thời điểm nộp đơn xin cấp phép.

- ✓ Sở xác định kiến thức thông qua kỳ thi bằng văn bản và có thể chấp nhận phần đồng nhất của kỳ thi quốc gia (NRS 645.460)
- ✓ Các kỳ thi được tổ chức ít nhất hai tháng một lần (NRS 645.450)
- ✓ Phí cấp phép ban đầu và phí Quỹ Phục Hồi được thanh toán khi nộp đơn xin cấp phép (NRS 645.410)

4.17 Kỳ Thi Broker Trước Khi Đáp Ứng Yêu Cầu Kinh Nghiệm

Một ứng viên broker có thể tham gia kỳ thi viết trước khi đáp ứng yêu cầu kinh nghiệm 2-of-4-năm, nhưng Sở không sẽ phê duyệt giấy phép broker cho đến khi tất cả các yêu cầu được đáp ứng. Một ứng viên vượt qua kỳ thi broker theo điều khoản này sẽ được cấp giấy phép broker-salesperson và có thể sau đó có được giấy phép broker thông qua đơn xin cấp phép thích hợp và đáp ứng yêu cầu kinh nghiệm.

- ✓ Kỳ thi broker có thể được tham gia trước khi đáp ứng yêu cầu kinh nghiệm, nhưng giấy phép không được cấp cho đến khi tất cả các yêu cầu được đáp ứng (NRS 645.475)
- ✓ Vượt qua kỳ thi broker mà không có kinh nghiệm sẽ dẫn đến giấy phép broker-salesperson cho đến khi kinh nghiệm được đáp ứng

4.18 Hành động về Các Đơn xin cấp phép; Vô hiệu hóa do Lỗi

Sở phải thông báo bằng văn bản cho những người nộp đơn về kết quả kỳ thi và xử lý các đơn xin cấp giấy phép trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được đơn hoàn chỉnh, có thể gia hạn nếu cần điều tra thêm. Gánh nặng chứng minh là trên người nộp đơn để chứng minh đủ tiêu chuẩn. Đạt kỳ thi không tạo ra quyền được hưởng lợi đối với giấy phép chờ kháng cáo. Sở có thể vô hiệu hóa giấy phép được cấp nhầm liên quan đến tiêu chuẩn/mức độ phù hợp; người giữ giấy phép phải nộp lại trong vòng 20 ngày và có quyền được tổ chức họp thẩm vấn như trong trường hợp bị từ chối.

- ✓ Sở phải xử lý các đơn xin cấp giấy phép hoàn chỉnh trong vòng 60 ngày, có thể gia hạn để điều tra thêm (NRS 645.420)
- ✓ Gánh nặng chứng minh là trên người nộp đơn để chứng minh đủ tiêu chuẩn cấp giấy phép
- ✓ Sở có thể vô hiệu hóa giấy phép được cấp nhầm; người giữ giấy phép phải nộp lại trong vòng 20 ngày và có thể yêu cầu họp thẩm vấn

4.19 Quyền Tái Đơn Và Yêu Cầu Được Nghe Kháng Cáo

Một người nộp đơn bị từ chối vì lý do khác ngoài việc thi trượt có thể không được nộp lại cho đến khi Sở cấp phép theo đơn kiến nghị. Nếu đơn xin được từ chối, Sở phải thông báo trong vòng 15 ngày; người nộp đơn có thể yêu cầu được nghe kháng cáo trong vòng 30 ngày, được tiến hành tại cuộc họp tiếp theo của Ủy ban nếu được yêu cầu ít nhất 20 ngày trước và yêu cầu chứa các cáo buộc sẽ giúp người nộp đơn đủ tiêu chuẩn. Ủy ban sẽ đưa ra quyết định bằng văn bản trong vòng 60 ngày kể từ cuộc nghe kháng cáo cuối cùng. Một tuyên bố sai sự thật cơ bản có thể là đủ cơ sở để từ chối đơn.

- ✓ Người nộp đơn bị từ chối (không phải vì trượt thi) có thể không được nộp lại cho đến khi Sở cấp phép theo đơn kiến nghị (NRS 645.430)
- ✓ Sở phải thông báo từ chối trong vòng 15 ngày; người nộp đơn yêu cầu được nghe kháng cáo trong vòng 30 ngày (NRS 645.440)
- ✓ Một tuyên bố sai sự thật cơ bản trên đơn xin có thể riêng lẻ đủ để từ chối đơn

4.20 Giấy phép Giới hạn cho Người và Địa điểm được Chỉ định

Giấy phép bất động sản cấp quyền thực hiện các hành động được cấp phép chỉ cho người được ghi tên trên giấy phép và chỉ từ địa điểm kinh doanh được quy định trong đó.

- ✓ Chỉ người được cấp phép có tên mới được thực hiện các hành động theo giấy phép (NRS 645.510)
- ✓ Các hành động được cấp phép chỉ có thể được thực hiện từ địa điểm kinh doanh được quy định trong giấy phép

4.21 Giữ Giữ, Trưng Bày và Bảo Quản Giấy Phép

Giấy phép của broker-salesperson hoặc salesperson được giao cho broker được liên kết (hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển) và được giữ dưới sự giám sát và kiểm soát của broker. Mỗi broker phải trưng bày giấy phép của họ một cách rõ ràng tại địa điểm kinh doanh (với giấy phép bổ sung được trưng bày tại mỗi chi nhánh) và duy trì các giấy phép của tất cả các broker-salespersons/salespersons được liên kết, được giữ an toàn và sẵn sàng để công chúng/Sở Giao dịch Bất động sản kiểm tra trong giờ kinh doanh.

- ✓ Các giấy phép của các chủ thể cấp phép được liên kết được giữ dưới sự giám sát và kiểm soát của broker/chủ sở hữu-nhà phát triển (NRS 645.530)
- ✓ Broker phải trưng bày rõ ràng giấy phép của chính họ và lấy/trưng bày giấy phép bổ sung cho mỗi chi nhánh
- ✓ Các giấy phép của các chủ thể cấp phép được liên kết phải được duy trì an toàn và sẵn sàng để kiểm tra trong giờ kinh doanh

4.22 Yêu Cầu Về Địa Điểm Kinh Doanh Của Broker

Mỗi broker phải có và duy trì một địa điểm kinh doanh nhất định tại Nevada—một phòng hoặc các phòng dành cho kinh doanh bất động sản (và liên quan)—phục vụ làm văn phòng nơi giấy phép được trưng bày nổi bật. Địa điểm kinh doanh phải được chỉ định trong đơn đăng ký và được chỉ định trong giấy phép, và không giấy phép nào cho phép kinh doanh từ bất kỳ văn phòng nào khác ngoài địa điểm được chỉ định. Các thành phố, thị trấn và quận có thể yêu cầu giấy phép doanh thu cho một broker/chủ sở hữu-nhà phát triển duy trì văn phòng tại đó.

- ✓ Broker phải duy trì một địa điểm kinh doanh nhất định tại Nevada với giấy phép được trưng bày nổi bật (NRS 645.550)
- ✓ Không giấy phép nào cho phép kinh doanh từ bất kỳ văn phòng nào khác ngoài địa điểm được chỉ định trong giấy phép
- ✓ Các chính quyền địa phương có thể yêu cầu giấy phép doanh thu cho văn phòng của broker/chủ sở hữu-nhà phát triển

4.23 Thông Báo Về Thay Đổi Tên, Địa Điểm Hoặc Liên Kết

Broker hoặc một sĩ quan công ty phải cung cấp thông báo bằng văn bản cho Division trong vòng 10 ngày về bất kỳ thay đổi nào về tên hoặc địa điểm kinh doanh của bất kỳ người có giấy phép nào, hoặc thay đổi liên kết của bất kỳ broker-salesperson/salesperson nào. Khi chuyển nhượng liên kết, đơn xin cấp và lệ phí được thực hiện để cấp lại giấy phép cho thời hạn chưa hết; chuyển nhượng chỉ có thể thực hiện vào liên kết với một broker được cấp phép hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển đã đăng ký, người này xác nhận tính trung thực, sự thật và danh tiếng tốt của người nhận chuyển nhượng. Không cung cấp thông báo là lý do để thu hồi hoặc ngưng hoạt động không tự nguyện.

- ✓ Thông báo bằng văn bản về bất kỳ thay đổi nào về tên, địa điểm hoặc liên kết phải được cung cấp cho Division trong vòng 10 ngày (NRS 645.570)
- ✓ Chuyển nhượng liên kết yêu cầu đơn xin cấp và lệ phí; broker/chủ sở hữu-nhà phát triển mới phải xác nhận danh tiếng tốt của người nhận chuyển nhượng
- ✓ Không cung cấp thông báo bắt buộc là lý do để thu hồi hoặc ngưng hoạt động không tự nguyện của giấy phép

4.24 Trạng thái Giấy phép Không hoạt động và Tái cấp phép

Sở giao dịch bất động sản có thể đặt giấy phép ở trạng thái không hoạt động theo yêu cầu của người giữ giấy phép; đối với môi giới/cán bộ công ty không thông báo cho Sở về thay đổi tên công ty/địa điểm; đối với môi giới-nhân viên bán hàng/nhân viên bán hàng không thông báo về thay đổi môi giới/chủ sở hữu-nhà phát triển trong vòng 30 ngày sau khi chấm dứt; do không gia hạn trước ngày hết hạn; khi môi giới giám sát bị vô hiệu hóa; hoặc do kết quả của thủ tục kỷ luật chính thức. Người giữ giấy phép ở trạng thái không hoạt động không được phép tham gia kinh doanh bất động sản cho đến khi đáp ứng tất cả các yêu cầu tái cấp phép.

- ✓ Giấy phép có thể được đặt ở trạng thái không hoạt động vì những lý do được liệt kê bao gồm không gia hạn hoặc không thông báo về các thay đổi (NRS 645.577)
- ✓ Người giữ giấy phép ở trạng thái không hoạt động không được phép tham gia kinh doanh bất động sản cho đến khi được khôi phục trở lại trạng thái hoạt động

4.25 Chấm Dứt Liên Kết—Nhiệm Vụ của Broker và Licensee

Khi một broker-salesperson/salesperson chấm dứt liên kết/việc làm, broker/owner-developer phải gửi hoặc gửi bức thư chứng thực giấy phép đến Bộ phận cùng với một bản tuyên bố bằng văn bản về các tình huống chấm dứt trong vòng 10 ngày, và đồng thời thông báo cho licensee tại địa chỉ cuối cùng được biết (kèm theo bản sao đính kèm giấy phép). Licensee phải, trong vòng 30 ngày, liên kết với một broker/owner-developer khác hoặc yêu cầu trạng thái không hoạt động. Người bán không được phép thực hiện bất kỳ hành động được cấp phép nào sau khi Bộ phận nhận được giấy phép cho đến khi nó được chuyển giao, tái cấp hoặc cấp giấy phép mới.

- ✓ Khi chấm dứt, broker/owner-developer phải gửi lại giấy phép cho Bộ phận kèm theo bản tuyên bố trong vòng 10 ngày (NRS 645.580)
- ✓ Licensee phải tái liên kết hoặc yêu cầu trạng thái không hoạt động trong vòng 30 ngày kể từ khi chấm dứt
- ✓ Người bán không được thực hiện bất kỳ hành động được cấp phép nào giữa lúc gửi lại giấy phép và lúc chuyển giao/tái cấp

4.26 Các Tổ Chức Tài Chính Gửi Tiền Bị Cấm Cấp Giấy Phép

Không có tổ chức tài chính gửi tiền nào (ngân hàng, công ty cho vay tiết kiệm, ngân hàng tiết kiệm, công ty tiết kiệm, công đoàn tín dụng, hoặc tổ chức tương tự nắm giữ tiền gửi/tiết kiệm, phát hành CD, hoặc cung cấp tài khoản có thể rút tiền) hoặc công ty mẹ, công ty cha, công ty con hoặc công ty liên kết của nó có thể được cấp giấy phép trực tiếp hoặc gián tiếp để bán bất động sản tại Nevada. Mục đích là giữ các tổ chức tài chính gửi tiền tách biệt với kinh doanh bất động sản và ngăn chặn cạnh tranh không công bằng.

- ✓ Không có tổ chức tài chính gửi tiền nào hoặc công ty mẹ/cha/con/liên kết của nó có thể được cấp giấy phép để bán bất động sản (NRS 645.335)
- ✓ Lệnh cấm áp dụng cả trực tiếp và gián tiếp

4.27 Tuân Thủ Hỗ Trợ Con Cái để Cấp Phép

Một cá nhân tự nhiên nộp đơn cấp/gia hạn giấy phép phải nộp tuyên bố hỗ trợ con cái bắt buộc (và SSN để cấp phép). Giấy phép không được cấp hoặc gia hạn nếu người nộp đơn không nộp tuyên bố hoặc chỉ ra không tuân thủ lệnh hỗ trợ con cái của tòa án hoặc kế hoạch thanh toán đã được phê duyệt. Nếu không tuân thủ, Sở hướng dẫn người nộp đơn liên hệ với cơ quan thực thi để giải quyết khoản nợ chậm.

- ✓ Giấy phép không được cấp/gia hạn nếu người nộp đơn không nộp tuyên bố hỗ trợ con cái (NRS 645.358)
- ✓ Giấy phép không được cấp/gia hạn nếu người nộp đơn không tuân thủ lệnh hỗ trợ con cái hoặc kế hoạch thanh toán đã được phê duyệt

4.28 PLLC/Công ty cho Broker-Salesperson hoặc Salesperson

Một người tự nhiên đủ tiêu chuẩn là cổ đông duy nhất của một công ty hoặc quản lý viên của một LLC có thể được cấp phép nhân danh của chủ thể đó để liên kết với một môi giới được cấp phép như một broker-salesperson hoặc salesperson. Chỉ cổ đông duy nhất/quản lý viên này có thể hành động, và chỉ là đại lý của chủ thể—không phải thay mặt cho chính họ. Một vợ/chồng có quyền lợi cộng đồng trong cổ phiếu (người không bỏ phiếu cho cổ phiếu đó) không được coi là cổ đông thứ hai. Chủ thể phải nộp tuyên thệ quyền sở hữu trong vòng 30 ngày kể từ khi cấp phép và trong vòng 30 ngày kể từ khi có bất kỳ thay đổi quyền sở hữu nào. Giấy phép tự động hết hạn khi người cổ đông/quản lý viên được cấp phép qua đời hoặc cấp cổ phiếu cho nhiều hơn một người ngoài vợ/chồng.

- ✓ Cổ đông duy nhất của một công ty hoặc quản lý viên của LLC có thể được cấp phép nhân danh của chủ thể (NRS 645.387)
- ✓ Chủ thể phải nộp tuyên thệ quyền sở hữu trong vòng 30 ngày kể từ khi cấp phép và trong vòng 30 ngày kể từ khi có thay đổi quyền sở hữu
- ✓ Giấy phép tự động hết hạn khi người cổ đông/quản lý viên qua đời hoặc cấp cổ phiếu cho nhiều hơn một người (ngoài vợ/chồng)

4.29 Phục Vụ Quy Trình Cho Cư Dân Không Phải Của Nevada

Không cấp giấy phép cho cư dân không phải của Nevada cho đến khi người nộp đơn xin chỉ định bằng văn bản Administrator làm đại lý phục vụ quy trình cho bất kỳ hành động nào chống lại người nộp đơn xin, đồng ý rằng phục vụ Administrator có cùng giá trị hợp pháp như phục vụ cá nhân. Chỉ định quy định địa điểm trong bất kỳ khu vực Nevada nào và vẫn có hiệu lực trong khi có trách nhiệm pháp lý. Khi được phục vụ, Administrator gửi quy trình bằng thư đã được chứng thực đến địa chỉ cuối cùng đã biết của người giữ giấy phép.

- ✓ Các ứng viên không phải cư dân phải chỉ định Administrator làm đại lý phục vụ quy trình trước khi cấp giấy phép (NRS 645.495)
- ✓ Phục vụ Administrator có cùng giá trị pháp lý như phục vụ cá nhân đối với người giữ giấy phép

4.30 Biển Hiệu Văn Phòng Môi Giới

Mỗi môi giới được cấp phép phải lắp đặt và duy trì một biển hiệu ở vị trí rõ ràng tại nơi kinh doanh để thể hiện rõ ràng tên của môi giới hoặc tên doanh nghiệp trên giấy phép. Kích thước và vị trí của biển hiệu phải phù hợp với các quy định của Ủy ban, và các biển hiệu tương tự phải được duy trì tại tất cả các chi nhánh.

- ✓ Môi giới phải trưng bày một biển hiệu rõ ràng thể hiện tên môi giới/doanh nghiệp tại nơi kinh doanh (NRS 645.560)
- ✓ Các biển hiệu tương tự phải được duy trì tại tất cả các chi nhánh; kích thước/vị trí theo quy định của Ủy ban

4.31 Chấm Dứt Người Môi Giới khỏi Thực Thể; Giấy Phép Mới

Một người môi giới được cấp phép là quản lý LLC, thành viên hợp tác, hoặc sĩ quan công ty mà chấm dứt mối liên kết đó và muốn hoạt động riêng lẻ hoặc liên kết với một thực thể khác phải nộp đơn xin cấp phép và trả phí chuyển nhượng $20 cho giấy phép mới (như người môi giới riêng lẻ, hoặc như quản lý/thành viên/sĩ quan của thực thể mới). Việc thanh toán khoản phí không kéo dài hoặc thay đổi thời gian giấy phép ban đầu.

- ✓ Một người môi giới rời khỏi một thực thể phải nộp đơn xin cấp phép và trả phí chuyển nhượng $20 cho giấy phép mới (NRS 645.590)
- ✓ Phí chuyển nhượng không kéo dài hoặc thay đổi thời gian giấy phép ban đầu

4.32 Trạng Thái Không Hoạt Động Trong Quân Dịch

Một người giữ giấy phép được gọi vào dịch vụ quân sự Hoa Kỳ phải, theo yêu cầu, được miễn trừ việc tuân thủ Chương 645 và được đặt vào trạng thái không hoạt động trong thời gian dịch vụ quân sự cộng với 6 tháng sau khi xuất ngũ.

- ✓ Một người giữ giấy phép trong dịch vụ quân sự có thể yêu cầu trạng thái không hoạt động cho thời gian dịch vụ cộng với 6 tháng sau khi xuất ngũ (NRS 645.600)

CHAPTER 5

Property managers (645.6052–645.6058)

5.1 Giấy phép cần thiết để tham gia vào quản lý bất động sản

Một người được cấp giấy phép theo Chương 645 với tư cách là một môi giới bất động sản, môi giới-nhân viên bán hàng hoặc nhân viên bán hàng có thể nộp đơn xin giấy phép từ Bộ phận Bất động sản để tham gia vào quản lý bất động sản. Người nộp đơn phải cung cấp bằng chứng về việc hoàn thành ít nhất 24 giờ học tập trong lớp về quản lý bất động sản và tuân thủ tất cả các yêu cầu khác của Ủy ban. Giấy phép hết hạn và được gia hạn cùng lúc với giấy phép bất động sản của người nắm giữ.

- ✓ Giấy phép quản lý bất động sản yêu cầu 24 giờ học tập trong lớp về quản lý bất động sản
- ✓ Chỉ những người đã được cấp giấy phép với tư cách là môi giới, môi giới-nhân viên bán hàng hoặc nhân viên bán hàng mới có thể nộp đơn xin giấy phép
- ✓ Giấy phép hết hạn và được gia hạn đồng thời với giấy phép bất động sản của người được cấp giấy phép
- ✓ Gia hạn yêu cầu ít nhất 3 giờ giáo dục liên tục về quản lý bất động sản (một phần của CE bắt buộc theo NRS 645.575)

5.2 Người quản lý tài sản được chỉ định cho một văn phòng

Nếu một người môi giới bất động sản không sở hữu giấy phép quản lý bất động sản nhưng có ý định tiến hành các hoạt động quản lý bất động sản tại một văn phòng, người môi giới phải chỉ định một người quản lý bất động sản được chỉ định và đủ tiêu chuẩn để giám sát những hoạt động đó và gửi thông báo về việc chỉ định cho Sở. Người quản lý bất động sản được chỉ định phải là một cá nhân tự nhiên đáp ứng các yêu cầu cụ thể.

- ✓ Một người môi giới không có giấy phép PM tiến hành các hoạt động PM phải chỉ định một người quản lý bất động sản được chỉ định và thông báo cho Sở
- ✓ Người quản lý PM được chỉ định phải sở hữu giấy phép người môi giới bất động sản hoặc người bán hàng môi giới VÀ giấy phép quản lý bất động sản
- ✓ Người quản lý PM được chỉ định phải có 2 năm kinh nghiệm PM hoạt động trong 4 năm ngay trước khi được chỉ định
- ✓ Người quản lý PM được chỉ định phải tuân thủ NRS 645.6052 đến 645.6058 và phải chịu tất cả các biện pháp khắc phục và hình phạt của chương

5.3 Yêu Cầu Về Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản

Một người môi giới có giấy phép PM không được hoạt động như quản lý tài sản cho đến khi có được hợp đồng quản lý tài sản bằng văn bản được ký bởi người môi giới và khách hàng. Hợp đồng phải chứa các điều khoản bắt buộc cụ thể bao gồm thời hạn, tiền ký gửi, tiền bồi thường, phạm vi cơ quan, hủy hợp đồng và quản lý tài sản.

- ✓ Cần phải có hợp đồng quản lý tài sản bằng văn bản được ký kết trước khi hoạt động như quản lý tài sản
- ✓ Hợp đồng phải nêu rõ thời hạn và bất kỳ tình huống hoặc điều khoản gia hạn nào
- ✓ Nó phải bao gồm các điều khoản về giữ và xử lý tiền ký gửi của người thuê
- ✓ Nó phải nêu rõ phí/tiền bồi thường cho người môi giới và mức độ quyền hạn của cơ quan
- ✓ Nó phải nêu rõ các tình huống hủy hợp đồng (có hoặc không có lý do) và bất kỳ dịch vụ quản lý tài sản nào được cung cấp

5.4 Yêu cầu cấp phép cho các tổ chức

Để thực hiện quản lý tài sản như một tổ chức, một người được chỉ định phải có được cấp phép: một công ty hợp tác chỉ định một thành viên, một công ty cổ phần chỉ định một viên chức/nhân viên, một LLC chỉ định người quản lý của nó, và một công ty độc quyền chỉ định một người có giấy phép theo broker. Tổ chức không được phép tiến hành quản lý tài sản cho đến khi người được chỉ định có cấp phép. Nếu người được chỉ định rời đi, tổ chức phải chỉ định một người khác có đủ tiêu chuẩn.

- ✓ Một công ty hợp tác chỉ định một thành viên; một công ty cổ phần chỉ định một viên chức/nhân viên; một LLC chỉ định người quản lý; một công ty độc quyền chỉ định một người có giấy phép theo broker
- ✓ Tổ chức không được thực hiện quản lý tài sản cho đến khi người được chỉ định có cấp phép
- ✓ Người có cấp phép chỉ có thể hoạt động như người quản lý tài sản thay mặt cho tổ chức, không phải cho bản thân
- ✓ Nếu người được chỉ định ngừng liên kết với tổ chức, phải bổ nhiệm một người được chỉ định khác đủ tiêu chuẩn
- ✓ Các thành viên/viên chức/nhân viên khác muốn quản lý tài sản phải có cấp phép cá nhân riêng của họ và chỉ hoạt động như đại lý của tổ chức

5.5 Nghĩa vụ của người quản lý tài sản theo hợp đồng

Người có giấy phép ký kết và thực hiện hợp đồng quản lý tài sản phải thực hiện các nghĩa vụ theo luật định, bao gồm công khai thông tin, kỹ năng hợp lý và chăm sóc, cung cấp mẫu công khai của Sở, tìm kiếm cho thuê theo các điều khoản thỏa thuận, tư vấn cho khách hàng tìm kiếm chuyên gia, và kế toán tiền. Một số nghĩa vụ không áp dụng trừ khi được thỏa thuận bằng văn bản.

- ✓ Phải công khai các sự kiện trọng yếu, tất cả các nguồn bồi thường, lợi ích chính và bất kỳ mối quan hệ đại diện kép nào càng sớm càng tốt
- ✓ Đại diện kép yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản bao gồm tuyên bố xung đột lợi ích và các điều khoản bảo mật
- ✓ Phải thực hiện kỹ năng hợp lý và chăm sóc và cung cấp mẫu công khai của Sở (NRS 645.193) cho các bên
- ✓ Phải tìm kiếm cho thuê/tòa nhà theo giá cả và điều khoản được nêu hoặc chấp nhận được của khách hàng và kế toán cho tất cả tiền càng sớm càng tốt
- ✓ Trừ khi được thỏa thuận bằng văn bản, không có nghĩa vụ xác minh độc lập các tuyên bố của thanh tra viên, kiểm tra tài chính của bên hoặc điều tra tình trạng của tài sản

CHAPTER 6

Disciplinary and other actions (645.630–645.760)

6.1 Nghĩa vụ báo cáo các bản án hình sự và lời nhận tội

Một người có giấy phép, quản lý tài sản hoặc chủ phát triển phải thông báo bằng văn bản cho Sở nếu bị kết tội hoặc nộp lời nhận tội guilty, guilty but mentally ill, hoặc nolo contendere đối với một tội phạm liên quan đến thực hành, hoặc bất kỳ tội phạm nào liên quan đến gian lận, lừa dối, trình bày sai sự thật hoặc tính chất đạo đức. Thông báo phải được thực hiện kịp thời.

- ✓ Phải thông báo cho Sở bằng văn bản về một tội phạm liên quan đến thực hành hoặc bất kỳ tội phạm nào liên quan đến gian lận, lừa dối, trình bày sai sự thật hoặc tính chất đạo đức (NRS 645.615)
- ✓ Thông báo phải được gửi không quá 10 ngày sau khi bị kết tội hoặc nộp lời nhận tội, VÀ khi nộp đơn xin cấp lại giấy phép
- ✓ Áp dụng cho các lời nhận tội guilty, guilty but mentally ill, và nolo contendere

6.2 Kỷ luật được Phép và Căn cứ theo NRS 645.630

Ủy ban có thể áp dụng tiền phạt hành chính không quá $10,000 cho mỗi vi phạm và/hoặc tạm dừng, thu hồi, từ chối gia hạn, hoặc đặt điều kiện đối với giấy phép, giấy phép cấp hoặc đăng ký. Các căn cứ bao gồm lấy giấy phép bằng cách biểu diễn sai/gian lận, thông tin sai lệch trọng yếu, lời hứa sai, trộn lẫn tiền của khách hàng, chuyển đổi tiền của người khác, không tính toán hoặc gửi tiền, và các sự cố tài khoản tín thác.

- ✓ Tiền phạt hành chính không quá $10,000 cho mỗi vi phạm (NRS 645.630)
- ✓ Ủy ban có thể phạt tiền, tạm dừng, thu hồi, từ chối gia hạn, đặt điều kiện, hoặc kết hợp các hành động
- ✓ Trộn lẫn tiền khách hàng với tiền riêng hoặc chuyển đổi tiền của người khác là căn cứ để kỷ luật
- ✓ Nhân viên môi giới phải gửi kiểm tra tiền thế chấp/tiền mặt trước cuối ngày làm việc tiếp theo trừ khi hợp đồng mua bán quy định khác
- ✓ Nhân viên môi giới-bán hàng/nhân viên bán hàng phải sớm chuyển giao các khoản tiền gửi cho nhân viên môi giới hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển của họ

6.3 Bảo trì tài khoản ký quỹ và trách vụ kế toán

Một người cấp phép được yêu cầu duy trì tài khoản ký quỹ phải cân bằng nó ít nhất hàng tháng và nộp báo cáo kế toán hàng năm cho Sở theo yêu cầu của NRS 645.310. Không thực hiện một trong hai điều này là cơ sở để áp dụng kỷ luật theo NRS 645.630.

- ✓ Không cân bằng tài khoản ký quỹ ít nhất hàng tháng là cơ sở kỷ luật (NRS 645.630(1)(g))
- ✓ Không nộp báo cáo kế toán tài khoản ký quỹ hàng năm theo yêu cầu cho Sở là cơ sở kỷ luật

6.4 Yêu Cầu Xử Lý Tiền Ký Quỹ

Chấp nhận bất cứ thứ gì ngoài tiền mặt làm tiền ký quỹ bị cấm trừ khi sự thật đó được thông báo cho chủ sở hữu trước khi chấp nhận đề nghị và hiển thị trong biên lai tiền ký quỹ. Khi chấp nhận một thỏa thuận, nhà môi giới phải gửi bất kỳ séc tiền ký quỹ hoặc tiền mặt nào trước khi kết thúc ngày ngân hàng tiếp theo trừ khi hợp đồng mua bán quy định khác.

- ✓ Tiền ký quỹ không phải tiền mặt phải được công khai cho chủ sở hữu trước khi chấp nhận và hiển thị trên biên lai (NRS 645.630(1)(j))
- ✓ Nhà môi giới phải gửi tiền ký quỹ trước khi kết thúc ngày ngân hàng tiếp theo trừ khi hợp đồng mua bán quy định khác (NRS 645.630(1)(k))

6.5 Lý do bổ sung: hoạt động thương mại không phù hợp và vi phạm luật pháp

NRS 645.633 liệt kê các lý do kỷ luật bổ sung, bao gồm vi phạm bất kỳ lệnh của Ủy ban nào, thỏa thuận Bộ phận, hoặc các điều khoản của chương 116, 119, 119A, 119B, 645A, hoặc 645C; thanh toán hoa hồng cho những người không có giấy phép; kết án tội phạm hình sự hoặc gian lận; sơ suất trầm trọng hoặc thiếu năng lực; giao dịch lừa dối, gian lận hoặc không trung thực; và kỷ luật đối ứng để tạm dừng/hủy cấp giấy phép ở một tiểu bang khác.

- ✓ Việc thanh toán hoa hồng hoặc phí tìm kiếm cho một người không có giấy phép là một lý do kỷ luật, ngoại trừ các khoản thanh toán cho một nhà môi giới có giấy phép ở tiểu bang nơi anh ta cư trú (NRS 645.633)
- ✓ Sơ suất trầm trọng hoặc thiếu năng lực trong việc thực hiện các hành động được cấp giấy phép là một lý do kỷ luật
- ✓ Bất kỳ giao dịch lừa dối, gian lận hoặc không trung thực nào đều là một lý do kỷ luật
- ✓ Ủy ban có thể áp dụng hành động đối ứng để tạm dừng/hủy cấp giấy phép ở một khu vực pháp lý khác
- ✓ Việc không đưa ngày hết hạn cố định vào thỏa thuận môi giới, hoặc không để lại bản sao với khách hàng, là một lý do

6.6 Hành Vi Vi Phạm Fair Housing làm Căn Cứ Kỉ Luật

Từ chối trưng bày, bán hoặc cho thuê bất động sản cho những người mua hoặc người thuê đủ điều kiện vì lý do chủng tộc, màu da, quốc tịch, giới tính, định hướng tình dục, bản dạng giới tính hoặc biểu hiện, hoặc nhóm dân tộc là một căn cứ kỉ luật theo NRS 645.635(9).

- ✓ Từ chối phân biệt đối xử trong việc trưng bày, bán hoặc cho thuê cho những người đủ điều kiện dựa trên các lớp được bảo vệ là một căn cứ kỉ luật (NRS 645.635(9))
- ✓ Các lớp được bảo vệ bao gồm chủng tộc, màu da, quốc tịch, giới tính, định hướng tình dục, bản dạng giới tính hoặc biểu hiện, và nhóm dân tộc

6.7 Trách nhiệm Gián tiếp và Giám sát Người Môi Giới

Việc vi phạm của một người có giấy phép không tự động biện minh cho việc kỷ luật một người liên kết trừ khi người liên kết đã biết hoặc nên biết. Hành vi liên tục, nhất quán là bằng chứng sơ khởi về kiến thức. Chủ sở hữu-nhà phát triển người biết hoặc nên biết về việc vi phạm của một người có giấy phép được tuyển dụng có thể bị kỷ luật và phạt tiền lên đến $5,000. Một người môi giới không giữ được giám sát đầy đủ đối với một người có giấy phép liên kết có thể bị kỷ luật và phạt tiền lên đến $5,000.

- ✓ Người liên kết không bị kỷ luật vì vi phạm của người có giấy phép khác trừ khi người liên kết đã biết hoặc nên biết (NRS 645.660)
- ✓ Chủ sở hữu-nhà phát triển người biết hoặc nên biết về vi phạm của nhân viên có thể bị phạt tiền lên đến $5,000
- ✓ Người môi giới không giữ được giám sát đầy đủ đối với một người có giấy phép liên kết có thể bị phạt tiền lên đến $5,000

6.8 Thủ tục và Thông báo Tòa Xử kỷ Luật

Trước khi Ủy ban thu hồi, tạm ngưng hoặc từ chối gia hạn, Cục Trưởng phát động một đơn khiếu nại và lên lịch tòa xử trước Ủy ban. Phiên tòa phải được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ khi nộp đơn khiếu nại. Người có giấy phép phải nhận được thông báo bằng văn bản ít nhất 30 ngày kèm theo bản sao đơn khiếu nại và các tài liệu hỗ trợ. Thông báo có hiệu lực khi giao tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm đến địa chỉ cuối cùng đã biết; các môi giới liên kết hoặc chủ sở hữu-nhà phát triển cũng phải được thông báo.

- ✓ Ủy ban phải tiến hành phiên tòa trong vòng 90 ngày sau khi Cục Trưởng nộp đơn khiếu nại (NRS 645.680)
- ✓ Người có giấy phép phải được thông báo bằng văn bản ít nhất 30 ngày kèm theo bản sao đơn khiếu nại và các tài liệu hỗ trợ
- ✓ Thông báo có hiệu lực khi giao tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm đến địa chỉ cuối cùng đã biết

6.9 Quyền Điều tra của Quản trị viên

Quản trị viên có thể điều tra các hành động của bất kỳ môi giới bất động sản nào, môi giới-nhân viên bán hàng, nhân viên bán hàng, chủ sở hữu nhà phát triển, hoặc bất kỳ người nào hoạt động theo công suất đó trong Nevada. Quyền điều tra rộng rãi này là điểm khởi đầu cho các thủ tục kỷ luật.

- ✓ Quản trị viên có thể điều tra các hành động của bất kỳ người được cấp phép nào, chủ sở hữu nhà phát triển, hoặc người hoạt động theo công suất đó trong Tiểu bang (NRS 645.610)
- ✓ Quyền điều tra mở rộng đến bất kỳ người nào hoạt động theo công suất được cấp phép, dù có được cấp phép hay không

6.10 Tính Bảo Mật của Hồ Sơ Khiếu Nại và Điều Tra

Các khiếu nại được nộp với Sở và các tài liệu được biên soạn trong quá trình điều tra để xác định có nên bắt đầu hành động kỷ luật hay không là bảo mật. Chúng chỉ có thể được công khai khi cần thiết để quản lý chương này hoặc cho một cơ quan cấp phép hoặc cơ quan chính phủ/thực thi pháp luật đang điều tra một người được cấp phép. Khi hành động kỷ luật được bắt đầu trước Ủy Ban, những hồ sơ đó trở thành công khai.

- ✓ Các khiếu nại và tài liệu điều tra là bảo mật và chỉ được công khai khi cần thiết hoặc cho các cơ quan chính phủ/thực thi pháp luật (NRS 645.625)
- ✓ Một khiếu nại được nộp cho Ủy Ban để bắt đầu hành động kỷ luật và các tài liệu mà Ủy Ban xem xét là các hồ sơ công khai
- ✓ Các lệnh áp dụng kỷ luật cùng với các phát hiện của thực tế và kết luận pháp lý là các hồ sơ công khai (NRS 645.630)

6.11 Căn cứ Kỷ luật Dành riêng cho Quản lý Bất động sản

Đối với những người có giấy phép quản lý bất động sản, Ủy ban có thể hành động nếu, liên quan đến bất động sản được quản lý, người đó bị kết tội vi phạm NRS 202.470 (phiền toái), không thông báo cho chủ sở hữu thông báo bằng văn bản về khả năng vi phạm NRS 244.360, 244.3603, hoặc 268.4124, hoặc không sửa chữa một khả năng vi phạm như vậy khi được chủ sở hữu hướng dẫn bằng văn bản và việc sửa chữa nằm trong phạm vi của hợp đồng quản lý. Bộ phận duy trì nhật ký các khiếu nại như vậy.

- ✓ Người quản lý bất động sản có thể bị kỷ luật vì không thông báo cho chủ sở hữu thông báo bằng văn bản của chính phủ về khả năng phiền toái/vi phạm (NRS 645.633(3))
- ✓ Người quản lý bất động sản có thể bị kỷ luật vì không sửa chữa một khả năng vi phạm khi được chủ sở hữu hướng dẫn bằng văn bản, nếu nó nằm trong phạm vi của hợp đồng quản lý
- ✓ Bộ phận phải duy trì nhật ký các khiếu nại liên quan đến các hoạt động quản lý bất động sản

6.12 Hành Vi Không Chuyên Nghiệp trong Các Giao Dịch Bất Động Sản

NRS 645.635 liệt kê các căn cứ kỷ luật liên quan đến xử lý giao dịch: cung cấp tài sản mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu, đàm phán xung quanh thỏa thuận môi giới độc quyền mà không có sự cho phép bằng văn bản, không giao các bản sao hợp đồng kịp thời, không cung cấp bảng khoá hóa, trình bày giá bán sai lệch cho các nhà cho vay, không cung cấp hồ sơ dưới sự điều tra, không giảm/nộp các đề nghị bằng văn bản chính danh, và cố ý nộp các bản đánh giá giả mạo.

- ✓ Phải giao bảng khoá hóa chi tiết cho người bán trong vòng 10 ngày làm việc sau khi khoá hóa (NRS 645.635(4))
- ✓ Phải nộp tất cả các đề nghị bằng văn bản chính danh cho người bán cho đến khi một đề nghị được chấp nhận và người môi giới biết về sự chấp nhận đó
- ✓ Không được đàm phán trực tiếp với khách hàng có quyền môi giới độc quyền/quyền bán độc quyền với một người môi giới khác mà không có sự cho phép bằng văn bản của người môi giới đó
- ✓ Phải cung cấp các tài liệu, sách hoặc hồ sơ dưới sự điều tra của Sở

6.13 Kỷ luật vì không thanh toán tiền nợ

Ngoài các biện pháp khác, Ủy ban hoặc Sở có thể từ chối cấp, từ chối gia hạn, tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép, thẻ phép, chứng chỉ hoặc đăng ký của một người đã không thanh toán tiền nợ cho Ủy ban hoặc Sở.

- ✓ Có thể từ chối cấp giấy phép/thẻ phép cho một người nợ tiền Ủy ban hoặc Sở (NRS 645.647)
- ✓ Có thể từ chối gia hạn, hoặc tạm dừng hoặc thu hồi, vì không thanh toán tiền nợ cho Ủy ban hoặc Sở

6.14 Kỷ Luật Tiếp Tục Sau Khi Giấy Phép Hết Hạn hoặc Bị Từ Bỏ

Hết hạn, thu hồi, hoặc tự nguyện từ bỏ giấy phép, giấy phép hoạt động, hoặc đăng ký không cấm Người Quản Lý, Ủy Ban, hoặc Bộ Phận khởi động hoặc tiếp tục điều tra hoặc thủ tục kỷ luật, cũng không ngăn chặn việc áp dụng hoặc thu thập tiền phạt hoặc hình phạt.

- ✓ Tự nguyện từ bỏ hoặc hết hạn giấy phép không dừng lại điều tra hoặc hành động kỷ luật (NRS 645.675)
- ✓ Tiền phạt và hình phạt vẫn có thể được áp dụng và thu thập dù giấy phép hết hạn, bị thu hồi, hoặc bị từ bỏ

6.15 Trả lời các cáo buộc và thời hạn khiếu nại

Người được cấp giấy phép phải nộp đơn trả lời với Ủy ban trong vòng 30 ngày sau khi nhận được thông báo; không trả lời cho phép Sở yêu cầu quyết định vắng mặt. Một vụ án kỷ luật phải được khởi động trong vòng 5 năm sau khi hành động bị cáo buộc, ngoại trừ các giai đoạn bị trình bày sai lệch/không tiết lộ tính từ khi phát hiện, và thời gian 5 năm bị tạm dừng trong quá trình litigations liên quan đang chưa giải quyết.

- ✓ Đơn trả lời phải được nộp trong vòng 30 ngày sau khi nhận được thông báo hoặc Sở có thể yêu cầu quyết định vắng mặt (NRS 645.685)
- ✓ Một vụ án kỷ luật phải được khởi động trong vòng 5 năm sau khi hành động bị cáo buộc
- ✓ Đối với sự trình bày sai lệch hoặc không tiết lộ, thời gian tính từ khi phát hiện; nó bị tạm dừng trong quá trình litigations liên quan đang chưa giải quyết

6.16 Quyết định của Ủy ban, Thông báo và Tạm dừng kháng cáo

Ủy ban đưa ra quyết định không chính thức trong vòng 15 ngày sau phiên họp cuối cùng và gửi thông báo bằng văn bản trong vòng 60 ngày qua thư bảo đảm. Nếu bất lợi, thông báo nêu ngày có hiệu lực không ít hơn 30 ngày sau thông báo. Quyết định không bị tạm dừng do kháng cáo trừ khi tòa án hạt mệnh lệnh; kháng cáo từ quyết định của tòa án hạt xác nhận thu hồi/tạm ngưng không tạm dừng lệnh trừ khi tòa án cấp một khoản tạm dừng với tiền đặt cọc chi phí $1,000.

- ✓ Ủy ban phải đưa ra quyết định không chính thức trong vòng 15 ngày và gửi thông báo bằng văn bản trong vòng 60 ngày sau phiên họp cuối cùng (NRS 645.740)
- ✓ Ngày có hiệu lực của quyết định bất lợi phải là ít nhất 30 ngày sau ngày thông báo
- ✓ Kháng cáo không tạm dừng quyết định của Ủy ban trừ khi tòa án ra lệnh; tiền đặt cọc chi phí $1,000 được yêu cầu để tạm dừng kháng cáo

6.17 Tạm dừng Giấy phép do Không Thanh toán Hỗ trợ Con em

Nếu Sở nhận được lệnh tòa án theo NRS 425.540 để tạm dừng giấy phép của một người vì nợ hỗ trợ con em hoặc không tuân thủ các quy trình xác định/hỗ trợ cha mẹ, giấy phép được coi là bị tạm dừng vào cuối ngày thứ 30 sau lệnh trừ khi Sở nhận được thư tuân thủ. Giấy phép được phục hồi khi nhận được thư chứng minh tuân thủ hoặc giải quyết nợ hỗ trợ.

- ✓ Giấy phép được coi là bị tạm dừng vào cuối ngày thứ 30 sau lệnh tòa án trừ khi nhận được thư tuân thủ (NRS 645.648)
- ✓ Sở phải phục hồi giấy phép sau khi nhận được thư chứng minh rằng người đó tuân thủ lệnh truy nã/lệnh hoặc giải quyết nợ hỗ trợ

6.18 Tác động của việc thu hồi giấy phép đối với các thực thể kinh doanh

Nếu giấy phép của một quản lý (LLC), thành viên (partnership), hoặc sĩ quan (corporation) bị thu hồi hoặc tạm đình chỉ, thực thể không được phép tiến hành hoạt động kinh doanh trừ khi quyền lợi và sự tham gia của người vi phạm được chấm dứt. Người đó có thể tái nhập vào thực thể sau khi kết thúc tạm đình chỉ hoặc cấp lại giấy phép.

- ✓ Thực thể không được phép tiến hành hoạt động kinh doanh trừ khi quản lý/thành viên/sĩ quan bị kỷ luật được tách rời và sự tham gia của họ kết thúc (NRS 645.670)
- ✓ Người đó có thể tái thiết lập kết nối của họ với thực thể sau khi kết thúc tạm đình chỉ hoặc cấp lại giấy phép

6.19 Quyền Hạnh Động Xét Xử và Trát Hịch của Hội Đồng

Phiên xét xử được tổ chức tại thời gian và địa điểm do Hội Đồng chọn, nhưng theo yêu cầu bằng văn bản của người có giấy phép, phải được tổ chức tại khu vực phía bắc hoặc phía nam nơi đặt trụ sở chính của họ. Bản ghi chép từng từ (stenographic transcript) được lập nếu được yêu cầu để xem xét tư pháp. Hội Đồng có thể tuyên thệ, chứng thực các hành động, phát hành trát hịch trên toàn bang, tiến hành lấy lời khai, và thi hành trát hịch thông qua tòa án quận.

- ✓ Phiên xét xử phải được tổ chức tại khu vực (phía bắc hoặc phía nam) nơi đặt trụ sở chính của người có giấy phép khi có yêu cầu bằng văn bản (NRS 645.690)
- ✓ Hội Đồng có thể tuyên thệ, chứng thực các hành động, và phát hành trát hịch cho nhân chứng và tài liệu trên toàn bang (NRS 645.700)
- ✓ Các tòa án quận có thể bắt buộc sự tham dự của nhân chứng và thi hành trát hịch của Hội Đồng thông qua xử phạt khinh miệt (NRS 645.720)

CHAPTER 7

Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund

7.1 Các Hạn Chế Đối Với Giấy Phép Mới Sau Khi Bị Thu Hồi

Sau khi Ủy ban thu hồi giấy phép, giấy phép tạm thời hoặc đăng ký, không được cấp cái mới cho cùng một người trong vòng 1 năm kể từ ngày thu hồi. Ngay cả sau 1 năm, việc cấp lại chỉ được thực hiện theo quyết định riêng của Cục Bất động sản, và chỉ khi người đó đáp ứng tất cả các yêu cầu cho giấy phép, giấy phép tạm thời hoặc đăng ký gốc.

- ✓ Không được cấp giấy phép/giấy phép tạm thời/đăng ký mới trong vòng 1 năm kể từ ngày thu hồi
- ✓ Sau 1 năm, việc cấp lại chỉ được thực hiện theo quyết định riêng của Cục Bất động sản
- ✓ Người nộp đơn phải đáp ứng tất cả các yêu cầu cho giấy phép gốc

7.2 Hết Hạn Giấy Phép và Kỳ Hạn Giấy Phép

Mỗi giấy phép hết hạn vào nửa đêm vào ngày cuối cùng của tháng cuối cùng của kỳ hạn giấy phép. Kỳ hạn giấy phép ban đầu cho giấy phép broker gốc, broker-salesperson hoặc salesperson là 12 tháng liên tiếp bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng dương lịch đầu tiên sau khi cấp phát. Mỗi kỳ gia hạn tiếp theo là 24 tháng liên tiếp. Tất cả các giấy phép khác có kỳ hạn 24 tháng trừ khi luật quy định khác.

- ✓ Giấy phép hết hạn vào nửa đêm vào ngày cuối cùng của tháng cuối cùng của kỳ hạn giấy phép
- ✓ Kỳ hạn giấy phép ban đầu cho broker/broker-salesperson/salesperson là 12 tháng
- ✓ Các kỳ gia hạn tiếp theo là 24 tháng
- ✓ Tất cả các giấy phép khác có kỳ hạn 24 tháng trừ khi luật quy định khác

7.3 Ảnh Hưởng của Không Gia Hạn Giấy Phép hoặc Giấy Thừa Hành

Nếu người có giấy phép không nộp đơn gia hạn trước khi hết hạn, không có giấy phép nào có thể được cấp trừ khi nộp đơn gốc mới. Tuy nhiên, trong vòng 1 năm kể từ khi hết hạn, có thể cấp gia hạn muộn với thanh toán khoản phí muộn $100 (đối với giấy phép) ngoài phí gia hạn thông thường. Đối với giấy thừa hành, khoản phí gia hạn muộn trong vòng 1 năm là $20, cộng với việc tuân thủ yêu cầu giáo dục liên tục theo NRS 645.6052 hoặc 645.863.

- ✓ Không gia hạn trước khi hết hạn thường yêu cầu nộp đơn gốc mới
- ✓ Trong vòng 1 năm kể từ khi hết hạn, giấy phép có thể được gia hạn muộn với phí phạt $100 cộng với phí gia hạn
- ✓ Trong vòng 1 năm kể từ khi hết hạn, giấy thừa hành có thể được gia hạn muộn với phí phạt $20 cộng với phí gia hạn và tuân thủ CE

7.4 Khôi Phục từ Quỹ: Thủ Tục và Giới Hạn

Một người nhận được phán quyết cuối cùng chống lại người có giấy phép dựa trên gian lận, thông tin sai lệch hoặc lừa dối trong giao dịch yêu cầu giấy phép có thể yêu cầu tòa án thanh toán từ Quỹ cho các thiệt hại thực tế chưa thanh toán, nhưng không quá $25,000 cho mỗi phán quyết. Trách nhiệm pháp lý tổng cộng của Quỹ đối với bất kỳ người có giấy phép nào không được vượt quá $100,000. Người có giấy phép không thể khôi phục thiệt hại liên quan đến giao dịch mà họ đã hoạt động như một người có giấy phép. Đơn kiến nghị phải được nộp trong vòng 1 năm sau khi chấm dứt tất cả các thủ tục.

- ✓ Khôi phục bị giới hạn ở $25,000 cho mỗi phán quyết cho các thiệt hại thực tế chưa thanh toán
- ✓ Trách nhiệm pháp lý tổng cộng của Quỹ cho mỗi người có giấy phép không được vượt quá $100,000
- ✓ Khôi phục yêu cầu phán quyết cuối cùng dựa trên gian lận, thông tin sai lệch hoặc lừa dối
- ✓ Đơn kiến nghị phải được nộp trong vòng 1 năm sau khi tất cả các thủ tục kết thúc
- ✓ Người nộp đơn không được là vợ hoặc chồng của người nợ và phải chứng tỏ những nỗ lực hợp lý để thu hồi từ người nợ

7.5 Tạm Dừng Giấy Phép Sau Khi Thanh Toán Từ Quỹ

Khi Cơ Quan Quản Lý thanh toán từ Quỹ trên tài khoản của người có giấy phép, giấy phép của người đó sẽ tự động bị tạm dừng vào ngày có hiệu lực của lệnh thanh toán của tòa án. Giấy phép không thể được cấp lại và không cấp giấy phép mới cho đến khi người có giấy phép hoàn trả toàn bộ số tiền cộng với lãi suất (lãi suất cơ bản tại ngân hàng lớn nhất Nevada cộng 2 phần trăm), được tính từ ngày Quỹ thanh toán.

- ✓ Giấy phép của người có giấy phép tự động bị tạm dừng khi Quỹ thanh toán trên tài khoản của họ
- ✓ Không cấp lại hoặc giấy phép mới cho đến khi thanh toán toàn bộ cộng với lãi suất được thực hiện
- ✓ Lãi suất bằng lãi suất cơ bản tại ngân hàng lớn nhất Nevada cộng 2 phần trăm

7.6 Xem xét Tư pháp các Quyết định Kỷ luật

Một phán quyết hoặc quyết định của Ủy ban Bất động sản trong một vụ việc kỷ luật là chung thẩm khi nó có lợi cho người giữ giấy phép. Tuy nhiên, nếu quyết định đó lại bất lợi cho người giữ giấy phép, người giữ giấy phép có quyền xin xem xét tư pháp theo chương 233B của NRS (Đạo luật Thủ tục Hành chính Nevada).

- ✓ Quyết định của Ủy ban là chung thẩm và không thể kháng cáo khi nó có lợi cho người giữ giấy phép
- ✓ Người giữ giấy phép bị phát hiện bất lợi có thể xin xem xét tư pháp theo chương 233B của NRS

7.7 Biểu phí chia của Bộ phận

NRS 645.830 quy định các khoản phí cụ thể phải thanh toán cho Bộ phận. Giấy phép ban đầu: broker/broker-salesperson/corporate broker $105, salesperson $85, branch office $120. Gia hạn: broker/broker-salesperson/corporate broker $180, salesperson $140, branch office $110. Phạt nộp muộn: broker $95, salesperson $75. Khoản phí giáo dục/nghiên cứu/phục hồi $40 được thanh toán tại cả đơn xin cấp phép ban đầu và gia hạn. Các khoản phí khác bao gồm $20 để thay đổi tên/địa chỉ, chuyển nhượng và giấy phép trùng lặp.

- ✓ Khoản phí giấy phép broker ban đầu là $105; khoản phí giấy phép salesperson ban đầu là $85
- ✓ Khoản phí gia hạn giấy phép broker là $180; khoản phí gia hạn giấy phép salesperson là $140
- ✓ Phạt gia hạn muộn là $95 đối với broker và $75 đối với salesperson
- ✓ Khoản phí giáo dục, nghiên cứu và phục hồi bất động sản $40 được thanh toán tại đơn xin cấp phép ban đầu và tại mỗi lần gia hạn

7.8 Quỹ Giáo dục Bất động sản, Nghiên cứu và Phục hồi

Quỹ là một quỹ doanh thu đặc biệt được sử dụng để giải quyết các khiếu nại chống lại các chủ sở hữu giấy phép. Phải duy trì số dư tối thiểu là $300,000. Số dư vượt quá $300,000 vào cuối năm tài chính có thể được sử dụng cho giáo dục và nghiên cứu bất động sản (với sự phê duyệt của Ủy ban) hoặc các mục đích khác được phép theo luật pháp. Mỗi nhà môi giới, nhân viên môi giới và nhân viên bán hàng phải trả phí giáo dục/nghiên cứu/phục hồi khi ứng dụng ban đầu và gia hạn. Chủ sở hữu phát triển không cần phải đóng góp vào Quỹ.

- ✓ Phải duy trì số dư tối thiểu là $300,000 trong Quỹ
- ✓ Quỹ giải quyết các khiếu nại chống lại chủ sở hữu giấy phép vì gian lận, bất cứ xúc phạm hay lừa dối
- ✓ Mỗi nhà môi giới, nhân viên môi giới và nhân viên bán hàng phải đóng góp vào Quỹ khi ứng dụng và gia hạn
- ✓ Chủ sở hữu phát triển không cần phải đóng góp vào Quỹ

7.9 Yêu Cầu Về Phiên Tòa Đơn Xin Quỹ

Tại phiên tòa, người nộp đơn phải chứng minh rằng họ không phải là vợ/chồng của con nợ, tuân thủ tất cả các yêu cầu của Quỹ, có được phán quyết đủ điều kiện, đã trả lại lệnh thi hành được phát hiện không được thực hiện, đã thực hiện tìm kiếm hợp lý các tài sản của con nợ, đã nỗ lực hợp lý để phục hồi từ từng con nợ, và đơn xin được nộp trong vòng 1 năm. Người Quản lý có thể trả lời, bảo vệ và sử dụng các phương pháp xem xét thích hợp thay mặt cho Quỹ, và có thể thỏa thuận giải quyết một yêu cầu tuỳ theo sự chấp thuận của tòa án.

- ✓ Người nộp đơn phải chứng minh lệnh thi hành được trả lại không được thực hiện và không tìm thấy tài sản có thể bị thu giữ
- ✓ Người nộp đơn phải đã thực hiện tìm kiếm hợp lý và nỗ lực để phục hồi từ mỗi con nợ theo phán quyết
- ✓ Người Quản lý có thể bảo vệ Quỹ và có thể thỏa thuận giải quyết các yêu cầu tuỳ theo sự chấp thuận của tòa án
- ✓ Phán quyết mặc định, thỏa thuận hoặc đã thỏa thuận không phải là bằng chứng sơ bộ cho mục đích Quỹ

7.10 Trang Web Gia Hạn Điện Tử và Phí

Sở Quản Lý có thể tạo và duy trì một trang web an toàn để gia hạn bất kỳ giấy phép, chứng chỉ, hoặc đăng ký nào. Đối với việc gia hạn thông qua trang web này, Sở Quản Lý có thể tính phí bổ sung không vượt quá chi phí thực tế của nó để cung cấp dịch vụ.

- ✓ Sở Quản Lý có thể cung cấp gia hạn trực tuyến thông qua một trang web an toàn
- ✓ Bất kỳ khoản phí gia hạn điện tử bổ sung nào cũng không được vượt quá chi phí thực tế của Sở Quản Lý

7.11 Phí Công Nghệ và Miễn Trừ Phí

Ngoài các khoản phí khác, mỗi người nộp đơn cấp hoặc gia hạn giấy phép broker, broker-salesperson hoặc salesperson phải trả khoản phí công nghệ $15. Các khoản phí cho các khóa đào tạo và giáo dục liên tục không áp dụng cho các tổ chức Nevada System of Higher Education, các cơ quan nhà nước hoặc các cơ quan quản lý liên bang. Ủy ban phải thông qua các quy định thiết lập phí cho các cuộc điều tra lịch sử.

- ✓ Phí công nghệ $15 áp dụng cho mỗi lần cấp và gia hạn giấy phép
- ✓ Các khoản phí khóa học/CE không áp dụng cho các tổ chức NSHE, các cơ quan nhà nước hoặc các cơ quan quản lý liên bang
- ✓ Ủy ban thông qua các quy định thiết lập phí cho cuộc điều tra lịch sử

7.12 Phân Phối Khi Các Yêu Cầu Vượt Quá Giới Hạn Tối Đa của Quỹ

Khi các yêu cầu bồi thường được gửi đến Quỹ vượt quá trách nhiệm pháp lý tối đa cho các hành động của một người có giấy phép, trách nhiệm pháp lý tối đa cho mỗi người có giấy phép được phân phối cho các bên yêu cầu theo tỷ lệ thuận với các yêu cầu của họ so với tổng yêu cầu, hoặc theo cách khác mà tòa án cho là công bằng.

- ✓ Các yêu cầu vượt quá giới hạn tối đa cho mỗi người có giấy phép được phân phối theo tỷ lệ thuận giữa các bên yêu cầu
- ✓ Tòa án có thể phân phối theo cách khác mà tòa án cho là công bằng

CHAPTER 8

Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990)

8.1 Các Hành Động Bất Hợp Pháp và Hình Phạt (NRS 645.990)

Cấp phép hoặc bán bất động sản một cách gian dối là tội phạm hạng D, trong khi các vi phạm khác của chương này kéo theo tiền phạt tăng dần và hình phạt về tội ác nhẹ. Tòa án có thể thu hồi hoặc tạm đình chỉ giấy phép khi bị kết tội.

- ✓ Cấp phép hoặc bán bất động sản bằng cách cố ý trình bày sai sự thật, lừa dối hoặc gian dối là tội phạm hạng D với khoản bồi thường bắt buộc
- ✓ Người được cấp phép/được cấp phép/chủ sở hữu-nhà phát triển thực hiện các hành động theo NRS 645.630/645.633/645.635 có thể bị phạt tối đa $5,000 cho mỗi vi phạm
- ✓ Các vi phạm khác của chương là tội ác nhẹ nghiêm trọng đối với các cá nhân tự nhiên, hoặc phạt tối đa $2,500 cho một thực thể
- ✓ Các sĩ quan/đại lý tham gia cá nhân vào vi phạm của thực thể phải chịu các hình phạt dành cho cá nhân tự nhiên
- ✓ Tòa án có thể thu hồi hoặc tạm đình chỉ giấy phép của người bị kết tội, ngoài các hình phạt khác

8.2 Phân phối và Ưu tiên Yêu cầu Quỹ Phục hồi

Khi Quỹ Phục hồi không đủ để thỏa mãn các yêu cầu được phép, các quy tắc phân phối và lãi suất được áp dụng. Các yêu cầu được phân phối không xét đến thứ tự nộp đơn, nhưng các yêu cầu chưa được thanh toán sẽ được thanh toán sau theo thứ tự ban đầu được nộp cộng với lãi suất 6% mỗi năm khi có đủ tiền được gửi.

- ✓ Phân phối phải được thực hiện không xét đến thứ tự ưu tiên mà các yêu cầu được nộp hoặc các phán quyết được nhập
- ✓ Tòa án có thể, theo đơn kiến nghị của Quản trị viên, kết hợp tất cả các bên yêu cầu trong một vụ kiện để xác định công bằng các quyền
- ✓ Nếu Quỹ không đủ, các yêu cầu chưa được thanh toán sẽ được thanh toán sau theo thứ tự ban đầu được nộp cộng với lãi suất 6% mỗi năm

8.3 Quyền của Quản trị viên Chuyển giao cho Chủ nợ Có Phán quyết

Khi Quản trị viên thanh toán tiền từ Quỹ Phục hồi cho chủ nợ có phán quyết, Quản trị viên được chuyển giao các quyền của chủ nợ và bất kỳ khoản tiền thu hồi nào được gửi lại vào Quỹ.

- ✓ Quản trị viên được chuyển giao tất cả các quyền của chủ nợ có phán quyết đến mức độ số tiền đã thanh toán
- ✓ Bất kỳ khoản tiền và lãi suất nào được thu hồi từ phán quyết phải được gửi vào Kho bạc của Tiểu bang để tính vào Quỹ

8.4 Giấy phép Môi giới kinh doanh: Điều kiện đủ tiêu chuẩn và Yêu cầu

Một môi giới bất động sản được cấp phép, môi giới-nhân viên bán hàng hoặc nhân viên bán hàng có thể nộp đơn xin cấp phép từ Bộ phận Bất động sản để hoạt động kinh doanh như một môi giới kinh doanh, tuân theo yêu cầu về giáo dục và các yêu cầu khác. Giấy phép hết hạn cùng với giấy phép cơ bản và yêu cầu giáo dục liên tục để gia hạn.

- ✓ Người nộp đơn phải là một môi giới bất động sản được cấp phép, môi giới-nhân viên bán hàng hoặc nhân viên bán hàng
- ✓ Người nộp đơn phải hoàn thành ít nhất 24 giờ học tập liên quan đến môi giới kinh doanh
- ✓ Giấy phép hết hạn vào cùng ngày với giấy phép của người nắm giữ và được gia hạn cùng với giấy phép
- ✓ Gia hạn yêu cầu ít nhất 3 giờ giáo dục liên tục liên quan đến môi giới kinh doanh

8.5 Giấy phép Môi giới Kinh doanh cho các Tổ chức

Các công ty hợp danh, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hạn chế và chủ sở hữu duy nhất phải chỉ định một người có đủ tiêu chuẩn để nắm giữ giấy phép môi giới kinh doanh; thực thể không được hoạt động kinh doanh môi giới trừ khi người được chỉ định nắm giữ giấy phép.

- ✓ Công ty hợp danh chỉ định một thành viên; công ty cổ phần chỉ định một viên chức hoặc nhân viên; LLC chỉ định người quản lý của mình; chủ sở hữu duy nhất chỉ định chính mình hoặc một người được cấp phép
- ✓ Thực thể không được hoạt động như một môi giới kinh doanh trừ khi người được chỉ định nắm giữ giấy phép
- ✓ Người nắm giữ giấy phép chỉ hoạt động thay mặt cho thực thể chỉ định, không phải thay mặt cho chính mình
- ✓ Nếu người được chỉ định rời đi, thực thể phải chỉ định một người khác có đủ tiêu chuẩn để nắm giữ giấy phép

8.6 Yêu Cầu Về Designated Business Broker

Một nhà môi giới bất động sản không có giấy phép business broker nhưng có hoạt động môi giới kinh doanh được tiến hành tại một văn phòng phải chỉ định một designated business broker đủ tiêu chuẩn để giám sát những hoạt động đó và thông báo cho Division.

- ✓ Nhà môi giới phải chỉ định một designated business broker đủ tiêu chuẩn và gửi thông báo về việc chỉ định đó đến Division
- ✓ Designated business broker phải có giấy phép real estate broker hoặc broker-salesperson VÀ giấy phép business broker
- ✓ Phải có 2 năm kinh nghiệm môi giới kinh doanh tích cực trong vòng 4 năm ngay trước khi được chỉ định
- ✓ Designated business broker phải tuân thủ tất cả các quy định của chương và phải chịu các biện pháp khắc phục và hình phạt

8.7 Định nghĩa Thỏa thuận Môi giới Bất động sản Thương mại

Các điều khoản được xác định chính phủ các thỏa thuận môi giới thương mại (NRS 645.8701–645.8811). Thỏa thuận môi giới là hợp đồng bằng văn bản để trả hoa hồng cho các dịch vụ liên quan đến xử lý bất động sản thương mại. Bất động sản thương mại không bao gồm các tài sản dân cư nhỏ.

- ✓ Thỏa thuận môi giới' có nghĩa là hợp đồng bằng văn bản trong đó chủ sở hữu đồng ý trả hoa hồng cho các dịch vụ liên quan đến xử lý bất động sản thương mại
- ✓ 'Bất động sản thương mại' không bao gồm tài sản đã cải tạo có 4 hoặc ít hơn đơn vị dân cư, đất chưa cải tạo được phân vùng cho 4 hoặc ít hơn đơn vị, và các đơn vị dân cư một gia đình được bán từng đơn vị
- ✓ 'Xử lý' có nghĩa là chuyển nhượng tự nguyện hoặc chuyển quyền sở hữu hoặc lợi ích trong bất động sản thương mại
- ✓ 'Doanh thu ròng của chủ sở hữu' có nghĩa là khoản tiếp nhận tổng cộng khi xử lý, trừ các khoản cấp cứu ưu tiên/thế chấp và chi phí đóng escrow

8.8 Quyền Yêu Sách Của Môi Giới Đối Với Lợi Nhuận Ròng Của Chủ Sở Hữu

Một môi giới bất động sản có quyền yêu sách đối với lợi nhuận ròng của chủ sở hữu từ việc xử lý bất động sản thương mại để lấy hoa hồng kiếm được theo thỏa thuận môi giới. Quyền yêu sách này thuộc về môi giới được chỉ định và gắn liền với tài sản cá nhân, không phải với quyền sở hữu bất động sản.

- ✓ Một khoản hoa hồng được coi là đã kiếm được khi môi giới đã thực hiện các nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận môi giới
- ✓ Quyền yêu sách thuộc về môi giới được chỉ định, không thuộc về nhân viên hoặc nhà thầu độc lập
- ✓ Quyền yêu sách đã được ghi lại là quyền yêu sách đối với tài sản cá nhân và không gắn liền với quyền sở hữu bất động sản
- ✓ Quyền yêu sách chỉ có thể được từ bỏ bởi môi giới trong một waiver viết bằng chữ in hoa được giới hạn trong một giao dịch, ký kết vào hoặc trước khi thỏa thuận được thực hiện

✓

Việc ghi lại hoặc thực thi quyền yêu sách không giải phóng nghĩa vụ của chủ sở hữu phải đóng escrow

8.9 Yêu Cầu Thông Báo để Thực Thi Yêu Cầu Bồi Thường của Môi Giới

Để thực thi yêu cầu hoa hồng, môi giới phải cung cấp thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu và đại lý ký quỹ trong vòng 7 ngày sau khi hoa hồng được kiếm, có chứa các thông tin được chỉ định, được xác minh bằng lời thề.

- ✓ Môi giới phải cung cấp thông báo bằng văn bản về yêu cầu trong vòng 7 ngày sau khi hoa hồng được kiếm cho cả chủ sở hữu và đại lý ký quỹ
- ✓ Không cung cấp thông báo kịp thời sẽ cấm thực thi yêu cầu
- ✓ Thông báo cho đại lý ký quỹ không bắt buộc nếu danh tính của đại lý ký quỹ không được biết tại thời điểm gửi thông báo cho chủ sở hữu
- ✓ Thông báo phải bao gồm tên chủ sở hữu, số giấy phép, số tiền yêu cầu, mô tả bất động sản, và bản sao hợp đồng môi giới, được xác minh bằng lời thề kèm theo xác nhận

8.10 Trách Nhiệm của Chủ Sở Hữu Xác Nhận hoặc Từ Chối Yêu Cầu

Một chủ sở hữu nhận được thông báo yêu cầu phải xác nhận hoặc từ chối yêu cầu đó bằng văn bản trong vòng 5 ngày kể từ khi được phục vụ nhưng không muộn hơn 7 ngày trước khi giải quyết. Nếu chủ sở hữu từ chối hoặc không phản hồi, người môi giới có thể ghi yêu cầu với nhân viên ghi âm hạt.

- ✓ Chủ sở hữu phải xác nhận hoặc từ chối yêu cầu bằng văn bản trong vòng 5 ngày sau khi được phục vụ, nhưng không muộn hơn 7 ngày trước khi giải quyết
- ✓ Nếu được xác nhận, chủ sở hữu có thể hướng dẫn đại lý ký quỹ thanh toán số tiền được yêu cầu
- ✓ Nếu chủ sở hữu từ chối hoặc không phản hồi, người môi giới có thể ghi thông báo yêu cầu tại văn phòng nhân viên ghi âm hạt

8.11 Nhiệm Vụ Của Đại Lý Escrow Khi Nhận Thông Báo Khiếu Nại

Khi nhận được hoặc có thông báo về khiếu nại được ghi lại, đại lý escrow phải dành phần net proceeds của chủ sở hữu bằng số tiền khiếu nại và tuân theo các quy tắc phát hành và thông báo nghiêm ngặt cho đến khi quyền được xác định.

- ✓ Đại lý escrow phải dành phần net proceeds của chủ sở hữu bằng số tiền khiếu nại, hoặc toàn bộ net proceeds nếu không đủ
- ✓ Nếu proceeds không đủ, đại lý escrow phải thông báo cho nhà môi giới bằng văn bản trong vòng 3 ngày nhưng không quá khi đóng escrow
- ✓ Đại lý escrow không được phát hành các khoản proceeds được dành riêng cho đến khi quyền của chủ sở hữu và nhà môi giới được xác định theo NRS 645.8791
- ✓ Việc dành riêng không giải phóng chủ sở hữu khỏi nghĩa vụ đóng escrow

8.12 Cấm Nộp Tài Liệu Giả Mạo (NRS 645.993)

Việc nộp bất kỳ tài liệu giả mạo hoặc tài liệu chứa một tuyên bố sai sự thật cố ý, trọng yếu cho Quản trị viên, Bộ phận hoặc Ủy ban là bất hợp pháp.

- ✓ Việc nộp bất kỳ tài liệu cần thiết cho Quản trị viên, Bộ phận hoặc Ủy ban là giả mạo hoặc chứa một tuyên bố sai sự thật cố ý, trọng yếu là bất hợp pháp
- ✓ Một vi phạm là một tội ác nhẹ lớn

8.13 Từ bỏ Quyền Quỹ Phục hồi

Một người yêu cầu không tuân thủ các quy định của Quỹ Phục hồi (NRS 645.841 đến 645.8494) sẽ từ bỏ tất cả các quyền theo các quy định đó.

- ✓ Không tuân thủ bất kỳ quy định nào của NRS 645.841 đến 645.8494 cấu thành việc từ bỏ quyền
- ✓ Việc thanh toán lại các khoản nợ của Quỹ không làm vô hiệu hóa các thủ tục kỷ luật riêng biệt

8.14 Thanh Toán Quỹ Phục Hồi Không Cản Kỷ Luật

Không có điều gì trong các quy định của Quỹ Phục Hồi giới hạn quyền kỷ luật của Uỷ Ban, và thanh toán đầy đủ cho Quỹ không hủy bỏ các thủ tục kỷ luật khác.

- ✓ Các quy định của Quỹ Phục Hồi không giới hạn quyền kỷ luật của Uỷ Ban đối với các vi phạm chương
- ✓ Thanh toán đầy đủ cho Quỹ không hủy bỏ hoặc sửa đổi bất kỳ thủ tục kỷ luật nào khác

8.15 Ký Gửi Tiền Thu Được và Miễn Trừ Trách Nhiệm của Đại Lý Ký Gửi

Sau khi ký gửi đóng trên một giao dịch được yêu cầu, đại lý ký gửi có thể gửi các khoản tiền ròng được dành riêng vào tòa án quận, miễn trừ trách nhiệm tiếp theo. Các đại lý ký gửi được miễn trừ trách nhiệm dân sự vì tuân thủ và có thể tính phí.

- ✓ Đại lý ký gửi có thể gửi các khoản tiền ròng được dành riêng vào tòa án quận nơi yêu cầu được ghi nhận, và sau đó được miễn trừ trách nhiệm tiếp theo
- ✓ Đại lý ký gửi không chịu trách nhiệm trong bất kỳ vụ kiện dân sự nào vì các hành động được thực hiện để tuân thủ các quy định này
- ✓ Đại lý ký gửi có thể tính và thu tiền phí cho các dịch vụ được cung cấp theo các quy định này

8.16 Hành động Dân sự và Yêu cầu Hiển thị Nguyên nhân về Yêu sách của Người môi giới

Chủ sở hữu có thể nộp đơn kiện dân sự và yêu cầu cấp phát lệnh yêu cầu người môi giới giải thích lý do tại sao yêu sách không nên bị bác bỏ. Nếu người môi giới không xuất hiện, tòa án sẽ bác bỏ yêu sách vĩnh viễn và hủy yêu sách.

- ✓ Nếu người môi giới không xuất hiện tại phiên yêu cầu hiển thị nguyên nhân, tòa án sẽ bác bỏ yêu sách vĩnh viễn và hủy thông báo ghi lại
- ✓ Tòa án đưa ra xác định ban đầu về bên nào có khả năng hợp lý được hưởng quyền lợi từ số tiền tranh chấp
- ✓ Các yêu sách vô căn cứ có thể được xử lý theo NRS 108.2275 và tòa án có thể trao bồi thường cho chủ sở hữu
- ✓ Bên thắng kiện có quyền được hoàn lại chi phí và phí luật sư hợp lý

8.17 Ưu Tiên và Phát Hành Yêu Cầu Được Ghi Lại

Yêu cầu của môi giới được ghi lại có quyền ưu tiên so với các yêu cầu được ghi lại sau này nhưng không có quyền ưu tiên so với quyền phục vụ của thợ. Môi giới phải phát hành yêu cầu trong vòng 3 ngày sau khi nó được thanh toán hoặc được thỏa mãn.

- ✓ Yêu cầu được ghi lại có quyền ưu tiên so với bất kỳ yêu cầu bảo đảm, yêu cầu hoặc quyền phục vụ nào được ghi lại sau đó
- ✓ Quyền ưu tiên không áp dụng đối với quyền phục vụ của thợ được ghi lại theo NRS 108.221 đến 108.246
- ✓ Môi giới phải ghi lại việc phát hành bằng văn bản trong vòng 3 ngày sau khi yêu cầu được thanh toán hoặc được thỏa mãn

CHAPTER 9

NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095)

9.1 Yêu Cầu Giáo Dục Sau Cấp Chứng Chỉ

Giáo dục sau cấp chứng chỉ có nghĩa là chương trình giáo dục liên tục sau cấp chứng chỉ mà, theo NRS 645.575, một người được yêu cầu hoàn thành trong năm đầu tiên sau khi nhận chứng chỉ ban đầu. Một khóa học được phê duyệt bao gồm các khóa học được phê duyệt cho giáo dục liên tục (NAC 645.455) hoặc giáo dục sau cấp chứng chỉ (NAC 645.4444).

- ✓ Giáo dục sau cấp chứng chỉ phải được hoàn thành trong năm đầu tiên sau khi nhận chứng chỉ ban đầu
- ✓ Được yêu cầu theo NRS 645.575
- ✓ Các khóa học được phê duyệt có thể dành cho giáo dục liên tục hoặc giáo dục sau cấp chứng chỉ

9.2 Các Loại Hợp Đồng Niêm Yết và Môi Giới

NAC 645 định nghĩa các hợp đồng niêm yết độc quyền (exclusive agency listing), hợp đồng quyền bán hoặc cho thuê độc quyền (exclusive right to sell or lease), và hợp đồng môi giới người mua độc quyền (exclusive buyer's brokerage). Tất cả phải đáp ứng các yêu cầu của NRS 645.320. Sự khác biệt chính: theo hợp đồng niêm yết độc quyền, người bán/chủ cho thuê có thể bán mà không phải trả hoa hồng nếu chỉ bán bằng nỗ lực riêng của họ; theo hợp đồng quyền bán/cho thuê độc quyền, môi giới được bồi thường bất kể ai (môi giới, người bán, hay bất kỳ ai) tìm được người mua, ngoại trừ những người được miễn trừ cụ thể.

- ✓ Tất cả các hợp đồng độc quyền phải đáp ứng các yêu cầu của NRS 645.320
- ✓ Niêm yết độc quyền: không phải trả hoa hồng nếu người bán/chủ cho thuê bán chỉ bằng nỗ lực riêng của họ
- ✓ Quyền bán/cho thuê độc quyền: môi giới được bồi thường ngay cả khi người bán tìm được người mua, trừ khi người mua được miễn trừ cụ thể
- ✓ Hợp đồng môi giới người mua độc quyền cấp cho môi giới quyền độc quyền để đại diện cho một người mua/người thuê

9.3 Căn cứ từ chối Đơn xin cấp phép, Giấy phép hoặc Giấy phép hoạt động

Theo NAC 645.095, Sở có thể từ chối đơn xin cấp đăng ký chủ sở hữu-nhà phát triển, giấy phép hoặc giấy phép hoạt động vì bất kỳ lý do nào đủ theo NRS 645.330, hoặc khi: đơn không ở dạng thích hợp, thiếu phí cần thiết, có các biểu mẫu không đầy đủ/không thỏa đáng, chứa tuyên bố sai sự thật, có những khiếm khuyết khác, cuộc điều tra không chứng minh được một cách khẳng định các điều kiện cần thiết (bao gồm phẩm chất đạo đức tốt và khả năng tài chính), người nộp đơn cố ý vi phạm (hoặc giúp/xúi giục vi phạm) các chương 113, 116, 119, 119A, 645, 645A, 645C hoặc 645D của NRS, séc phí không được chấp nhận, hoặc (đối với chủ sở hữu-nhà phát triển) người nộp đơn không xác minh được tình trạng nhà thầu được cấp phép.

- ✓ Sở có thể từ chối vì tuyên bố sai sự thật, dạng không thích hợp, phí bị thiếu hoặc những khiếm khuyết
- ✓ Cuộc điều tra phải chứng minh một cách khẳng định phẩm chất đạo đức tốt và khả năng tài chính
- ✓ Vi phạm cố ý các chương được chỉ định của NRS (113, 116, 119, 119A, 645, 645A, 645C, 645D) là căn cứ từ chối
- ✓ Séc phí không được chấp nhận là căn cứ từ chối
- ✓ Những người nộp đơn chủ sở hữu-nhà phát triển phải xác minh rằng họ là nhà thầu được cấp phép ở Nevada

9.4 Yêu Cầu Kinh Nghiệm Hoạt Động Để Cấp Phép

Nhằm mục đích của NRS 645.343 (tiêu chuẩn trình độ của môi giới), 'kinh nghiệm hoạt động' có nghĩa là kinh nghiệm thu được trong khi tham gia các hoạt động bất động sản được mô tả trong NRS 645.030, 645.035 và 645.040. Để được tính, người nộp đơn phải làm việc ít nhất 30 giờ mỗi tuần trong ít nhất 48 tuần trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào.

- ✓ Kinh nghiệm hoạt động yêu cầu ít nhất 30 giờ mỗi tuần
- ✓ Mức tối thiểu 30 giờ phải được đáp ứng trong ít nhất 48 tuần trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào
- ✓ Áp dụng cho các hoạt động được mô tả trong NRS 645.030, 645.035 và 645.040

9.5 Trạng Thái Hoạt Động so với Trạng Thái Gia Hạn Không Hoạt Động

Trạng thái hoạt động có nghĩa là một người nắm giữ giấy phép hiện tại, có tình trạng tốt với Sở và có thể tham gia kinh doanh bất động sản. Trạng thái gia hạn không hoạt động có nghĩa là người được cấp phép nắm giữ giấy phép hiện tại chưa bị tạm dừng/bị thu hồi nhưng đã hủy nó và không được giao dịch kinh doanh bất động sản cho đến khi được khôi phục trạng thái hoạt động; Sở giữ lại giấy phép khi không hoạt động.

- ✓ Trạng thái hoạt động = giấy phép hiện tại, tình trạng tốt, có thể hành nghề bất động sản
- ✓ Trạng thái gia hạn không hoạt động = giấy phép được Sở giữ; người được cấp phép không được giao dịch kinh doanh bất động sản
- ✓ Người được cấp phép phải khôi phục trạng thái hoạt động trước khi tiến hành kinh doanh
- ✓ Khôi phục có nghĩa là trở lại trạng thái hoạt động

9.6 Đình Chỉ Hoạt Động Không Tự Nguyện của Sở Quản Lý

Thuật ngữ 'đình chỉ hoạt động không tự nguyện' có nghĩa là chuyển giấy phép từ trạng thái hoạt động sang trạng thái gia hạn không hoạt động theo sáng kiến của Sở Quản Lý (không phải theo yêu cầu của người giữ giấy phép). Điều này có thể xảy ra, ví dụ, khi một séc hoặc phiếu nháp được gửi tới Sở Quản Lý bị trả lại do không đủ tiền hoặc yêu cầu dừng thanh toán.

- ✓ Đình chỉ hoạt động không tự nguyện được khởi xướng bởi Sở Quản Lý, không phải bởi người giữ giấy phép
- ✓ Một séc hoặc phiếu nháp bị trả lại để cấp phép có thể dẫn đến đình chỉ hoạt động không tự nguyện của giấy phép đó

9.7 Định nghĩa Licensee

Licensee có nghĩa là bất kỳ người nào nắm giữ giấy phép hoạt động như một môi giới bất động sản, môi giới-nhân viên bán hàng, hoặc nhân viên bán hàng theo chương 645 của NRS. Đây là ba loại giấy phép được công nhận theo NAC 645.

- ✓ Licensee bao gồm broker, broker-salesperson, và salesperson
- ✓ Cả ba loại giấy phép đều được cấp theo chương 645 của NRS

9.8 Địa Điểm Chính Của Kinh Doanh và Văn Phòng Chi Nhánh

Địa điểm chính của kinh doanh' có nghĩa là văn phòng chính của một nhà môi giới bất động sản được cấp phép để tiến hành kinh doanh bất động sản chung. 'Văn phòng chi nhánh' có nghĩa là một văn phòng do một nhà môi giới bất động sản được cấp phép hoặc công ty vận hành, riêng biệt với vị trí chính, để tiến hành kinh doanh bất động sản chung — nó không bao gồm một văn phòng bán hàng dự án gần đó chỉ được sử dụng cho các hoạt động bán hàng của dự án đó.

- ✓ Địa điểm chính của kinh doanh là văn phòng chính của nhà môi giới để kinh doanh bất động sản chung
- ✓ Văn phòng chi nhánh riêng biệt với vị trí chính và được sử dụng cho kinh doanh bất động sản chung
- ✓ Văn phòng bán hàng dự án chỉ được sử dụng cho hoạt động bán hàng của dự án đó KHÔNG phải là văn phòng chi nhánh

9.9 Quan Hệ Lao Động Giữa Nhân Viên Bán Hàng và Môi Giới

Thuật ngữ 'lao động' có nghĩa là mối quan hệ giữa một nhân viên bán hàng và người môi giới mà nhân viên bán hàng đó liên kết. Nó bao gồm cả mối quan hệ chủ-nhân viên và mối quan hệ nhà thầu độc lập. Điều này xác nhận rằng một nhân viên bán hàng luôn làm việc dưới sự liên kết với một người môi giới.

- ✓ Lao động bao gồm cả mối quan hệ chủ-nhân viên và mối quan hệ nhà thầu độc lập
- ✓ Một nhân viên bán hàng được liên kết với một người môi giới

9.10 Bằng Chứng Nhân Cách Đạo Đức và Kháng Cáo về Việc Từ Chối

Theo NAC 645.095, Quản trị viên có thể yêu cầu bằng chứng về nhân cách đạo đức, xem xét kết quả điều tra của Sở, bất kỳ lịch sử bị bắt và kết tội nào, tính chất/lịch sử kinh doanh của ứng viên và bất kỳ lần nào không tuân thủ các chương 113, 116, 119, 119A, 645, 645A, 645C hoặc 645D của NRS. Ứng viên bị từ chối bởi Sở có thể kháng cáo lên Ủy ban theo NRS 645.440; nếu Ủy ban đảo ngược quyết định và thấy rằng ứng viên đủ tiêu chuẩn, đơn xin có thể được chấp nhận từ ngày nộp đơn gốc hoặc ngày thanh toán phí (tùy theo ngày nào muộn hơn) mà không tính phí bổ sung.

- ✓ Quản trị viên có thể xem xét lịch sử bị bắt/kết tội, lịch sử kinh doanh và tuân thủ NRS trong quá khứ khi đánh giá nhân cách đạo đức
- ✓ Ứng viên bị từ chối có thể kháng cáo lên Ủy ban theo NRS 645.440
- ✓ Nếu Ủy ban đảo ngược quyết định, đơn xin sẽ có ngày hiệu lực từ ngày nộp đơn/thanh toán phí gốc mà không có phí bổ sung

9.11 Định Nghĩa Giáo Dục Từ Xa

Giáo dục từ xa có nghĩa là hướng dẫn được cung cấp thông qua video, máy tính, truyền hình, thư từ, Internet hoặc các phương tiện điện tử khác (hoặc kết hợp), sao cho giáo viên/giám sát viên và học sinh được tách biệt bởi khoảng cách, thời gian hoặc cả hai. Điều này có liên quan đến cách các khóa học giáo dục bắt buộc có thể được cung cấp.

- ✓ Giáo dục từ xa được cung cấp thông qua các phương tiện điện tử (video, máy tính, TV, Internet, thư từ)
- ✓ Giáo viên và học sinh được tách biệt bởi khoảng cách, thời gian hoặc cả hai

9.12 Chữ Ký và Chữ Ký Điện Tử

Động từ 'ký' có nghĩa là ghi chữ ký lên một bản ghi. Danh từ 'chữ ký' có nghĩa là một tên, từ, ký hiệu hoặc dấu được thực hiện hoặc chấp nhận (hoặc một bản ghi được mã hóa/xử lý) bởi một người có ý định hiện tại để xác định chính mình và chấp nhận hoặc tiếp nhận một bản ghi, và rõ ràng bao gồm chữ ký điện tử như được định nghĩa trong NRS 719.100.

- ✓ Chữ ký có thể là tên, từ, ký hiệu hoặc dấu được chấp nhận với ý định chấp nhận một bản ghi
- ✓ Chữ ký điện tử (theo NRS 719.100) được bao gồm trong định nghĩa của chữ ký

9.13 Định Nghĩa Nhà Ở Một Gia Đình

Theo mục đích của NRS 645.018, 'single-family residence' bao gồm, không giới hạn, một nhà ở liền kề, một căn hộ chung cư, một căn hộ hợp tác, một nhà sản xuất, và một đơn vị townhouse. Điều này mở rộng những gì được tính là nhà ở một gia đình cho yêu cầu tiết lộ và các yêu cầu khác.

- ✓ Nhà ở một gia đình bao gồm các căn hộ chung cư, căn hộ hợp tác, nhà sản xuất, và đơn vị townhouse
- ✓ Bao gồm các nhà ở liền kề, không chỉ nhà riêng lẻ

9.14 Phân phối Cuốn Sách Tiết lộ Thông tin Nhà ở

Theo NAC 645.075, Sở phải chuẩn bị các bản sao của cuốn sách được soạn theo NRS 645.194 (tiết lộ thông tin tài sản nhà ở) có sẵn cho các chủ giấy phép thông qua các phương pháp bao gồm đăng trên trang web của nó, cung cấp bản sao điện tử cho các trường/giáo viên/nhà tài trợ được phê duyệt, cho phép in sao miễn phí, và gửi bản in theo yêu cầu. Khi được yêu cầu tại một văn phòng Sở, Sở phải cung cấp một bản in cho bất kỳ người nào.

- ✓ Sở phải chuẩn bị cuốn sách tiết lộ NRS 645.194 có sẵn cho các chủ giấy phép
- ✓ Các phương pháp phân phối bao gồm đăng trang web, gửi theo yêu cầu, và cho phép in sao
- ✓ Khi được yêu cầu tại một văn phòng Sở, một bản in phải được cung cấp cho bất kỳ người nào

9.15 Các Hình Phạt và Phí Kiểm Tra Trả Lại

Theo NAC 645.085, nếu séc hoặc dự thảo được gửi đến Sở bị trả lại do thiếu quỹ/tín dụng hoặc lệnh dừng thanh toán, bất kỳ ủy quyền nào đã được cấp sẽ bị vô hiệu hóa không tự nguyện, và nếu chưa được cấp, Sở có thể từ chối cấp hoặc tái kích hoạt. Sở tính phí $25 (hoặc số tiền theo NRS 353C.115/NAC 353C.400) cho mỗi séc hoặc dự thảo bị trả lại.

- ✓ Một séc/dự thảo bị trả lại dẫn đến vô hiệu hóa không tự nguyện của ủy quyền đã được cấp
- ✓ Nếu ủy quyền chưa được cấp, Sở có thể từ chối cấp hoặc tái kích hoạt
- ✓ Phí $25 (hoặc số tiền theo luật định) được tính cho mỗi séc hoặc dự thảo bị trả lại

9.16 Phí Điều Tra Lý Lịch

Theo NAC 645.080, phí để điều tra lý lịch của một người nộp đơn, chủ giấy phép, người nắm giữ chứng chỉ, người đăng ký hoặc chủ giấy phép sẽ không vượt quá chi phí thực tế để tiến hành điều tra.

- ✓ Các khoản phí điều tra lý lịch áp dụng cho những người nộp đơn, chủ giấy phép, người nắm giữ chứng chỉ, người đăng ký và chủ giấy phép
- ✓ Khoản phí sẽ không vượt quá chi phí thực tế của cuộc điều tra

CHAPTER 10

Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380)

10.1 Các Yêu Cầu Đơn Xin Cấp Giấy Phép Nhân Viên Bán Hàng Bất Động Sản

Một người nộp đơn xin cấp giấy phép nhân viên bán hàng bất động sản tại Nevada phải đáp ứng yêu cầu về độ tuổi tối thiểu và nộp một gói đơn xin hoàn chỉnh cho Bộ phận theo NRS 645.350. Đơn xin phải bao gồm thẻ lấy dấu vân tay, bằng chứng hoàn thành giáo dục bắt buộc, điểm thi đạt yêu cầu, một tuyên bố được xác minh, bằng chứng về phẩm chất tốt, tuyên bố phúc lợi/hỗ trợ con cái, và các khoản phí bắt buộc.

- ✓ Người nộp đơn phải ít nhất 18 tuổi
- ✓ Đơn xin phải bao gồm thẻ lấy dấu vân tay như được yêu cầu bởi NRS 645.355
- ✓ Phải cung cấp bằng chứng đáp ứng các yêu cầu giáo dục nhân viên bán hàng theo NRS 645.343
- ✓ Phải thể hiện điểm đạt yêu cầu (theo NAC 645.220) trong kỳ thi cấp giấy phép
- ✓ Phải bao gồm bằng chứng về tính thành thật, sự chân thực và danh tiếng tốt, cùng với các khoản phí bắt buộc

10.2 Yêu Cầu Cấp Phép Môi Giới

Người nộp đơn xin cấp phép môi giới phải trước tiên nhận được phê duyệt về tình trạng tài chính từ Sở trước khi nộp đơn. Người nộp đơn phải đáp ứng các yêu cầu về salesperson ngoại trừ giáo dục (thay thế bằng giáo dục môi giới), và cũng phải chứng minh rằng họ đã thỏa mãn yêu cầu kinh nghiệm môi giới.

- ✓ Phải nhận được phê duyệt của Sở về tình trạng tài chính TRƯỚC khi nộp đơn
- ✓ Phải nộp bằng chứng về yêu cầu giáo dục môi giới theo NRS 645.343 thay vì giáo dục salesperson
- ✓ Phải chứng minh thỏa mãn các yêu cầu kinh nghiệm môi giới theo NRS 645.330(4)

10.3 Phí Thi Cử Nhân và Điểm Đạt

Phí thi cử nhân cho giấy phép gốc hoặc tái cấp (broker, broker-salesperson, hoặc salesperson) là $100. Để vượt qua, người nộp đơn phải đạt ít nhất 75 phần trăm.

- ✓ Phí thi cử nhân cho giấy phép gốc hoặc tái cấp là $100
- ✓ Điểm đạt yêu cầu ít nhất 75 phần trăm
- ✓ Thời gian thi cử nhân không được vượt quá 4 giờ mà không có sự đồng ý bằng văn bản trước từ Division

10.4 Thay Đổi Trạng Thái Giấy Phép hoặc Liên Kết

Trong vòng 10 ngày sau khi có thay đổi về liên kết (ngoại trừ chấm dứt), tên, địa điểm kinh doanh hoặc trạng thái, người có giấy phép phải yêu cầu thay đổi giấy phép Division trên biểu mẫu yêu cầu và thanh toán phí. Biên lai đóng vai trò là giấy phép làm việc tạm thời cho đến khi nhận được giấy phép mới. Một người môi giới có thể thay đổi thành trạng thái môi giới-nhân viên bán hàng bằng đơn xin.

- ✓ Yêu cầu thay đổi giấy phép phải được nộp trong vòng 10 ngày kể từ khi thay đổi, kèm theo phí yêu cầu
- ✓ Biên lai từ Division cấu thành giấy phép làm việc tạm thời chờ giấy phép mới
- ✓ Một người môi giới có thể thay đổi trạng thái thành môi giới-nhân viên bán hàng bằng cách nộp biểu mẫu Division

10.5 Giáo dục Liên tục Yêu cầu cho Gia hạn

Sở không sẽ gia hạn giấy phép broker, broker-salesperson hoặc salesperson hoạt động trừ khi người có giấy phép cung cấp bằng chứng tuân thủ các yêu cầu giáo dục liên tục theo NRS 645.575, bao gồm bất kỳ chương trình giáo dục liên tục sau cấp phép nào.

- ✓ Giấy phép hoạt động không thể được gia hạn mà không có bằng chứng tuân thủ giáo dục liên tục
- ✓ Bao gồm chương trình giáo dục liên tục sau cấp phép theo NRS 645.575

10.6 Gia Hạn Sau Khi Giấy Phép Hết Hạn (Phục Hồi)

Một người có giấy phép thực tế không nộp đơn gia hạn trước khi hết hạn không được phép thực hiện kinh doanh bất động sản cho đến khi được phục hồi. Phục hồi giấy phép yêu cầu nộp đơn trên mẫu đúng, thanh toán các khoản phí, vượt qua kỳ thi nếu cần thiết, và nộp các mục yêu cầu khác bao gồm các thẻ vân tay hiện tại.

- ✓ Một người có giấy phép hết hạn không được phép tiến hành kinh doanh bất động sản cho đến khi được phục hồi
- ✓ Phục hồi giấy phép yêu cầu đơn xin, các khoản phí, kỳ thi nếu cần thiết, và các thẻ vân tay hiện tại

10.7 Yêu Cầu Cấp Phép Broker-Salesperson

Một ứng viên broker-salesperson phải thỏa mãn tất cả các yêu cầu cấp phép salesperson NGOẠI TRỪ yêu cầu giáo dục salesperson. Thay vào đó, ứng viên phải nộp bằng chứng hoàn thành giáo dục cần thiết cho cấp phép broker-salesperson theo NRS 645.343.

- ✓ Phải đáp ứng tất cả các yêu cầu salesperson NAC 645.100 ngoại trừ đoạn (b) giáo dục
- ✓ Phải nộp bằng chứng yêu cầu giáo dục broker-salesperson theo NRS 645.343

10.8 Hoàn thành Đơn xin cấp phép Cá nhân

Mỗi đơn xin cấp phép phải được hoàn thành cá nhân bởi người nộp đơn. Các thành viên Ủy ban và nhân viên Sở rõ ràng bị cấm hỗ trợ chuẩn bị đơn xin.

- ✓ Đơn xin cấp phép phải được hoàn thành cá nhân bởi người nộp đơn
- ✓ Các thành viên Ủy ban và nhân viên Sở không được phép hỗ trợ chuẩn bị đơn xin

10.9 Yêu Cầu Về Hướng Dẫn và Thay Thế Kinh Nghiệm

Các ứng viên cấp giấy phép ban đầu phải nộp giấy chứng nhận từ một tổ chức được công nhận/phê duyệt chứng minh hoàn thành thành công các khóa học bắt buộc theo NRS 645.343. Các khóa học đại học/cao đẳng yêu cầu bảng điểm chính thức. Chỉ có mặt trong lớp không bằng hoàn thành thành công. Kinh nghiệm hoạt động có thể được thay thế cho các đơn vị đại học.

- ✓ Các ứng viên ban đầu phải nộp giấy chứng nhận chứng minh hoàn thành các khóa học bắt buộc
- ✓ Chỉ có mặt trong lớp KHÔNG cấu thành hoàn thành thành công
- ✓ Mỗi 2 năm kinh nghiệm hoạt động thay thế cho 16 đơn vị học kỳ của các khóa học cấp đại học
- ✓ Không có sự thay thế nào được phép cho bất kỳ khoảng thời gian nào dưới 2 năm
- ✓ Bằng chứng về kinh nghiệm hoạt động phải được xác nhận bởi (các) môi giới của ứng viên

10.10 Điều tra và Nhân cách Tốt của Người Nộp Đơn

Sở có thể điều tra những người nộp đơn xin cấp giấy phép môi giới, yêu cầu thông tin bổ sung và yêu cầu báo cáo tín dụng gần đây. Người quản lý có thể yêu cầu bằng chứng về sự trung thực, chân thành và danh tiếng tốt của bất kỳ người nộp đơn nào, bao gồm các viên chức/giám đốc công ty và thành viên của hợp tác xã. Việc từ chối cấp giấy phép môi giới do thiếu trách nhiệm tài chính không hủy bỏ quyền kháng cáo bằng cách chấp nhận giấy phép môi giới-nhân viên bán hàng.

- ✓ Sở có thể yêu cầu báo cáo tín dụng có ngày tháng trong vòng 30 ngày kể từ ngày nộp đơn, với chi phí do người nộp đơn chịu
- ✓ Người quản lý có thể yêu cầu bằng chứng về sự trung thực, chân thành và danh tiếng tốt của bất kỳ người nộp đơn nào
- ✓ Việc từ chối do thiếu trách nhiệm tài chính không hủy bỏ quyền kháng cáo theo NRS 645.440

10.11 Cấp Phép và Giám Sát Văn Phòng Chi Nhánh

Người môi giới chịu trách nhiệm về tất cả các văn phòng chi nhánh. Giấy phép chi nhánh chỉ có thể được cấp theo tên mà người môi giới được cấp phép. Người giám sát chi nhánh chỉ có thể quản lý một văn phòng chi nhánh. Mỗi chi nhánh phải được giám sát bởi một người môi giới hoặc người bán hàng môi giới có ít nhất 2 năm kinh nghiệm hoạt động trong 4 năm qua.

- ✓ Người môi giới chịu trách nhiệm về tất cả các văn phòng chi nhánh được vận hành
- ✓ Giấy phép văn phòng chi nhánh phải cùng tên với văn phòng chính của người môi giới
- ✓ Người giám sát không được quản lý nhiều hơn một văn phòng chi nhánh
- ✓ Người giám sát chi nhánh phải có 2 năm kinh nghiệm hoạt động trong 4 năm qua tại Hoa Kỳ
- ✓ Nếu có tài khoản tin tưởng chi nhánh được thiết lập, một chữ ký bắt buộc phải là của người giám sát chi nhánh

10.12 Quản Lý Văn Phòng Chính và Chi Nhánh

Một nhân viên môi giới-bán hàng có ít nhất 2 năm kinh nghiệm hoạt động trong 4 năm gần nhất có thể đóng vai trò là quản lý văn phòng cho một văn phòng chính hoặc chi nhánh, và phải thông báo cho Sở về vai trò đó. Nhân viên môi giới-bán hàng giám sát chi nhánh có tất cả các nhiệm vụ và chịu mọi hình phạt áp dụng cho môi giới.

- ✓ Nhân viên môi giới-bán hàng cần 2 năm kinh nghiệm hoạt động trong 4 năm gần nhất để quản lý một văn phòng
- ✓ Nhân viên môi giới-bán hàng quản lý phải thông báo cho Sở về vai trò đó
- ✓ Nhân viên môi giới-bán hàng giám sát có tất cả các nhiệm vụ của môi giới và phải chịu các hình phạt của môi giới

10.13 Đơn Xin Cấp Chứng Chỉ Hợp Tác cho Các Nhà Môi Giới Ngoài Tiểu Bang

Một nhà môi giới được cấp phép từ ngoài tiểu bang muốn làm việc với một nhà môi giới Nevada phải nộp đơn trên biểu mẫu của Division, kèm theo bản sao giấy phép hiện tại, lịch sử việc làm 10 năm, thông tin giao dịch và khách hàng, cùng với tuyên bố sự đồng ý của nhà môi giới Nevada. Đơn phải được hoàn thành trực tiếp bởi nhà môi giới ngoài tiểu bang. Các khoản phí không được hoàn lại nếu chứng chỉ không được cấp.

- ✓ Nhà môi giới ngoài tiểu bang phải nộp đơn trên biểu mẫu Division kèm theo bản sao giấy phép ngoài tiểu bang hiện tại
- ✓ Phải bao gồm lịch sử việc làm 10 năm và tuyên bố sự đồng ý của nhà môi giới Nevada
- ✓ Đơn phải được hoàn thành trực tiếp bởi nhà môi giới ngoài tiểu bang; không được phép hỗ trợ
- ✓ Người nộp đơn phải có tình trạng tốt trong khu vực tài phán của nơi kinh doanh chính của họ
- ✓ Một cư dân Nevada sở hữu giấy phép ngoài tiểu bang KHÔNG đủ điều kiện để được cấp chứng chỉ hợp tác

10.14 Sử dụng và Giới hạn Chứng chỉ Hợp tác

Chứng chỉ hợp tác có hiệu lực trong 12 tháng hoặc hoàn thành/chấm dứt giao dịch duy nhất được xác định, không được chuyển nhượng, và chỉ có thể cấp cho một người môi giới tự nhiên (không phải một thực thể). Môi giới Nevada phải chịu trách nhiệm về giao dịch từ đầu đến cuối, và tất cả tiền phải được xử lý chỉ bởi môi giới Nevada theo NRS 645.310. Chứng chỉ không thể được sử dụng để liệt kê/bán tài sản Nevada cho chủ sở hữu của nó—chỉ để đại diện cho cư dân không phải Nevada mua bất động sản Nevada.

- ✓ Chứng chỉ có hiệu lực trong 12 tháng hoặc hoàn thành/chấm dứt giao dịch duy nhất
- ✓ Chứng chỉ không được chuyển nhượng và chỉ cấp cho một người tự nhiên, không phải một thực thể
- ✓ Môi giới Nevada phải chịu trách nhiệm về giao dịch từ đầu đến cuối
- ✓ Tất cả tiền giao dịch chỉ có thể được xử lý bởi môi giới Nevada hợp tác theo NRS 645.310
- ✓ Chứng chỉ chỉ có thể đại diện cho cư dân không phải Nevada mua bất động sản Nevada, không để bán thay mặt chủ sở hữu Nevada

10.15 Phạm vi của Kỳ thi Cấp phép

Kỳ thi bao gồm Principles (luật hợp đồng, luật bất động sản/chuyển quyền sở hữu, niêm yết, bán hàng, tiền ký quỹ), Practices (kinh tế đất đai/định giá, mô tả, tài chính/bảo hiểm, toán học, ký quỹ/đóng cửa, phân chia đất đai, quản lý tài sản, vấn đề môi trường và thuế), và Procedures & Ethics bao gồm các chương NRS và các luật liên bang chính.

- ✓ Kỳ thi bao gồm Principles, Practices, và Procedures & Ethics
- ✓ Bao gồm các luật liên bang: Fair Housing Act, Truth in Lending, RESPA, ADA, ECOA, Interstate Land Sales, và Lead-Based Paint Act
- ✓ Các kỳ thi Salesperson và broker có thể khác nhau

10.16 Hỗ Trợ Kỳ Thi và Hành Vi

Sử dụng hoặc sở hữu các phương pháp không công bằng, ghi chú, cho/nhận trợ giúp hoặc không tuân theo hướng dẫn trong kỳ thi sẽ dẫn đến việc từ chối đơn xin cấp và cấp phép. Chỉ được phép sử dụng máy tính không âm thanh, không dây, không lập trình được mà không có tính năng in băng hoặc bàn phím chữ cái.

- ✓ Gian lận, trợ giúp hoặc không tuân theo hướng dẫn sẽ dẫn đến việc từ chối đơn xin cấp và cấp phép
- ✓ Người nộp đơn không được giữ lại bất kỳ tài liệu kỳ thi nào
- ✓ Chỉ được phép sử dụng máy tính không âm thanh, không dây, không lập trình được (không in băng, không phím chữ cái)

10.17 Thời Hạn Chấp Nhận Kết Quả Kỳ Thi

Sở chỉ chấp nhận kết quả kỳ thi trong vòng 12 tháng kể từ ngày kết quả được phát hành.

- ✓ Kết quả kỳ thi chỉ có hiệu lực trong 12 tháng sau khi phát hành
- ✓ Các kết quả được phát hành cách đây hơn 12 tháng sẽ không được chấp nhận

10.18 Chấm Dứt Liên Kết hoặc Việc Làm

Khi một broker-salesperson hoặc salesperson chấm dứt liên kết của họ, broker (hoặc owner-developer) phải nộp thông báo chấm dứt trên mẫu của Division cùng với bất kỳ thông tin được yêu cầu, ngoài các yêu cầu NRS 645.580. Nếu broker không tuân thủ kịp thời, licensee có thể nộp đơn xin chấm dứt hành chính.

- ✓ Broker/owner-developer phải nộp thông báo chấm dứt trên mẫu Division khi liên kết chấm dứt
- ✓ Nếu broker không tuân thủ kịp thời, licensee có thể nộp đơn xin chấm dứt hành chính
- ✓ Licensee có thể tự tay giao license cùng với thông báo chấm dứt ban đầu có chữ ký

10.19 Đặt và Gia Hạn Trạng Thái Không Hoạt Động Được Gia Hạn

Một người cấp phép có thể được đặt ở trạng thái không hoạt động được gia hạn bằng cách nộp đơn xin cấp phép cho Sở; không có hoàn lại phí cho thời hạn chưa hết của giấy phép. Những người ở trạng thái không hoạt động được gia hạn vẫn phải nộp đơn gia hạn vào hoặc trước mỗi ngày kỷ niệm cấp phép.

- ✓ Việc đặt trạng thái không hoạt động được gia hạn yêu cầu biểu mẫu đơn xin cấp phép từ Sở
- ✓ Không hoàn lại phí cho thời hạn chưa hết của giấy phép
- ✓ Những người cấp phép ở trạng thái không hoạt động được gia hạn phải gia hạn vào hoặc trước mỗi ngày kỷ niệm cấp phép

10.20 Phục hồi từ Trạng thái Inactive Renewed

Một giấy phép có tư cách tốt với trạng thái inactive renewed có thể nộp đơn để phục hồi sang trạng thái active với biểu mẫu yêu cầu, các khoản phí, phí Recovery Fund, bằng chứng giáo dục liên tục, và (đối với các nhà môi giới) báo cáo tài chính. Nếu không hoạt động quá 2 năm, giấy phép phải chứng minh năng lực và vượt qua kỳ thi với điểm ít nhất 75 phần trăm.

- ✓ Phục hồi giấy phép yêu cầu các khoản phí, phí Recovery Fund, và bằng chứng giáo dục liên tục
- ✓ Phục hồi giấy phép nhà môi giới cũng yêu cầu báo cáo tài chính đã hoàn thành
- ✓ Nếu không hoạt động quá 2 năm, phải chứng minh năng lực và vượt qua kỳ thi với điểm ít nhất 75 phần trăm

10.21 Thất bại của Broker trong việc Gia hạn Giấy phép

Nếu một broker không gia hạn, các giấy phép đã gia hạn của các người có giấy phép liên quan sẽ được đặt ngay vào trạng thái gia hạn không hoạt động. Trong vòng 30 ngày, một người có giấy phép có thể chuyển sang broker khác hoặc kích hoạt lại nếu broker ban đầu khôi phục. Không kết hợp lại trong vòng 30 ngày có nghĩa là người có giấy phép chỉ có thể khôi phục theo NAC 645.325.

- ✓ Nếu một broker không gia hạn, các người có giấy phép liên quan sẽ ngay lập tức được đặt ở trạng thái gia hạn không hoạt động
- ✓ Người có giấy phép có 30 ngày để chuyển sang broker khác hoặc kích hoạt lại theo broker đã khôi phục
- ✓ Không kết hợp lại trong vòng 30 ngày yêu cầu khôi phục theo NAC 645.325

10.22 Vô Ý Ngừng Hoạt Động, Tạm Dừng hoặc Thu Hồi Giấy Phép

Nếu giấy phép của môi giới bị vô ý ngừng hoạt động, tạm dừng hoặc thu hồi, môi giới phải giao giấy phép của mình và những người có giấy phép liên quan đến Sở; không hoàn lại tiền. Những người có giấy phép liên quan có thể chuyển sang môi giới khác. Giấy phép của một người có giấy phép sẽ tự động hết hạn khi người đó qua đời, và một môi giới được cấp phép có thể đóng vai trò là môi giới hộ lý đến 60 ngày sau khi môi giới đang hoạt động qua đời với thông báo thích hợp.

- ✓ Môi giới phải giao giấy phép của chính mình và giấy phép của những người có giấy phép liên quan khi bị vô ý ngừng hoạt động/tạm dừng/thu hồi
- ✓ Không hoàn lại tiền cho việc vô ý ngừng hoạt động, tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép
- ✓ Giấy phép tự động hết hạn khi người có giấy phép qua đời
- ✓ Khi môi giới hộ lý đang hoạt động qua đời, một môi giới được cấp phép khác có thể phục vụ đến 60 ngày, có thông báo bằng văn bản trong vòng 7 ngày làm việc

10.23 Cơ sở cho Việc Hủy hoạt động Giấy phép Không tự nguyện

Bộ phận có thể hủy hoạt động giấy phép không tự nguyện nếu một nhà môi giới ngừng hoạt động kinh doanh tại địa chỉ đã đăng ký, một người có giấy phép không còn liên kết với nhà môi giới của họ, không báo cáo thay đổi địa chỉ trong vòng 10 ngày, không thanh toán phí gia hạn, hoặc không gửi yêu cầu thay đổi giấy phép bắt buộc trong vòng 10 ngày.

- ✓ Không báo cáo thay đổi địa chỉ kinh doanh trong vòng 10 ngày là cơ sở cho việc hủy hoạt động giấy phép không tự nguyện
- ✓ Không thanh toán phí gia hạn là cơ sở cho việc hủy hoạt động giấy phép không tự nguyện
- ✓ Việc phục hồi yêu cầu đáp ứng các yêu cầu của NAC 645.325

10.24 Đơn Cấp Giấy Phép Thực Thể Kinh Doanh

Khi người nộp đơn là một partnership, LLC, hoặc corporation, họ phải nộp một bản sao được chứng thực hoặc xác minh của tài liệu thành lập của mình (thỏa thuận partnership, articles of organization, hoặc articles of incorporation).

- ✓ Người nộp đơn partnership/LLC/corporation phải nộp bản sao được chứng thực hoặc xác minh của các tài liệu thành lập
- ✓ Áp dụng cho thỏa thuận partnership, articles of organization, hoặc articles of incorporation phù hợp

10.25 Xác Minh Kinh Nghiệm Hoạt Động

Bộ Phận yêu cầu một bản tuyên bố đã xác minh từ một môi giới có tuyển dụng hoặc một trưởng nhân viên bán hàng-môi giới ghi chép lại kinh nghiệm của chủ sở hữu giấy phép, được báo cáo trên biểu mẫu của Bộ Phận bao gồm thời gian liên kết, số giờ làm việc trung bình hàng tuần, và các hoạt động đóng góp khác.

- ✓ Bản tuyên bố đã xác minh phải đến từ một môi giới có tuyển dụng hoặc một trưởng nhân viên bán hàng-môi giới
- ✓ Phải báo cáo thời gian liên kết và số giờ làm việc trung bình hàng tuần dưới sự giám sát

10.26 Giấy Phép Bị Mất, Bị Hư Hại hoặc Bị Đánh Cắp

Nếu giấy phép phải bị thu hồi nhưng không thể, người giữ giấy phép phải nộp một bản tuyên thệ với Sở cho thấy giấy phép bị mất, bị hư hại hoặc bị đánh cắp, kèm theo lời hứa sẽ trả lại nếu tìm thấy.

- ✓ Phải nộp bản tuyên thệ tuyên bố rằng giấy phép bị mất, bị hư hại hoặc bị đánh cắp
- ✓ Bản tuyên thệ phải bao gồm lời hứa sẽ trả lại giấy phép nếu tìm thấy

10.27 Giấy Phép Độc Lập của Nhà Môi Giới Cùng Với Chỉ Định Thực Thể

Một nhà môi giới được chỉ định bởi một công ty hợp tác, LLC hoặc công ty có thể cũng nhận được giấy phép cá nhân để hoạt động cho chính họ bằng cách nộp các biểu mẫu Division và thanh toán phí giấy phép ban đầu. Nhà môi giới này phải duy trì các hồ sơ văn phòng riêng biệt và một tài khoản ủy thác riêng biệt, và thực thể phải thừa nhận hoạt động kinh doanh độc lập của nhà môi giới.

- ✓ Một nhà môi giới được chỉ định có thể nhận giấy phép cá nhân bổ sung bằng cách thanh toán phí giấy phép ban đầu
- ✓ Phải duy trì các hồ sơ riêng biệt và một tài khoản ủy thác riêng biệt với thực thể
- ✓ Thực thể phải nộp một bản tuyên bố thừa nhận hoạt động kinh doanh độc lập của nhà môi giới

CHAPTER 11

Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467)

11.1 Yêu Cầu Chứng Chỉ cho Các Khóa Học Cấp Phép Ban Đầu

Một trường được phê duyệt phải yêu cầu mỗi học sinh tham dự đủ số giờ yêu cầu và tham gia ít nhất hai kỳ thi như một điều kiện của chứng chỉ. Các trường chỉ có thể chứng thực số giờ được Sở phê duyệt. Toàn bộ khóa học phải hoàn thành để đáp ứng các yêu cầu cấp phép—một phần không đủ điều kiện. Một 'giờ giảng dạy' có nghĩa là 50 phút trở lên, và một tín chỉ một học kỳ bằng 15 giờ giảng dạy.

- ✓ Học sinh phải tham dự đủ số giờ yêu cầu và tham gia ít nhất hai kỳ thi để được chứng chỉ
- ✓ Một 'giờ giảng dạy' có nghĩa là 50 phút trở lên; một tín chỉ một học kỳ = 15 giờ
- ✓ Toàn bộ khóa học phải hoàn thành; một phần không đáp ứng các yêu cầu cấp phép

11.2 Khóa Học Bắt Buộc để Nhận Giấy Phép Salesperson Ban Đầu

NAC 645.435 yêu cầu một khóa học tiền cấp phép cho nhân viên bán hàng có ít nhất 120 giờ các bài giảng trong lớp (hoặc tương đương học tập từ xa), chia theo chủ đề: ít nhất 45 giờ về nguyên tắc và thực hành (brokerage/agency 21, định giá/kinh tế 12, tài chính 12); ít nhất 45 giờ về luật tài sản, quy định và đạo đức (quyền sở hữu/chuyển nhượng/sử dụng 25, chương 113/116/119/119A/645/645C/645D của NRS 18, thực hành áp dụng và công khai pháp định 2); ít nhất 15 giờ về soạn thảo hợp đồng; và ít nhất 15 giờ về đại lý (3 giờ mỗi lĩnh vực về nền tảng quan hệ môi giới-đại lý và giảm rủi ro).

- ✓ Khóa học salesperson ban đầu phải có ít nhất 120 giờ các bài giảng trong lớp hoặc tương đương học tập từ xa
- ✓ Nội dung: 45 giờ nguyên tắc/thực hành, 45 giờ luật pháp/quy định/đạo đức, 15 giờ hợp đồng, 15 giờ đại lý
- ✓ Phần đại lý phải bao gồm 3 giờ về nền tảng quan hệ môi giới-đại lý và 3 giờ về giảm rủi ro

11.3 Giáo dục sau cấp phép cho những người được cấp phép lần đầu

Mỗi người được cấp phép lần đầu phải hoàn thành một khóa học sau cấp phép được quy định với trọng tâm là các ứng dụng thực tế, hoàn thành trong năm đầu tiên sau khi cấp phép ban đầu. Nó không được lặp lại nội dung giấy phép gốc, phải được cung cấp dưới dạng các module (ít nhất 15 module bao gồm các chủ đề như hợp đồng, niêm yết, đại diện người mua, đạo đức, quảng cáo, đại lý, công khai, quản lý bất động sản, ký quỹ/bản ghi danh/kết thúc, tài chính, đàm phán và thuế), và được cung cấp thông qua hướng dẫn trực tiếp (những người được cấp phép ở vùng nông thôn có thể yêu cầu giáo dục từ xa). Các trường hợp miễn trừ áp dụng cho những người có giấy phép ngoài tiểu bang, những người từng có giấy phép Nevada trong 5 năm trước đó, và một số nhân viên môi giới theo NRS 645.343(4).

- ✓ Những người được cấp phép lần đầu phải hoàn thành giáo dục sau cấp phép trong năm đầu tiên sau khi cấp phép ban đầu
- ✓ Chương trình giáo dục sau cấp phép phải chứa ít nhất 15 module và phải là hướng dẫn trực tiếp (có ngoại lệ ở vùng nông thôn)
- ✓ Các khóa học sau cấp phép là riêng biệt với giáo dục tiếp tục và không thể được tính làm CE

11.4 Yêu Cầu Chung Để Gia Hạn/Phục Hồi Giấy Phép

Để gia hạn giấy phép hoạt động, người giữ giấy phép phải chứng minh tuân thủ giáo dục sau cấp phép (NAC 645.4442) để gia hạn giấy phép ban đầu, hoặc giáo dục liên tục (NAC 645.448/645.449) cho các lần gia hạn sau. Để phục hồi giấy phép không hoạt động, người giữ giấy phép phải đáp ứng các yêu cầu NAC 645.4441. Với mục đích tuân thủ, 50 phút hoặc hơn giảng dạy thực tế tạo nên một giờ học. Yêu cầu phục hồi khác nhau tùy theo thời gian không hoạt động: ít hơn 2 năm thường yêu cầu giáo dục sau cấp phép hoặc 36 giờ học liên tục; 2 năm hoặc hơn có thể yêu cầu giáo dục sau cấp phép cộng với 36 giờ học liên tục bổ sung.

- ✓ 50 phút hoặc hơn giảng dạy thực tế tạo nên một giờ học
- ✓ Gia hạn giấy phép ban đầu yêu cầu giáo dục sau cấp phép, không phải giáo dục liên tục
- ✓ Phục hồi sau 2 năm hoặc hơn không hoạt động có thể yêu cầu giáo dục sau cấp phép cộng với 36 giờ học liên tục bổ sung

11.5 Giờ Giáo Dục Liên Tục để Gia Hạn Giấy Phép

Đối với các lần gia hạn sau lần gia hạn đầu tiên của giấy phép ban đầu, người bán hàng phải hoàn thành ít nhất 36 giờ CE bao gồm các mối quan hệ của cơ quan (3), luật pháp Nevada (3), hợp đồng (6), đạo đức (3), giảm rủi ro (3) và 18 giờ CE được chỉ định. Các nhà môi giới/nhân viên môi giới-bán hàng phải hoàn thành 36 giờ bao gồm cơ quan (3), luật pháp Nevada (3), hợp đồng (6), đạo đức (3), quản lý nhà môi giới (6), giảm rủi ro (3) và 12 giờ được chỉ định. Bằng chứng phải được cung cấp trước khi kết thúc mỗi khoảng thời gian gia hạn 2 năm. Ít nhất 50% giờ CE bắt buộc phải được thông qua hướng dẫn trực tiếp (giấy phép nông thôn có thể yêu cầu giáo dục từ xa).

- ✓ Người bán hàng và nhà môi giới mỗi người cần ít nhất 36 giờ CE trong mỗi khoảng thời gian gia hạn 2 năm
- ✓ CE của nhà môi giới phải bao gồm 6 giờ quản lý nhà môi giới; CE của người bán hàng thì không
- ✓ Ít nhất 50 phần trăm giờ CE bắt buộc phải thông qua hướng dẫn trực tiếp (ngoại lệ nông thôn)

11.6 Những Hạn Chế về Nhận Tín Chỉ Giáo Dục Tiếp Tục

NAC 645.463 đặt ra những giới hạn chính về tín chỉ CE: một khóa học không thể được lấy tín chỉ quá một lần trong một kỳ cấp phép; các khóa học được sử dụng để gia hạn hoặc tái cấp phép phải hoàn thành trong 2 năm ngay trước hạn chót gia hạn/tái cấp phép; người giữ giấy phép chỉ nhận tín chỉ khi nhà tài trợ xác nhận việc tham dự và hoàn thành ít nhất 90% khóa học; và nhà tài trợ xác định xem có cần bài kiểm tra cuối cùng để hoàn thành khóa học hay không.

- ✓ Một khóa học CE không thể được lấy tín chỉ quá một lần trong một kỳ cấp phép
- ✓ Các khóa học CE phải được hoàn thành trong 2 năm ngay trước kỳ gia hạn/tái cấp phép
- ✓ Tín chỉ yêu cầu sự tham dự và hoàn thành ít nhất 90 phần trăm khóa học

11.7 Các Định Nghĩa Giáo Dục Chính Theo NAC 645.400

NAC 645.400 định nghĩa các thuật ngữ cốt lõi được sử dụng trong toàn bộ các quy định giáo dục. Một 'first-time licensee' (người được cấp giấy phép lần đầu) là người chưa sở hữu giấy phép bất động sản Nevada trong 5 năm liền kề trước đó tại thời điểm giấy phép hiện tại được cấp. 'Initial license' (giấy phép ban đầu) là giấy phép đầu tiên được cấp cho một first-time licensee. 'Rural area' (khu vực nông thôn) là bất kỳ khu vực nào cách xa hơn 100 dặm từ một thành phố Nevada có dân số 40.000 trở lên. 'School' (trường) bao gồm bất kỳ tổ chức nào của Nevada System of Higher Education (hoặc tương đương là đại học/cao đẳng được công nhận) và bất kỳ trường chuyên nghiệp nào hoặc cao đẳng được cấp giấy phép bởi Nevada Commission on Postsecondary Education.

- ✓ 'First-time licensee' = chưa sở hữu giấy phép Nevada trong 5 năm liền kề trước
- ✓ 'Rural area' = cách xa hơn 100 dặm từ thành phố Nevada có dân số 40.000 trở lên
- ✓ 'Initial license' = giấy phép đầu tiên được cấp cho một first-time licensee

11.8 Phê Duyệt Trường Học của Bộ Phận

Một trường học muốn cung cấp các khóa học đáp ứng yêu cầu giáo dục cho cấp phép ban đầu phải nộp đơn hàng năm cho Bộ Phận (thay mặt Ủy ban) trên một mẫu quy định và thanh toán phí. Đơn đề nghị phải bao gồm thông tin rộng rãi, bao gồm danh sách giảng viên, đề cương khóa học, sách giáo khoa, bài kiểm tra có đáp án, và bản tuyên bố về yêu cầu đạt điểm 75% để vượt qua. Trường học không đủ tiêu chuẩn theo định nghĩa 'trường học' của NSHE phải chứng minh rằng nó được Ủy ban Giáo dục Sau Trung học của Nevada cấp phép.

- ✓ Phê duyệt trường học phải được nộp hàng năm cho Bộ Phận và phí thích hợp phải được thanh toán
- ✓ Đơn đề nghị phải nêu rõ rằng học sinh phải đạt ít nhất 75 phần trăm số điểm có thể để vượt qua một khóa học
- ✓ Các trường học không phải là một phần của NSHE phải chứng minh cấp phép từ Nevada Commission on Postsecondary Education

11.9 Nghĩa Vụ Lưu Giữ Hồ Sơ và Gia Hạn Của Trường Học

Các trường được phê duyệt phải lưu giữ hồ sơ điểm danh và chứng chỉ của mỗi học sinh trong 7 năm sau khi nhập học, mở cửa để Sở Giáo dục kiểm tra trong giờ làm việc, và cung cấp hồ sơ cho các học sinh chuyển trường và Sở Giáo dục khi được yêu cầu. Các trường phải thông báo cho Sở Giáo dục trong vòng 15 ngày về bất kỳ thay đổi lớn nào ảnh hưởng đến việc phê duyệt, và phải nộp các tài liệu gia hạn trước ngày 1 tháng 7 hàng năm bao gồm chứng chỉ, một tuyên bố có thề, và lệ phí khóa học. Sở Giáo dục có thể từ chối gia hạn đối với các trường không tuân thủ.

- ✓ Các trường phải lưu giữ hồ sơ điểm danh/chứng chỉ của học sinh trong 7 năm sau khi nhập học
- ✓ Các thay đổi lớn ảnh hưởng đến việc phê duyệt phải được báo cáo cho Sở Giáo dục trong vòng 15 ngày
- ✓ Các tài liệu gia hạn của trường phải được nộp trước ngày 1 tháng 7 hàng năm

11.10 Quy Tắc Chứng Chỉ Khóa Học Qua Thư

Khi một trường đại học cung cấp một khóa học cấp phép ban đầu qua thư, nó phải yêu cầu mỗi học sinh tham gia kỳ thi cuối kỳ không được phép mở sách với một người giám sát tại một địa điểm được chỉ định bởi Sở, tham gia hai bài kiểm tra hoặc bài kiểm tra tiến độ ngoài bài thi cuối cùng, chứng minh danh tính trước kỳ thi bất kỳ, và hoàn thành mỗi khóa học trong một thời gian tối thiểu và tối đa đã được thiết lập. Chỉ có các giờ được phê duyệt mới có thể được chứng nhận, và một phần của khóa học không đáp ứng các yêu cầu cấp phép.

- ✓ Kỳ thi cuối kỳ qua thư phải được không mở sách và có giám sát tại một địa điểm được chỉ định
- ✓ Hai bài kiểm tra tiến độ hoặc bài kiểm tra được yêu cầu ngoài bài thi cuối cùng
- ✓ Danh tính của học sinh phải được chứng minh trước khi tham gia bất kỳ kỳ thi nào

11.11 Khóa học Quản lý Broker cho Giấy phép Broker Ban đầu

Theo NAC 645.437, khóa học quản lý broker đáp ứng các yêu cầu của NRS 645.343(2)(e) phải được Division phê duyệt và bao gồm các giờ học quy định: 6 giờ chính sách văn phòng/quản lý rủi ro/nhà thầu độc lập, 3 giờ kế hoạch kinh doanh, 3 giờ biểu mẫu môi giới, 6 giờ tổng quan về tài chính, 6 giờ luật tiểu bang/địa phương, 6 giờ luật liên bang, 6 giờ quan hệ agent-khách hàng, 3 giờ định giá/kinh tế học, và 6 giờ xu hướng mới nổi. Division chấp nhận, mà không cần phê duyệt trước, các khóa học từ NSHE hoặc các tổ chức có chứng chỉ tương đương nếu chúng đáp ứng các yêu cầu tối thiểu.

- ✓ Khóa học quản lý broker phải được Division phê duyệt và bao gồm phân bổ giờ học cụ thể
- ✓ Các khóa học NSHE và có chứng chỉ tương đương được chấp nhận mà không cần phê duyệt trước nếu đáp ứng số giờ/chủ đề tối thiểu
- ✓ Các khóa học quản lý broker là yêu cầu riêng biệt cho cấp giấy phép broker/broker-salesperson ban đầu

11.12 Chấp nhận và Các Khóa học Tiền cấp phép Không được chấp nhận

Sở phải phê duyệt các trường trước khi họ cung cấp các khóa học cấp phép ban đầu, nhưng chấp nhận (ngoại trừ quản lý môi giới) các khóa học từ NSHE/các tổ chức được công nhận và các khóa học định giá ít nhất 45 giờ từ ASA, Appraisal Institute, hoặc IAAO (45 giờ = 3 tín chỉ học kỳ trong định giá). Sở sẽ không chấp nhận các 'cram courses' được thiết kế để chuẩn bị cho kỳ thi, các khóa học kỹ năng hành chính/văn phòng không liên quan đến các hoạt động bất động sản (đánh máy, máy thương mại, phần mềm máy tính, cải thiện trí nhớ), hoặc các khóa học kinh doanh về quảng cáo hoặc tâm lý học. Các khóa học quản lý môi giới yêu cầu phê duyệt cả khóa học và trường.

- ✓ Các 'cram courses' được thiết kế để chuẩn bị cho kỳ thi không được chấp nhận cho cấp phép ban đầu
- ✓ Các khóa học kỹ năng hành chính/văn phòng, quảng cáo và tâm lý học không được chấp nhận
- ✓ Các khóa học định giá 45+ giờ từ ASA, Appraisal Institute, hoặc IAAO được tính là 3 tín chỉ học kỳ

11.13 Yêu Cầu Phê Duyệt và Trình Độ Của Giáo Viên

Một giáo viên phải có sự phê duyệt bằng văn bản từ Sở trước khi giảng dạy một khóa học được phê duyệt. Sở không thể, nếu không có sự phê duyệt của Ủy Ban, phê duyệt bất kỳ người nào bị kỷ luật trong 5 năm trước đó hoặc nhiều hơn một lần, hoặc được phát hiện trong một thủ tục đã vi phạm các luật bất động sản. Các thông tin xác nhận trình độ bao gồm bằng cử nhân/cao cấp cộng với 2 năm kinh nghiệm toàn thời gian, 75 giờ giảng dạy gần đây cộng với 3 năm kinh nghiệm, 6 năm kinh nghiệm toàn thời gian, hoặc kết hợp 6 năm khóa học và kinh nghiệm — cộng với danh tiếng tốt và tài liệu. Các quyết định từ chối có thể được kháng cáo lên Ủy Ban trong vòng 30 ngày.

- ✓ Giáo viên phải có sự phê duyệt bằng văn bản từ Sở trước khi giảng dạy một khóa học được phê duyệt
- ✓ Cần sự phê duyệt của Ủy Ban để phê duyệt bất kỳ người nào bị kỷ luật trong 5 năm trước đó hoặc nhiều hơn một lần
- ✓ Quyết định từ chối phê duyệt giáo viên có thể được kháng cáo lên Ủy Ban trong vòng 30 ngày

11.14 Trách Nhiệm của các Nhà Tài Trợ và Thời Gian Phê Duyệt Khóa Học

Các nhà tài trợ khóa học không được phép cho phép những người có giấy phép vượt qua kỳ thi mà không có sự tham dự bắt buộc, phải chấp nhận các kiểm toán viên của Sở, thông báo cho Sở trong vòng 15 ngày về những thay đổi đáng kể trong khóa học, và giới hạn các thông báo sản phẩm ở mức 1 phút cho mỗi đơn vị tín chỉ. Phê duyệt của Sở đối với các khóa học ban đầu, sau cấp giấy phép và giáo dục liên tục có hiệu lực trong 1 năm. Các đơn xin gia hạn phải được nộp ít nhất 2 tuần trước khi hết hạn hoặc nhà tài trợ phải nộp đơn xin phê duyệt ban đầu. Sở liệt kê nhiều lý do để rút lại hoặc từ chối gia hạn (chất lượng kém, các tuyên bố sai lệch, vi phạm phân biệt đối xử, kỷ luật, v.v.).

- ✓ Phê duyệt khóa học có hiệu lực trong 1 năm sau khi phê duyệt ban đầu hoặc gia hạn
- ✓ Phải nộp đơn xin gia hạn ít nhất 2 tuần trước khi hết hạn hoặc phải nộp đơn xin phê duyệt ban đầu
- ✓ Nhà tài trợ phải thông báo cho Sở trong vòng 15 ngày về bất kỳ thay đổi đáng kể nào trong khóa học

11.15 Rút Lại Phê Duyệt Khóa Học/Giảng Viên và Tín Chỉ Của Sinh Viên

Khi Cơ quan Quản lý có ý định rút lại phê duyệt khóa học hoặc giảng viên, họ phải thông báo cho nhà tài trợ với những lý do cụ thể; nhà tài trợ có 30 ngày để phản hồi. Rút lại sẽ có hiệu lực khi quyết định được gửi qua thư bảo đảm. Quan trọng là, nếu phê duyệt bị rút lại, Sở vẫn cấp tín chỉ cho bất kỳ sinh viên nào đã bắt đầu khóa học trước khi nhà tài trợ nhận được thông báo rút lại bằng văn bản. Nhà tài trợ có thể kháng cáo lên Ủy ban trong vòng 30 ngày kể từ ngày có hiệu lực của việc rút lại.

- ✓ Các sinh viên đã bắt đầu khóa học trước thông báo rút lại bằng văn bản vẫn nhận được tín chỉ
- ✓ Nhà tài trợ có 30 ngày để phản hồi thông báo rút lại và 30 ngày để kháng cáo sau khi nó có hiệu lực
- ✓ Rút lại sẽ có hiệu lực khi quyết định được gửi qua thư bảo đảm

11.16 Tiêu chuẩn phê duyệt và hoàn thành khóa học sau cấp phép

Phê duyệt khóa học sau cấp phép phải được nộp đơn trên mẫu của Sở và không thể được cấp phép hồi tố. Các nhà tài trợ phải chứng thực sự tham dự, duy trì hồ sơ trong 4 năm, đảm bảo có giảng viên được phê duyệt giảng dạy, yêu cầu bài thi cuối kỳ có giám sát kín và đạt ít nhất 75% để vượt qua, xác minh danh tính và yêu cầu hoàn thành toàn bộ khóa học. Chỉ cấp tín chỉ cho các giờ được phê duyệt. Chứng chỉ phải chứa các thông tin được chỉ định, và tài liệu khóa học phải nêu rõ phê duyệt sau cấp phép Nevada, số giờ tín chỉ và số nhà tài trợ. Các nhà tài trợ từ các tổ chức chuyên nghiệp không được hạn chế sự tham dự chỉ cho các thành viên.

- ✓ Phê duyệt hồi tố không được cấp cho các khóa học sau cấp phép
- ✓ Bài thi cuối kỳ phải có giám sát kín và yêu cầu đạt ít nhất 75 phần trăm để vượt qua
- ✓ Hồ sơ sự tham dự phải được duy trì trong ít nhất 4 năm

11.17 Miễn trừ CE cho Những Người Cấp Giấy Phép Lâu Năm Cao Tuổi

Theo NAC 645.449, một người cấp giấy phép có độ tuổi 65 tuổi trở lên và đã được cấp giấy phép tốt trong Nevada trong 30 năm trở lên có thể nộp đơn xin miễn trừ từ yêu cầu CE tiêu chuẩn 36 giờ. Nếu được phê duyệt, một nhân viên bán hàng phải hoàn thành ít nhất 12 giờ CE và một broker/broker-salesperson ít nhất 15 giờ CE, tất cả đều tập trung vào ethics, hành vi chuyên nghiệp hoặc các khía cạnh pháp lý, bao gồm 3 giờ mỗi khía cạnh trong quan hệ đại lý, luật Nevada, hợp đồng, ethics (và quản lý broker đối với các broker). Miễn trừ này không áp dụng cho CE liên quan đến giấy phép theo NRS 645.6052 hoặc 645.863.

- ✓ Miễn trừ yêu cầu tuổi 65+ và được cấp giấy phép tốt ít nhất 30+ năm ở Nevada
- ✓ Những người cấp giấy phép miễn trừ vẫn cần 12 giờ CE; các broker cần 15 giờ CE trong các chủ đề được chỉ định
- ✓ Miễn trừ không giải phóng những người nắm giấy phép khỏi yêu cầu CE liên quan đến giấy phép

11.18 Tiêu chuẩn và Hạn chế đối với các Khóa học Giáo dục Tiếp tục

Các khóa học CE phải chứa thông tin bất động sản hiện tại giúp cải thiện kiến thức chuyên môn và liên quan đến các luật của Nevada. Các chủ đề được chấp nhận bao gồm đạo đức, các vấn đề lập pháp, quản lý luật bất động sản, tài chính, đánh giá thị trường, quản lý môi giới, quản lý tài sản, đại lý, hợp đồng, tiết lộ, bất động sản thương mại, vấn đề môi trường và giảm thiểu rủi ro. Không được chấp nhận: các khóa học cram, các kỹ năng văn phòng/chuyên môn, các cuộc họp quảng bá bán hàng, các khóa học định hướng và (ngoại trừ ngoại lệ của Bộ phận) các khóa học phát triển giảng viên. Bộ phận phê duyệt không quá 7 giờ/ngày mà không có bài thi cuối cùng, hoặc 8 giờ/ngày nếu có bài thi cuối cùng.

- ✓ Bộ phận phê duyệt không quá 7 giờ CE mỗi ngày mà không có bài thi cuối cùng, hoặc 8 giờ với một bài thi
- ✓ Các khóa học cram, các khóa học kỹ năng chuyên môn và các cuộc họp quảng bá bán hàng không đủ điều kiện cho CE
- ✓ Các chủ đề CE được chấp nhận bao gồm đạo đức, đại lý, hợp đồng, tiết lộ và giảm thiểu rủi ro

11.19 Phê duyệt Khóa học CE, Hồ sơ và Gửi Danh sách

Phê duyệt khóa học CE được yêu cầu trên mẫu của Bộ phận và có thể được cấp có hiệu lực hồi tố. Tín chỉ chỉ được cấp nếu khóa học trong lớp kéo dài ít nhất 1 giờ (hoặc giáo dục từ xa ít nhất 3 giờ), sự tham dự được xác nhận, hồ sơ được lưu giữ trong 4 năm, và giáo viên phê duyệt chủ trì (lớp học) hoặc bài kiểm tra cuối kì dạng đóng không có tài liệu được giám sát yêu cầu 75% được sử dụng (giáo dục từ xa). Các nhà tài trợ phải cấp chứng chỉ có nội dung được chỉ định và, trong vòng 3 ngày làm việc sau khi hoàn thành, phải gửi danh sách điện tử đến Bộ phận, sửa các lỗi trong vòng 5 ngày làm việc. Các quyết định từ chối có thể được kháng cáo lên Ủy ban trong vòng 30 ngày.

- ✓ CE trong lớp phải kéo dài ít nhất 1 giờ; CE giáo dục từ xa phải kéo dài ít nhất 3 giờ
- ✓ Các nhà tài trợ phải gửi danh sách hoàn thành điện tử trong vòng 3 ngày làm việc
- ✓ Hồ sơ tham dự/hoàn thành CE phải được lưu giữ trong ít nhất 4 năm

11.20 Hạn chế đối với Các Cá nhân Liên kết với Trường tham gia Kỳ thi

Theo NAC 645.442, chủ sở hữu, giảng viên, chi nhánh, hoặc bất kỳ người nào khác liên kết với một trường được phê duyệt không được tham gia kỳ thi bất động sản của Sở trừ khi họ trước tiên gửi một tuyên bố bằng văn bản rằng mục đích là để đáp ứng yêu cầu cấp phép và một thỏa thuận bằng văn bản để nộp đơn xin cấp phép khi vượt qua. Các trường này và những người liên kết không được yêu cầu thông tin để phát hiện các câu hỏi kỳ thi trong quá khứ hoặc phân phối/truyền đạt các câu hỏi kỳ thi mà không có sự phê chuẩn bằng văn bản trước đó của chủ sở hữu bản quyền.

- ✓ Những người liên kết với trường chỉ có thể tham gia kỳ thi bằng cách tuyên bố ý định cấp phép và đồng ý nộp đơn khi vượt qua
- ✓ Các trường không được yêu cầu hoặc phân phối các câu hỏi kỳ thi trong quá khứ mà không có sự phê chuẩn bằng văn bản của chủ sở hữu bản quyền

11.21 Yêu Cầu Phê Duyệt cho Khóa Học Giáo Dục Từ Xa

NAC 645.443 yêu cầu các khóa học giáo dục từ xa phải đảm bảo sự tham gia tích cực của học sinh với tương tác thực chất, sử dụng quy trình kiểm tra/khắc phục sự cố nếu thiếu liên hệ trực tiếp âm thanh-hình ảnh liên tục với giáo viên, được thiết kế sao cho học sinh trung bình hoàn thành trong số giờ được phê duyệt, và cung cấp hỗ trợ kỹ thuật. Một giáo viên được phê duyệt phải trả lời các câu hỏi của học sinh trong vòng 2 ngày làm việc (được coi là kịp thời). Các nhà tài trợ phải lưu giữ các chứng chỉ hoàn thành khóa học của học sinh đã ký và các hồ sơ liên hệ. Bộ phận xem xét xem khóa học có ít nhất 3 giờ, yêu cầu kỳ thi viết được giám sát/an toàn hay không, và được công nhận hay không hoặc từ một tổ chức được công nhận.

- ✓ Các câu trả lời của giáo viên cho các câu hỏi của học sinh được coi là kịp thời nếu được thực hiện trong vòng 2 ngày làm việc
- ✓ Khóa học nói chung phải ít nhất 3 giờ và yêu cầu kỳ thi viết được giám sát hoặc an toàn
- ✓ Các nhà tài trợ phải lưu giữ các chứng chỉ hoàn thành khóa học của học sinh đã ký và các hồ sơ liên hệ của học sinh

11.22 Yêu Cầu Chứng Chỉ Hoàn Thành và Tham Dự

Học sinh phải tập trung chú ý vào hướng dẫn và tránh các hoạt động gây rối loạn hoặc không liên quan (bao gồm sử dụng điện thoại di động/máy tính xách tay) để nhận chứng chỉ và được liệt kê trong danh sách người tham dự. Người hướng dẫn phải từ chối cấp chứng chỉ cho học sinh không đáp ứng những điều kiện này và loại bỏ tên của họ khỏi danh sách. Học sinh bị từ chối có thể yêu cầu xem xét của Quản trị viên trong vòng 30 ngày; nếu các cáo buộc sẽ làm cho họ đủ điều kiện, một cuộc họp không chính thức sẽ được tiến hành. Chứng chỉ phải chứa tên của nhà tài trợ và người có giấy phép, số giấy phép, tiêu đề/số giờ khóa học, ngày tháng, số khóa học của Division/tuyên bố phê duyệt, chữ ký được ủy quyền và tuyên bố vượt qua.

- ✓ Người hướng dẫn phải từ chối cấp chứng chỉ cho những học sinh gây rối loạn hoặc không chú ý và loại bỏ họ khỏi danh sách
- ✓ Học sinh bị từ chối có thể yêu cầu xem xét của Quản trị viên trong vòng 30 ngày
- ✓ Chứng chỉ phải nêu rõ số khóa học của Division và rằng khóa học đã được Division phê duyệt

CHAPTER 12

Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695)

12.1 Giám sát của Nhà môi giới đối với các người được cấp phép liên kết (NAC 645.600)

Mỗi nhà môi giới phải dạy cho những người được cấp phép liên kết những kiến thức cơ bản về hoạt động bất động sản/chia sẻ thời gian và đạo đức nghề nghiệp, và phải giám sát các hoạt động, nhân viên và hoạt động kinh doanh của họ. Giám sát yêu cầu các chính sách, quy tắc, thủ tục và hệ thống được viết bằng văn bản để xem xét và quản lý các giao dịch, tài liệu, quản lý hồ sơ, xử lý tiền, quảng cáo và tuân thủ pháp luật bao gồm luật chống phân biệt. Nhà môi giới phải thiết lập hệ thống giám sát, có thể ủy quyền quản trị cho nhân viên môi giới nhưng không thể từ bỏ trách nhiệm tổng thể, và có thể giữ lại những người được cấp phép như nhà thầu độc lập thông qua thỏa thuận được ký, ký và ghi ngày tháng.

- ✓ Nhà môi giới phải dạy những kiến thức cơ bản và đạo đức và giám sát những người được cấp phép, nhân viên và kinh doanh
- ✓ Giám sát bao gồm các chính sách về giao dịch, tài liệu, quản lý hồ sơ, xử lý tiền, quảng cáo và tuân thủ pháp luật/chống phân biệt
- ✓ Nhà môi giới có thể ủy quyền cho nhân viên môi giới nhưng giữ lại trách nhiệm giám sát tổng thể
- ✓ Thỏa thuận nhà thầu độc lập phải được ký, ghi ngày tháng và mô tả giám sát

12.2 Những Cân Nhắc trong Xác Định Hành Vi Sai Trái của Người Có Giấy Phép (NAC 645.605)

Khi xác định sơ suất nghiêm trọng/thất bại trong năng lực theo NRS 645.633(1)(h) hoặc giao dịch lừa dối/gian lận/không trung thực theo NRS 645.633(1)(i), Ủy ban xem xét các yếu tố bao gồm bảo vệ công chúng khỏi gian lận, xác lập các sự kiện liên quan, không vượt quá lĩnh vực chuyên môn của mình mà không công khai, công khai lãi suất/phí giới thiệu dự kiến bằng văn bản, cập nhật các luật hiện hành, trung thành với bên chính và giao dịch công bằng với tất cả các bên, các thỏa thuận ký kết bằng văn bản có sao chép cho tất cả các bên, lấy các thay đổi bằng văn bản, chuyển tải các sự kiện trọng yếu, và liệu người có giấy phép có cản trở cuộc điều tra của Bộ phận hay không. Người có giấy phép không được chấp nhận bồi thường từ nhiều hơn một bên mà không công khai đầy đủ cho tất cả các bên.

- ✓ Người có giấy phép phải công khai bằng văn bản bất kỳ lãi suất, phí giới thiệu hoặc bồi thường dự kiến từ các nhà cung cấp dịch vụ
- ✓ Không thể chấp nhận bồi thường từ nhiều hơn một bên mà không công khai đầy đủ cho và sự đồng ý từ tất cả các bên
- ✓ Phải chuyển tải tất cả các sự kiện trọng yếu hợp lý có thể xác lập được cho các bên
- ✓ Cản trở cuộc điều tra (chậm trễ tài liệu, thông tin sai, tài liệu giả mạo/thay đổi, che giấu sự kiện) là hành vi sai trái

12.3 Những hạn chế về quảng cáo và sử dụng tên được cấp phép (NAC 645.610)

Quảng cáo các dịch vụ yêu cầu giấy phép không được sai sự thật hoặc gây hiểu lầm. Người có giấy phép không được sử dụng tên/số điện thoại của họ trong quảng cáo 'bán/cho thuê của chủ nhân' trừ khi họ có quyền lợi sở hữu, trong trường hợp đó họ phải sử dụng 'bán/cho thuê của chủ nhân-môi giới viên' hoặc 'chủ nhân-đại lý.' Tên công ty môi giới phải xuất hiện một cách nổi bật. Người có giấy phép không được quảng cáo tài sản được niêm yết độc quyền của một môi giới khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản trước (mà môi giới niêm yết không thể đồng ý hoặc từ chối mà không biết của chủ sở hữu). Những người có giấy phép phải rõ ràng đưa vào số giấy phép của họ trong quảng cáo. Quảng cáo nhượng quyền phải bao gồm tên được cấp phép và lưu ý rằng mỗi văn phòng được sở hữu/vận hành độc lập. 'Quảng cáo' bao gồm rộng rãi in ấn, phát sóng, điện tử, Internet, phương tiện truyền thông xã hội, biển hiệu, bảng quảng cáo, danh thiếp, và tài liệu giao dịch.

- ✓ Quảng cáo không được sai sự thật hoặc gây hiểu lầm
- ✓ Quảng cáo 'bán của chủ nhân' có tên của người có giấy phép yêu cầu quyền lợi sở hữu và sử dụng từ ngữ 'chủ nhân-môi giới viên' hoặc 'chủ nhân-đại lý'
- ✓ Tên công ty môi giới phải được xác định rõ ràng với sự nổi bật
- ✓ Cần có sự đồng ý bằng văn bản trước để quảng cáo tài sản được niêm yết độc quyền của một môi giới khác
- ✓ Người có giấy phép phải rõ ràng đưa vào số giấy phép trong quảng cáo; quảng cáo nhượng quyền phải nêu rõ mỗi văn phòng được sở hữu và vận hành độc lập

12.4 Tiết lộ Quyền sở hữu không thể bán được và Tình trạng Đại lý/Chủ thể (NAC 645.635, 645.637)

Một người có giấy phép không được bán hoặc đề nghị bán bất động sản hoặc time share khi biết rằng quyền sở hữu không thể bán được trừ khi người mua được thông báo trước khi thanh toán bất kỳ phần nào của giá mua. Trong mọi giao dịch liên quan đến một người có giấy phép với tư cách đại lý hoặc chủ thể, người có giấy phép phải công khai tiết lộ bằng văn bản cho khách hàng và bất kỳ bên nào không được đại diện về mối quan hệ đại lý hoặc tình trạng chủ thể. Tiết lộ phải được thực hiện sớm nhất có thể nhưng không muộn hơn khi ký bất kỳ tài liệu viết nào, sau đó được xác nhận trong một điều khoản riêng biệt và lưu giữ trong tệp giao dịch của môi giới.

- ✓ Phải thông báo cho người mua về quyền sở hữu không thể bán được trước khi thanh toán bất kỳ phần nào của giá mua
- ✓ Người có giấy phép phải tiết lộ bằng văn bản mối quan hệ đại lý hoặc tình trạng chủ thể cho khách hàng và các bên không được đại diện
- ✓ Tiết lộ phải được thực hiện không muộn hơn khi ký bất kỳ tài liệu viết nào, được xác nhận trong một điều khoản riêng biệt, và lưu giữ trong tệp giao dịch của môi giới

12.5 Công bố Quyền lợi của Người Cấp Phép trong Giao dịch (NAC 645.640)

Người cấp phép không được mua, cho thuê hoặc bán bất kỳ tài sản/time share (hoặc quyền lợi) nào cho chính họ, gia đình trực tiếp, công ty/thành viên của họ, hoặc một thực thể có quyền sở hữu mà không trước tiên công bố bằng văn bản (1) rằng họ đang hoạt động cho chính họ/bên có liên quan, và (2) rằng họ là một nhà môi giới có phép, nhà môi giới bán hàng, hoặc người bán hàng (hoạt động hoặc không hoạt động). Nếu quảng cáo tài sản hoặc ý định như vậy, người cấp phép phải bao gồm công bố này trong quảng cáo.

- ✓ Yêu cầu công bố bằng văn bản trước khi mua/cho thuê/bán tài sản cho chính mình, gia đình, công ty hoặc thực thể có quyền sở hữu
- ✓ Phải công bố tình trạng được cấp phép (hoạt động hoặc không hoạt động) với tư cách là nhà môi giới/nhà môi giới bán hàng/người bán hàng
- ✓ Công bố phải được bao gồm trong bất kỳ quảng cáo nào cho các giao dịch như vậy

12.6 Thời kỳ Bảo lưu Hồ sơ và Nộp Tài liệu (NAC 645.650)

Một broker phải giữ lại các hồ sơ giao dịch bất động sản và quản lý tài sản hoàn chỉnh trong ít nhất 5 năm sau khi đóng cửa hoặc hoạt động cuối cùng liên quan đến tài sản, bao gồm các đề nghị bị từ chối và các giao dịch chưa hoàn thành, trừ khi Division hướng dẫn khác. Một nhân viên bán hàng hoặc broker-salesperson phải cung cấp tài liệu cho broker của họ trong vòng 5 ngày dương lịch sau khi tất cả các bên thực hiện.

- ✓ Broker phải giữ lại các hồ sơ giao dịch và quản lý tài sản hoàn chỉnh ít nhất 5 năm
- ✓ Việc giữ lại bao gồm các đề nghị bị từ chối và các giao dịch chưa hoàn thành
- ✓ Nhân viên bán hàng/broker-salesperson phải cung cấp tài liệu cho broker trong vòng 5 ngày dương lịch kể từ khi thực hiện đầy đủ

12.7 Hồ sơ giao dịch và Quy tắc tài khoản tin cậy (NAC 645.655)

Mỗi giao dịch môi giới phải được đánh số liên tiếp hoặc lập chỉ mục để kiểm toán. Hồ sơ hoàn chỉnh phải được lưu giữ tại Nevada và mở cửa để Sở kiểm tra/kiểm toán; các hồ sơ được lưu trữ điện tử yêu cầu cung cấp quyền truy cập vào thiết bị. Nhà môi giới phải gửi thông báo bằng văn bản về vị trí chính xác của các hồ sơ và không được di chuyển chúng cho đến khi thông báo cho Sở. Không có tài khoản bảo quản/tin cậy nào được phép rút tiền mà không có chữ ký của người có giấy phép (dấu cao su không đủ), và người bán hàng không được là người ký tên duy nhất bắt buộc (có thể ký cùng với nhà môi giới). Nhà môi giới nộp đơn phá sản phải ngay lập tức chấm dứt các tài khoản tin cậy và gửi tiền vào escrow với hướng dẫn giải ngân. Nhà môi giới quản lý tài sản phải lưu giữ hai tài khoản tin cậy quản lý tài sản riêng biệt (một cho hoạt động cho thuê, một cho tiền gửi bảo mật) riêng biệt với các tài khoản tin cậy khác, có sổ cái cho mỗi đơn vị. Các tài khoản tin cậy phải được đối chiếu hàng tháng trong vòng 30 ngày kể từ bảng kê ngân hàng; cho phép tài khoản/sổ cái vẫn bị thiếu quá 45 ngày liên tiếp trong một năm sẽ bị xử kỷ luật.

- ✓ Hồ sơ phải được lưu giữ tại Nevada, được đánh số/lập chỉ mục, và mở cửa để kiểm toán của Sở
- ✓ Không được rút tiền từ tài khoản tin cậy mà không có chữ ký của người có giấy phép; người bán hàng không được là người ký tên duy nhất
- ✓ Các nhà quản lý tài sản phải lưu giữ hai tài khoản tin cậy riêng biệt (hoạt động cho thuê và tiền gửi bảo mật) có sổ cái cho mỗi đơn vị
- ✓ Các tài khoản tin cậy phải được đối chiếu hàng tháng trong vòng 30 ngày; thiếu quá 45 ngày liên tiếp mỗi năm sẽ bị xử kỷ luật

12.8 Thanh toán tiền gửi và công bố lãi suất ký quỹ (NAC 645.657, 645.660)

Một người có giấy phép nhận tiền gửi thay mặt cho một nhà môi giới hoặc chủ phát triển bất động sản phải chuyển tiền đó cho nhà môi giới/chủ phát triển đó hoặc cho công ty/doanh nghiệp ký quỹ được chỉ định trong vòng 1 ngày làm việc sau khi nhận được hợp đồng được thực hiện đầy đủ. Một người có giấy phép không được gửi tiền vào bất kỳ công ty/doanh nghiệp ký quỹ nào mà người có giấy phép hoặc một liên kết có lợi ích mà không công bố mối liên hệ này cho tất cả các bên.

- ✓ Tiền gửi phải được thanh toán trong vòng 1 ngày làm việc sau khi nhận được hợp đồng được thực hiện đầy đủ
- ✓ Phải công bố cho tất cả các bên bất kỳ lợi ích nào của người có giấy phép hoặc liên kết trong công ty ký quỹ được sử dụng

12.9 Cấm Đặt Tên Xem Xét Giả (NAC 645.525)

Người được cấp phép không được tham gia vào việc đặt tên xem xét giả trong bất kỳ tài liệu nào, bất kể người bán có công khai hay đồng ý hay không. Ngoại lệ duy nhất là khi xem xét rõ ràng là danh nghĩa (ví dụ: '10 USD và các xem xét có giá trị khác').

- ✓ Người được cấp phép không được tham gia vào việc đặt tên xem xét giả trong bất kỳ tài liệu nào
- ✓ Ngoại lệ chỉ dành cho xem xét rõ ràng là danh nghĩa
- ✓ Sự công khai hoặc đồng ý của người bán không miễn trừ vi phạm

12.10 Hợp tác độc quyền của nhà môi giới và đặt biển báo (NAC 645.535)

Một nhà môi giới hợp tác không thể mời sự hợp tác của nhà môi giới khác mà không có sự đồng ý của nhà môi giới niêm yết hoặc đại lý. Chỉ một nhà môi giới có thể đặt biển báo for-sale/rent/lease/exchange trên tài sản trừ khi chủ sở hữu ủy quyền thêm nữa bằng văn bản. Cần có sự đồng ý của nhà môi giới độc quyền trước khi đàm phán với chủ sở hữu/bên giao phó, và nhà môi giới độc quyền phải hợp tác với các nhà môi giới khác khi điều đó phục vụ khách hàng, chia sẻ hoa hồng trên cơ sở đã thỏa thuận trước đó.

- ✓ Các biển báo không được đặt bởi nhiều hơn một nhà môi giới trừ khi chủ sở hữu ủy quyền bằng văn bản
- ✓ Phải nhận được sự đồng ý của nhà môi giới độc quyền trước khi đàm phán với chủ sở hữu/bên giao phó
- ✓ Nhà môi giới độc quyền phải hợp tác với các nhà môi giới khác khi điều đó phục vụ lợi ích của khách hàng

12.11 Quyền ủy quyền đàm phán với khách hàng của nhà môi giới khác (NAC 645.541)

Một nhà môi giới có quyền độc quyền (đại lý độc quyền, đại lý mua hàng độc quyền, hoặc quyền bán/cho thuê độc quyền) có thể ủy quyền cho người có giấy phép khác đàm phán trực tiếp với khách hàng nếu có được sự ủy quyền bằng văn bản theo NRS 645.635(2), trên mẫu do Sở quy định. Các cuộc đàm phán hoặc giao tiếp như vậy KHÔNG tạo mối quan hệ đại lý rõ ràng hoặc ngụ ý giữa nhà môi giới hợp tác và khách hàng của nhà môi giới ủy quyền.

- ✓ Cần có sự ủy quyền bằng văn bản trên mẫu do Sở quy định
- ✓ Nhà môi giới phải cung cấp bản sao ủy quyền cho bất kỳ nhà môi giới hợp tác nào khi được yêu cầu
- ✓ Việc đàm phán hoặc giao tiếp theo ủy quyền này không tạo mối quan hệ đại lý với khách hàng đó
- ✓ Thuật ngữ 'đàm phán' có nghĩa là giao tiếp hoặc xem xét các điều khoản của một đề nghị, đề nghị đối chiếu, hoặc đề xuất hoặc hỗ trợ trong giao tiếp như vậy

12.12 Giải thích về 'Trình bày tất cả các lời đề nghị' và 'đại diện độc quyền của đại lý' (NAC 645.546)

Theo NRS 645.254, 'trình bày tất cả các lời đề nghị' bao gồm việc chấp nhận giao nhận hoặc truyền đạt lời đề nghị/phản đề nghị, trả lời các câu hỏi của khách hàng về lời đề nghị đó, và hỗ trợ trong việc chuẩn bị, liên lạc hoặc đ协商 lời đề nghị đó. Theo NRS 645.320, 'đại diện độc quyền của đại lý' có nghĩa là mối quan hệ đại lý giữa một nhà môi giới và một khách hàng, bao gồm các hợp đồng niêm yết đại diện độc quyền, các hợp đồng môi giới mua hàng độc quyền, hoặc các hợp đồng niêm yết quyền bán/cho thuê độc quyền.

- ✓ Việc 'trình bày tất cả các lời đề nghị' bao gồm truyền đạt, trả lời các câu hỏi về, và hỗ trợ các lời đề nghị/phản đề nghị
- ✓ Việc 'đại diện độc quyền của đại lý' = mối quan hệ giữa một nhà môi giới và một khách hàng
- ✓ Bao gồm các hợp đồng niêm yết đại diện độc quyền, môi giới mua hàng độc quyền, và quyền bán/cho thuê độc quyền

12.13 Quảng cáo biệt danh, nhóm và phổ biến trên Internet (NAC 645.6105, 645.611, 645.613)

Một người được cấp phép có thể quảng cáo bằng một biệt danh chỉ khi nó không gây hiểu lầm về danh tính/sự liên kết/tính chất của các dịch vụ, không sử dụng số hoặc khoảng trắng, sẽ không gợi ý các thực hành phân biệt đối xử, và tuân thủ tất cả các điều khoản. Các thuật ngữ 'nhóm' hoặc 'tập đoàn' chỉ có thể được sử dụng nếu nó không phải là việc sử dụng tên thương mại bất hợp pháp/gây nhầm lẫn, nhóm có nhiều hơn một người được cấp phép, tất cả các thành viên làm việc cho cùng một nhà môi giới, và tên bao gồm tên và số giấy phép của ít nhất một thành viên. Một người được cấp phép phổ biến thông tin bất động sản không được yêu cầu qua Internet hoặc email đang tham gia quảng cáo và phải tuân thủ các quy tắc quảng cáo; nhấp vào hộp chấp nhận là không đủ để tạo mối quan hệ đại lý (cần chữ ký hợp pháp).

- ✓ Biệt danh phải không gây hiểu lầm về bản chất và không thể sử dụng số hoặc khoảng trắng
- ✓ Nhóm/tập đoàn yêu cầu nhiều hơn một người được cấp phép, cùng nhà môi giới, và tên/số giấy phép của ít nhất một thành viên
- ✓ Tiếp thị bất động sản qua Internet/email không được yêu cầu là quảng cáo và phải tuân thủ các quy tắc quảng cáo
- ✓ Nhấp vào hộp chấp nhận không tạo mối quan hệ đại lý; cần chữ ký hợp pháp (thích hợp)

12.14 Yêu cầu về biển hiệu kinh doanh và tên giả (NAC 645.615, 645.620)

Biển hiệu bắt buộc của môi giới (NRS 645.560) phải nhìn thấy được từ vỉa hè công cộng, đường phố hoặc cao tốc gần nhất; nếu ở trong tòa nhà văn phòng/khách sạn/căn hộ, nó phải xuất hiện trên thư mục tòa nhà hoặc ngoại thất lối vào. Khi được yêu cầu, môi giới phải cung cấp ảnh của biển hiệu. Môi giới không được phép hoạt động dưới tên giả trừ khi tuân thủ NRS Chương 602 và nộp bản sao được chứng thực của giấy chứng nhận của cục ghi danh với Sở. Bất kỳ thay đổi hay chấp nhận tên giả nào phải được nộp trong vòng 10 ngày. Môi giới chỉ được sử dụng một tên cho mỗi giấy phép.

- ✓ Biển hiệu môi giới phải nhìn thấy được từ vỉa hè công cộng/đường phố/cao tốc gần nhất
- ✓ Tên giả yêu cầu tuân thủ Chương 602 và nộp bản sao được chứng thực với Sở
- ✓ Các thay đổi tên giả phải được nộp trong vòng 10 ngày
- ✓ Môi giới chỉ được sử dụng một tên cho mỗi giấy phép

12.15 Vị trí Văn phòng và Chuyển giao Hợp đồng Kịp thời (NAC 645.627, 645.630)

Một broker phải thiết lập một văn phòng dễ dàng tiếp cận với công chúng và tuân thủ các quy định zoning địa phương; văn phòng tại nhà hoặc văn phòng dùng chung yêu cầu các phòng riêng biệt để kinh doanh bất động sản. Một licensee phải chuyển giao kịp thời mọi bona fide offer (với tất cả các điều khoản) cho người bán, và chuyển giao kịp thời các bản sao của mỗi chấp nhận offer hoặc counteroffer cho cả người mua và người bán.

- ✓ Văn phòng broker phải mở cửa cho công chúng và tuân thủ zoning địa phương; các văn phòng tại nhà/dùng chung cần các phòng riêng biệt
- ✓ Mỗi bona fide offer cùng với tất cả các điều khoản phải được chuyển giao kịp thời cho người bán
- ✓ Các bản sao của mỗi chấp nhận offer/counteroffer phải được chuyển giao kịp thời cho người mua và người bán

12.16 Thông Báo Từ Chối Lời Đề Nghị/Lời Đề Nghị Lại (NAC 645.632)

Nếu người bán không chấp nhận lời đề nghị trong khoảng thời gian hợp lý, người có giấy phép đại diện cho người bán phải cung cấp cho người mua (hoặc đại diện của người mua) thông báo bằng văn bản được ký bởi người bán nêu rõ rằng lời đề nghị đã không được chấp nhận. Ngược lại, nếu người mua không chấp nhận lời đề nghị lại trong khoảng thời gian hợp lý, người có giấy phép đại diện cho người mua phải cung cấp cho người bán thông báo bằng văn bản được ký bởi người mua rằng lời đề nghị lại đã không được chấp nhận.

- ✓ Người có giấy phép của người bán phải gửi thông báo bằng văn bản được ký bởi người bán cho người mua khi lời đề nghị không được chấp nhận
- ✓ Người có giấy phép của người mua phải gửi thông báo bằng văn bản được ký bởi người mua cho người bán khi lời đề nghị lại không được chấp nhận
- ✓ Thông báo được yêu cầu sau khoảng thời gian hợp lý mà không có sự chấp nhận

12.17 Hợp tác với các cuộc kiểm tra và kiểm toán của Division (NAC 645.645, 645.670)

Khi được yêu cầu, người môi giới phải cung cấp các tài liệu và cấp phép để kiểm tra và kiểm toán đầy đủ, bao gồm các tài khoản tiền tệ theo NRS 645.310 và 645.313; giấy phép có thể ở dạng mẫu của Division giải phóng các ngân hàng/người nắm giữ khỏi trách nhiệp pháp lý. Các cuộc kiểm tra của Division có thể bao gồm địa chỉ văn phòng, biển hiệu, quy trình gửi tiền, hồ sơ tin tưởng, hệ thống đánh số/lập chỉ mục, quảng cáo, tính sẵn có của các luật/quy định hiện hành, và sự liên kết của nhà phát triển theo Chương 119/119A.

- ✓ Người môi giới phải, khi được yêu cầu, cung cấp các tài liệu và cấp phép để kiểm tra/kiểm toán đầy đủ bao gồm các tài khoản tiền tệ
- ✓ Mẫu giấy phép giải phóng các ngân hàng/người nắm giữ khỏi trách nhiệp pháp lý để công khai thông tin
- ✓ Các cuộc kiểm tra bao gồm biển hiệu, quy trình gửi tiền, hồ sơ tin tưởng, lập chỉ mục, quảng cáo, và tính sẵn có của luật

12.18 Sự Vắng Mặt Kéo Dài của Người Môi Giới Khỏi Kinh Doanh (NAC 645.665)

Một người môi giới độc lập trong một văn phòng không được vắng mặt 30 ngày trở lên trừ khi họ không kích hoạt giấy phép của mình hoặc thông báo cho Bộ phận trước. Đối với những khoảng thời gian vắng mặt 30 ngày trở lên, người môi giới phải chỉ định một quản lý văn phòng theo NAC 645.178 hoặc thực hiện các sắp xếp được Bộ phận phê duyệt khác trước đó. Không tuân thủ là cơ sở để tạm đình chỉ.

- ✓ Người môi giới độc lập không thể vắng mặt 30 ngày trở lên mà không vô hiệu hóa giấy phép hoặc thông báo cho Bộ phận trước
- ✓ Khoảng thời gian vắng mặt 30 ngày trở lên yêu cầu chỉ định quản lý văn phòng hoặc các sắp xếp được Bộ phận phê duyệt
- ✓ Không tuân thủ là cơ sở để tạm đình chỉ

12.19 Các thỏa thuận phí trả trước và các nhiệm vụ liệt kê cho thuê (NAC 645.675, 645.678)

Mỗi thỏa thuận phí trả trước phải được lập thành văn bản, mô tả các dịch vụ, nêu rõ tổng phí và khi nào đến hạn, không đảm bảo kết quả, xác định ngày hoàn thành đầy đủ, không ngụ ý rằng người mua có sẵn ngay lập tức, và cung cấp hoàn lại toàn bộ tiền nếu các dịch vụ không được cung cấp đầy đủ hoặc có tính chất cơ bản. Các biểu diễn miệng được thực hiện để thúc đẩy ký kết được kết hợp vào thỏa thuận. Một người môi giới điều hành một cơ quan liệt kê cho thuê với phí trả trước phải nhận được sự phê duyệt của chủ sở hữu trước khi quảng cáo một cho thuê, cung cấp hoàn lại toàn bộ nếu các dịch vụ không được nhận được đầy đủ, thông báo cho khách hàng bằng văn bản về thời hạn dịch vụ, và không tính phí bổ sung trong giai đoạn ban đầu.

- ✓ Các thỏa thuận phí trả trước phải được lập thành văn bản, mô tả các dịch vụ, nêu rõ phí/ngày đến hạn, và không đảm bảo kết quả
- ✓ Phải cung cấp hoàn lại toàn bộ tiền nếu các dịch vụ không được cung cấp đầy đủ hoặc có tính chất cơ bản
- ✓ Các biểu diễn miệng để thúc đẩy ký kết được kết hợp vào thỏa thuận
- ✓ Các người môi giới liệt kê cho thuê cần sự phê duyệt của chủ sở hữu trước khi quảng cáo và phải công khai thời hạn dịch vụ bằng văn bản

12.20 Biểu mẫu khiếu nại, điều tra và hành động của Quản trị viên (NAC 645.680)

Sở Chia sẻ chuẩn bị một biểu mẫu khiếu nại/tuyên thệ của công dân tiêu chuẩn. Khi có khiếu nại hoặc yêu cầu điều tra, Quản trị viên chỉ định một nhân viên điều tra để kiểm tra các hành động vi phạm Chương 113, 116, 119, 119A, 119B, 645, 645C hoặc 645D hoặc các quy định của chúng; cuộc điều tra không nhất thiết phải giới hạn ở khiếu nại. Người được cấp phép phải công khai tất cả các sự kiện và tài liệu liên quan cho các nhân viên điều tra. Sau khi xem xét báo cáo bằng văn bản, Quản trị viên có thể bác bỏ, áp đặt tiền phạt hành chính, thương lượng giải pháp/lệnh trừng phạt, thành lập ủy ban cố vấn (nếu người được cấp phép đồng ý hội nghị không chính thức), hoặc lên lịch một phiên tòa theo NAC 645.810.

- ✓ Người được cấp phép phải công khai tất cả các sự kiện và tài liệu liên quan cho các nhân viên điều tra của Sở
- ✓ Các cuộc điều tra không nhất thiết phải giới hạn ở vấn đề trong khiếu nại
- ✓ Quản trị viên có thể bác bỏ, áp đặt tiền phạt, thương lượng, thành lập ủy ban cố vấn hoặc lên lịch phiên tòa

12.21 Sửa chữa Những Thiếu sót trong Thông báo của Sở (NAC 645.690)

Sở có thể cấp cho người được cấp phép tối đa 10 ngày để sửa chữa những thiếu sót liên quan đến quảng cáo, địa điểm kinh doanh, vận hành văn phòng hoặc biển hiệu của môi giới. Thông báo gửi đến người được cấp phép phải nêu rõ những thiếu sót/vi phạm, hành động được khuyến nghị và thời hạn sửa chữa. Không tuân thủ là cơ sở để tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép. Sở có thể cấp gia hạn có thời hạn xác định khi việc sửa chữa thực tế cần thêm thời gian.

- ✓ Sở có thể cấp tối đa 10 ngày để sửa chữa những thiếu sót về quảng cáo, địa điểm, văn phòng hoặc biển hiệu
- ✓ Thông báo phải nêu rõ những thiếu sót, hành động được khuyến nghị và thời hạn sửa chữa
- ✓ Không tuân thủ là cơ sở để tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép

12.22 Lịch phạt hành chính (NAC 645.695)

Cơ quan Quản lý có thể áp đặt phạt hành chính lên đến mức tối đa được quy định cho mỗi lần vi phạm. Ví dụ: NRS 645.252 = $500; NRS 645.310(4)-(6) = $1,000; NRS 645.530 = $100 mỗi giấy phép; NRS 645.633(i) (giao dịch lừa dối/gian lận) = $1,000; NAC 645.650 và 645.655 (lưu giữ hồ sơ/tài khoản ủy thác) = $1,000; NAC 645.610/620/627/632/637/640/645 = $500 mỗi cái; NAC 645.855 = $2,000. Mức phạt khác nhau tùy theo quy định cụ thể bị vi phạm.

- ✓ Phạt hành chính được giới hạn ở các mức được quy định cho mỗi quy định bị vi phạm
- ✓ Các vi phạm liên quan đến tài khoản ủy thác và lưu giữ hồ sơ (NAC 645.650, 645.655) phạt lên đến $1,000
- ✓ Giao dịch lừa dối/gian lận (NRS 645.633(i)) phạt lên đến $1,000; NAC 645.855 lên đến $2,000

12.23 Các Quy Định về Bồi Thường Cho Môi Giới Người Mua Độc Quyền (NAC 645.551)

Một thỏa thuận môi giới người mua độc quyền có thể cho phép môi giới nhận bồi thường từ người bán/chủ nhân hay môi giới của họ, và có thể quy định rằng người mua/người thuê không bắt buộc phải trả tiền cho môi giới nếu tài sản được mua hoặc thuê hoàn toàn thông qua nỗ lực riêng của người mua/người thuê.

- ✓ Thỏa thuận có thể cho phép môi giới nhận bồi thường từ người bán/chủ nhân hay môi giới của họ
- ✓ Có thể quy định rằng người mua/người thuê không bắt buộc phải thanh toán nếu tài sản được mua hoặc thuê hoàn toàn thông qua nỗ lực riêng của họ

CHAPTER 13

Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx)

13.1 Gia hạn Giấy phép Quản lý Bất động sản

Sở có thể gia hạn giấy phép PM nếu người nắm giữ nộp đơn yêu cầu gia hạn cùng với đơn gia hạn giấy phép bất động sản, lệ phí gia hạn $40 và giấy tờ chứng minh 9 giờ đào tạo tiếp tục về quản lý bất động sản. Gia hạn có hiệu lực kể từ ngày sau cùng giữa nộp đơn gia hạn giấy phép hoặc thanh toán lệ phí; giấy phép hết hạn vào cùng ngày với giấy phép của người nắm giữ.

- ✓ Gia hạn yêu cầu đơn nộp cùng với gia hạn giấy phép, lệ phí gia hạn $40 và 9 giờ đào tạo quản lý bất động sản
- ✓ Giấy phép PM hết hạn vào cùng ngày với giấy phép bất động sản của người nắm giữ

13.2 Yêu Cầu Đăng Ký Chủ Sở Hữu Nhà Phát Triển

Một chủ sở hữu nhà phát triển phải lấy một đơn đăng ký riêng từ Division cho mỗi khu phân lô đã ghi chép mà họ dự định bán. Đăng ký được yêu cầu trước khi bán các lô đất/nhà ở trong khu phân lô đó.

- ✓ Một chủ sở hữu nhà phát triển phải lấy đơn đăng ký cho MỖI khu phân lô đã ghi chép mà họ dự định bán (NAC 645.700)
- ✓ Đăng ký được yêu cầu trước khi bán khu phân lô

13.3 Đăng ký chủ đầu tư không phải là giấy phép

Đăng ký với tư cách chủ đầu tư không tạo thành giấy phép. Người đăng ký không được phép sử dụng thuật ngữ 'licensed' trong quảng cáo hoặc trình bày miệng cho những người mua tiềm năng, mặc dù 'licensed contractor' được phép. Trạng thái không hoạt động không khả dụng cho chủ đầu tư.

- ✓ Đăng ký chủ đầu tư KHÔNG phải là cấp phép; người đăng ký không được phép sử dụng thuật ngữ 'licensed' trong quảng cáo hoặc trình bày
- ✓ Thuật ngữ 'licensed contractor' được phép sử dụng
- ✓ Trạng thái không hoạt động KHÔNG khả dụng cho chủ đầu tư
- ✓ Phải lưu giữ một bản sao của thư đăng ký tại mỗi văn phòng bán hàng

13.4 Thông báo thay đổi của chủ sở hữu-nhà phát triển

Mỗi chủ sở hữu-nhà phát triển phải gửi thông báo bằng văn bản cho Division trong vòng 10 ngày kể từ bất kỳ thay đổi nào về tên, địa chỉ hoặc tình trạng ảnh hưởng đến chủ sở hữu-nhà phát triển hoặc bất kỳ broker-salesperson/salesperson được cấp phép nào trong lực lượng làm việc của họ, trên một biểu mẫu của Division với khoản phí thích hợp, và phải thông báo cho Division về vị trí văn phòng bán hàng sẽ được sử dụng bởi các licensee của họ.

- ✓ Thông báo bằng văn bản về bất kỳ thay đổi nào về tên, địa chỉ hoặc tình trạng phải được gửi cho Division trong vòng 10 ngày trên biểu mẫu của Division với khoản phí thích hợp
- ✓ Chủ sở hữu-nhà phát triển phải thông báo cho Division về vị trí văn phòng bán hàng được sử dụng bởi broker-salesperson hoặc salesperson của họ

13.5 Hủy Bỏ và Hết Hạn Đăng Ký

Đăng ký của chủ sở hữu-nhà phát triển bị hủy bỏ khi không sử dụng những người môi giới bán hàng hoặc nhân viên bán hàng có giấy phép. Đăng ký có hiệu lực trong 1 năm kể từ ngày cấp và gia hạn hàng năm (không có giới hạn gia hạn) bằng cách thanh toán phí và nộp biểu mẫu. Nếu không gia hạn, giấy phép của tất cả nhân viên bán hàng được gia hạn đang làm việc sẽ được đặt ở trạng thái không hoạt động. Nếu bị hủy/tạm dừng/thu hồi, chủ sở hữu-nhà phát triển phải ngay lập tức dừng hoạt động và giao tất cả giấy phép của nhân viên cho Bộ phận.

- ✓ Đăng ký có hiệu lực trong 1 năm sau ngày cấp; có thể gia hạn hàng năm không có giới hạn gia hạn
- ✓ Đăng ký bị hủy bỏ khi chủ sở hữu-nhà phát triển không sử dụng những người môi giới bán hàng hoặc nhân viên bán hàng có giấy phép
- ✓ Nếu chủ sở hữu-nhà phát triển không gia hạn, giấy phép của tất cả nhân viên bán hàng được gia hạn sẽ ngay lập tức được đặt ở trạng thái không hoạt động
- ✓ Nếu đăng ký bị hủy, tạm dừng hoặc thu hồi, chủ sở hữu-nhà phát triển phải ngay lập tức dừng hoạt động và giao tất cả giấy phép của nhân viên cho Bộ phận

13.6 Những hạn chế đối với cấp phép chủ sở hữu-nhà phát triển

Một người được cấp phép liên kết với chủ sở hữu nhà phát triển chỉ có thể bán/cho thuê (hoặc đề nghị/đàm phán) các dự án đã đăng ký cho chủ sở hữu nhà phát triển đó, và không được tham gia vào bất kỳ hoạt động nào khác được liệt kê trong NRS 645.030. Một người được cấp phép làm việc cho chủ sở hữu nhà phát triển không được phép được liên kết với nhà môi giới bất động sản cùng một lúc, và các nhà môi giới làm việc cho chủ sở hữu nhà phát triển phải thay đổi địa vị thành những người bán hàng môi giới. Nhân viên không được phép quảng cáo dưới tên riêng của họ (biển/bảng quảng cáo) trừ khi tại văn phòng của nhà tuyển dụng, và tên của nhân viên không được chiếm ưu thế trên biển của chủ sở hữu nhà phát triển.

- ✓ Người được cấp phép của chủ sở hữu nhà phát triển chỉ có thể xử lý các dự án đã đăng ký và không được tham gia vào bất kỳ hoạt động nào khác được liệt kê trong NRS 645.030
- ✓ Một người được cấp phép làm việc cho chủ sở hữu nhà phát triển không được phép được liên kết với nhà môi giới bất động sản cùng một lúc
- ✓ Các nhà môi giới làm việc cho chủ sở hữu nhà phát triển phải thay đổi địa vị thành những người bán hàng môi giới
- ✓ Quảng cáo của nhân viên dưới tên riêng của họ bị cấm trừ khi tại văn phòng của nhà tuyên dụng, và tên của nhân viên không được chiếm ưu thế trên biển của chủ sở hữu nhà phát triển

13.7 Các Môn Học Bắt Buộc trong 24 Giờ Hướng Dẫn Quản Lý Tài Sản

Các 24 giờ học tập phải bao gồm các khối môn học được chỉ định: 4 giờ về hợp đồng/cho thuê/đơn xin thuê nhà/FCRA/FDCPA; 3 giờ về ghi chép tài khoản thỏa thuận và báo cáo của Sở; 1 giờ về kế toán máy tính; 2 giờ về luật quản lý tài sản Nevada; 3 giờ về công khai thông tin bắt buộc (bao gồm NRS 645.252 và môi trường); 5 giờ về Luật ADA, Luật Chủ Nhà & Người Thuê Nhà Dân Cư (ch. 118A), Luật Bảo Vệ Quyền Công Dân Công Bằng Nevada (ch. 118), và luật về phân biệt giới tính/qu騷扰tính dục; 1 giờ về nhiệm vụ/giám sát của môi giới; 2 giờ về quản lý rủi ro; và 3 giờ về quản lý tài sản thương mại. Các giờ học ở các đoạn (d), (e), và (f) phải được hoàn thành tại một cơ sở giáo dục Nevada được công nhận.

- ✓ Các 24 giờ bao gồm các khối cố định: 4 (hợp đồng/FCRA/FDCPA), 3 (tài khoản thỏa thuận), 1 (kế toán), 2 (luật PM Nevada), 3 (công khai), 5 (ADA/chủ nhà-người thuê/bảo vệ quyền công dân/phân biệt đối xử), 1 (nhiệm vụ môi giới), 2 (quản lý rủi ro), 3 (thương mại)
- ✓ Các khối công khai, luật NV, và bảo vệ quyền công dân/ADA (các đoạn d, e, f) phải được hoàn thành tại một cơ sở giáo dục Nevada được công nhận
- ✓ Sở có thể chấp nhận một khóa học được công nhận/công nhận trên toàn quốc để hoàn thành các đoạn (a), (b), (c), (g), (h), và (i)

13.8 Yêu Cầu Bổ Sung cho Ứng Viên Quản Lý Tài Sản Được Chỉ Định

Một người được chỉ định để từ bỏ trong quản lý tài sản thay mặt cho một đối tác, công ty, LLC hoặc chủ sở hữu duy nhất (theo NRS 645.6054) phải là một nhà môi giới hoặc nhân viên môi giới có 2 năm kinh nghiệm hoạt động toàn thời gian trong vòng 4 năm ngay trước khi nộp đơn.

- ✓ Người quản lý tài sản được chỉ định cho một thực thể phải là một nhà môi giới hoặc nhân viên môi giới
- ✓ Người được chỉ định phải có 2 năm kinh nghiệm hoạt động toàn thời gian trong vòng 4 năm ngay trước khi nộp đơn

13.9 Chấm dứt Quản lý Tài sản Được Chỉ định

Nếu người nắm giữ giấy phép được chỉ định ngừng liên kết với thực thể, thực thể không được phép tham gia quản lý tài sản trừ khi nó chỉ định người thay thế trong vòng 30 ngày. Broker phải yêu cầu bản sao tài khoản ngân hàng trong vòng 5 ngày kể từ ngày người được chỉ định rời đi và phải nộp báo cáo đối chiếu tài khoản ký quỹ cho 30 ngày trước đó; báo cáo đối chiếu phải được nộp trong vòng 15 ngày kể từ ngày rời đi hoặc vào cuối tháng, tùy theo thời gian nào muộn hơn. Người Quản trị có thể cấp phép mở rộng bằng văn bản cho các trường hợp khó khăn nghiêm trọng vượt quá khả năng kiểm soát của thực thể.

- ✓ Người quản lý tài sản được chỉ định thay thế phải được chỉ định trong vòng 30 ngày hoặc thực thể phải ngừng quản lý tài sản
- ✓ Broker phải yêu cầu bản sao tài khoản ngân hàng trong vòng 5 ngày và nộp báo cáo đối chiếu tài khoản ký quỹ 30 ngày trong vòng 15 ngày kể từ ngày rời đi (hoặc vào cuối tháng, tùy theo thời gian nào muộn hơn)
- ✓ Người Quản trị chỉ có thể cấp phép mở rộng bằng văn bản cho các trường hợp khó khăn nghiêm trọng vượt quá khả năng kiểm soát của thực thể

13.10 Đơn đăng ký chủ sở hữu-nhà phát triển

Đơn phải được hoàn thành bởi chủ sở hữu-nhà phát triển (hoặc một đối tác/cán bộ chính nếu là hợp tác xã hoặc công ty), nộp tại một văn phòng Division, và kèm theo các thẻ vân tay do cơ quan thực thi pháp luật hoặc tổ chức được ủy quyền lấy. Người nộp đơn phải cung cấp lịch sử bị bắt/kết tội, lịch sử kinh doanh, mô tả pháp lý của tài sản từ bản đồ ghi chép, địa điểm văn phòng bán hàng, tình hình tài chính, và lịch sử phá sản. Nó phải bao gồm xác nhận có lời thề của người nộp đơn, hiểu biết về trách nhiệm của chủ sở hữu-nhà phát triển, khoản phí không hoàn lại ban đầu, và (đối với hợp tác xã/công ty) bản sao có chứng thực của thỏa thuận hợp tác xã hoặc giấy thành lập công ty, cộng với bản sao của thông báo miễn trừ NRS 119.120, giấy phép kinh doanh, giấy phép sử dụng nhân viên bán hàng, và giấy chứng nhận tên giả.

- ✓ Đơn phải đi kèm theo các thẻ vân tay; nếu yêu cầu tìm kiếm hồ sơ tội phạm, đơn không hoàn chỉnh cho đến khi Division nhận được thông tin
- ✓ Các đơn của hợp tác xã/công ty phải được hoàn thành bởi một đối tác hoặc cán bộ chính và nộp bản sao có chứng thực của thỏa thuận hợp tác xã hoặc giấy thành lập công ty
- ✓ Khoản phí đăng ký ban đầu không hoàn lại sau khi chủ sở hữu-nhà phát triển được đăng ký
- ✓ Đơn xin mở rộng khu vực địa lý của một đăng ký hiện có phải sử dụng biểu mẫu Division, cung cấp thông tin giống như đơn ban đầu, và bao gồm khoản phí thích hợp

13.11 Hồ sơ Owner-Developer và Giới hạn Bán hàng

Tất cả các hồ sơ bán bất kỳ nhà một gia đình nào trong khu phố của chủ sở hữu-nhà phát triển đã đăng ký phải được lưu giữ tại nơi kinh doanh chính, sẵn sàng để Bộ phận kiểm tra, với các bản sao được gửi theo yêu cầu. Chủ sở hữu-nhà phát triển không được phép bán bất kỳ lô đất nào trừ khi nó chứa một căn nhà một gia đình chưa được bán, hoặc một căn nhà một gia đình sẽ được xây dựng trên lô đất và được mua theo cùng một thỏa thuận như bán đất.

- ✓ Các hồ sơ bán hàng phải được lưu giữ tại nơi kinh doanh chính và sẵn sàng để Bộ phận kiểm tra
- ✓ Chủ sở hữu-nhà phát triển chỉ có thể bán một lô đất chứa một căn nhà một gia đình chưa được bán trước đó, hoặc nơi một ngôi nhà sẽ được xây dựng và mua theo cùng một thỏa thuận như bán đất

13.12 Hành động kỷ luật đối với các chủ sở hữu-nhà phát triển

Ủy ban có thể phạt tiền, thu hồi hoặc tạm ngừng đăng ký của chủ sở hữu-nhà phát triển (hoặc kết hợp phạt tiền với thu hồi/tạm ngừng) vì vi phạm các chương NRS 113, 116, 119, 119A, 645, 645C hoặc 645D hoặc các quy định của chúng. Nếu Cơ quan Quản lý tin rằng có sự thay đổi đáng kể về tình trạng tài chính của chủ sở hữu-nhà phát triển kể từ đơn xin cấp phép ban đầu, Cơ quan Quản lý phải điều tra và, nếu chủ sở hữu-nhà phát triển bị phát hiện không có năng lực tài chính để duy trì kinh doanh, phải nộp đơn khiếu nại để thu hồi.

- ✓ Ủy ban có thể phạt tiền và/hoặc thu hồi/tạm ngừng đăng ký của chủ sở hữu-nhà phát triển vì vi phạm các chương NRS 113, 116, 119, 119A, 645, 645C hoặc 645D
- ✓ Nếu nghi ngờ có sự thay đổi đáng kể về tình trạng tài chính, Cơ quan Quản lý phải điều tra và nộp đơn khiếu nại để thu hồi nếu chủ sở hữu-nhà phát triển không có năng lực tài chính

CHAPTER 14

Proceedings before the Commission

14.1 Yêu Cầu Nộp Đơn Hòa Giải Tài Khoản Ký Quỹ

Các nhà môi giới bất động sản duy trì tài khoản ký quỹ phải nộp bản hòa giải hàng năm cho Bộ phận cho thấy sự hòa giải của mỗi tài khoản ký quỹ. Bản hòa giải phải được nộp trước ngày hết hạn giấy phép và phải bao gồm tháng lịch ngay trước tháng hết hạn. Những nhà môi giới không bắt buộc phải nộp bản hòa giải thay vào đó phải nộp mẫu khai báo hàng năm thông báo cho Bộ phận về sự thật này.

- ✓ Một nhà môi giới phải nộp bản hòa giải tài khoản ký quỹ cho Bộ phận hàng năm trước ngày hết hạn giấy phép
- ✓ Bản hòa giải phải bao gồm tháng lịch ngay trước tháng hết hạn giấy phép
- ✓ Một nhà môi giới không bắt buộc phải hòa giải phải nộp mẫu khai báo hàng năm trước ngày hết hạn giấy phép
- ✓ Việc vi phạm yêu cầu hòa giải hoặc khai báo sẽ khiến nhà môi giới bị phạt hành chính theo NAC 645.695

14.2 Lưu giữ Hồ sơ Tài khoản Quản lý Tài sản

Một nhà môi giới tham gia quản lý tài sản, hoặc liên kết với một người quản lý tài sản tham gia quản lý tài sản, phải lưu giữ các hồ sơ kế toán đầy đủ của mỗi tài khoản quản lý tài sản trong ít nhất 5 năm kể từ hoạt động cuối cùng liên quan đến tài khoản đó. Nếu hồ sơ được lưu giữ trên máy tính, phải lưu giữ thêm một bản sao trên đĩa máy tính trong cùng kỳ 5 năm.

- ✓ Hồ sơ tài khoản quản lý tài sản phải được lưu giữ ít nhất 5 năm kể từ hoạt động cuối cùng liên quan đến tài khoản
- ✓ Nếu được lưu giữ trên máy tính, phải lưu giữ thêm một bản sao trên đĩa máy tính ít nhất 5 năm
- ✓ Điều này áp dụng cho các nhà môi giới tham gia hoặc liên kết với các người quản lý tài sản tham gia quản lý tài sản

14.3 Ký Séc Tài Khoản Tín Thác của Nhân Viên Bán Hàng-Nhà Môi Giới

Một nhân viên bán hàng-nhà môi giới bất động sản giữ giấy phép quản lý tài sản có thể ký séc trên tài khoản tín thác mà không cần chữ ký của nhà môi giới sử dụng, nhưng chỉ khi nhân viên bán hàng-nhà môi giới đã nhận được sự cho phép bằng văn bản từ nhà môi giới cho phép điều này. Chữ ký được áp dụng bằng con dấu cao su không được coi là chữ ký hợp lệ cho mục đích này.

- ✓ Nhân viên bán hàng-nhà môi giới phải giữ giấy phép quản lý tài sản và có sự cho phép bằng văn bản từ nhà môi giới để ký các séc tài khoản tín thác một mình
- ✓ Chữ ký được áp dụng bằng con dấu cao su không tạo thành chữ ký hợp lệ cho mục đích này

14.4 Quy Trình Điều Trần và Nhiệm Vụ của Giám Đốc Phiên

Tại một phiên điều trần của Ủy ban, giám đốc phiên phải xác nhận sự có mặt của các nhân chứng và bằng chứng được triệu tập, tuyên thệ cho người báo cáo và nhân chứng, xác minh khiếu nại và câu trả lời đã được nộp, nghe các yêu cầu sơ bộ và chỉ đạo Bộ phận trình bày trường hợp của nó. Bộ phận không được phép nộp bằng chứng cho Ủy ban trước phiên điều trần ngoại trừ khiếu nại và câu trả lời. Bằng chứng phải được đánh dấu để xác định trước khi được chấp nhận.

- ✓ Giám đốc phiên tuyên thệ cho người báo cáo và tất cả các nhân chứng có lời khai
- ✓ Bộ phận không được phép nộp bằng chứng trước phiên điều trần ngoại trừ khiếu nại và câu trả lời
- ✓ Bằng chứng phải được đánh dấu lần đầu tiên để xác định và có thể được chấp nhận tại bất kỳ điểm nào trong các phần trình bày
- ✓ Người bị buộc tội có thể thẩm vấn lại các nhân chứng của Bộ phận, và Bộ phận có thể thẩm vấn lại các nhân chứng của người bị buộc tội
- ✓ Ủy ban có thể miễn trừ bất kỳ quy định nào của phần này để đẩy nhanh hoặc đảm bảo tính công bằng

14.5 Tính Chất Mặc Định và Ngày Quyết Định

Nếu bị đơn nhận được thông báo về phiên điều trần nhưng không nộp đơn trả lời trong thời hạn được quy định bởi NRS 645.685, có thể ghi nhận tính chất mặc định của bị đơn và ra quyết định dựa trên những cáo buộc của đơn khiếu nại. Ngày quyết định cho mục đích của NRS 645.760 là ngày quyết định bằng văn bản được ký bởi Ủy viên hoặc được nộp cho Ủy ban, tùy theo ngày nào xảy ra sau.

- ✓ Tính chất mặc định của bị đơn có thể được ghi nhận và quyết định được ra về đơn khiếu nại nếu không có đơn trả lời kịp thời sau khi nhận thông báo
- ✓ Ngày quyết định là ngày quyết định bằng văn bản được ký hoặc nộp cho Ủy ban, tùy theo ngày nào xảy ra sau

14.6 Thủ tục Xin Xét lại Vụ án

Một người được cấp phép có thể yêu cầu Ủy ban xét lại trong vòng 10 ngày sau khi nhận được quyết định. Đơn yêu cầu phải nêu rõ ràng điểm luật hoặc sự thật bị bỏ sót hoặc hiểu sai, và chứa đầy đủ các lập luận hỗ trợ, không được vượt quá 10 trang. Tranh luận bằng lời nói không được phép. Đơn yêu cầu không tạm dừng quyết định trừ khi có lệnh. Việc nộp đơn xin xét lại không dừng thời hạn 30 ngày để kháng cáo lên tòa án hạt.

- ✓ Một người được cấp phép phải yêu cầu xét lại trong vòng 10 ngày sau khi nhận được quyết định
- ✓ Đơn yêu cầu xét lại không được vượt quá 10 trang và tranh luận bằng lời nói không được phép
- ✓ Các căn cứ xét lại bao gồm tính không đều đặn, tai nạn/sự bất ngờ, bằng chứng mới được phát hiện hoặc lỗi pháp luật bị phản đối trong phiên tòa
- ✓ Việc nộp đơn xin xét lại không dừng thời hạn 30 ngày để kháng cáo lên tòa án hạt

14.7 Nộp Bằng Chứng Tài Liệu của Người Bị Khiếu Nại

Không ít hơn 5 ngày làm việc trước cuộc họp của Ủy ban, người bị khiếu nại phải cung cấp cho Phòng ban một bản sao của tất cả các tài liệu có sẵn hợp lý và dự kiến sẽ được sử dụng để hỗ trợ vị trí của họ, và phải kịp thời bổ sung chúng. Tại cuộc họp, người bị khiếu nại phải cung cấp 10 bản sao của mỗi tài liệu được chấp nhận. Không cung cấp các tài liệu bắt buộc cho phép Ủy ban loại trừ chúng.

- ✓ Một người bị khiếu nại phải cung cấp cho Phòng ban các bản sao của các tài liệu dự kiến không ít hơn 5 ngày làm việc trước cuộc họp
- ✓ Một người bị khiếu nại phải cung cấp 10 bản sao của mỗi tài liệu được chấp nhận vào lúc cuộc họp
- ✓ Ủy ban có thể loại trừ các tài liệu mà người bị khiếu nại không cung cấp theo yêu cầu

14.8 Tiếp Tục Các Phiên Họp của Ủy Ban

Một phiên họp có thể được tiếp tục dựa trên đơn kiến nghị bằng văn bản của người có giấy phép hoặc Bộ phận vì lý do chính đáng, hoặc theo sự thỏa thuận của các bên. Sự tiếp tục sẽ không được cấp phép trừ khi được thực hiện một cách chân thành và không chỉ vì mục đích trì hoãn. Các yêu cầu tiếp tục trước phiên họp phải được gửi đến Ủy ban, và nếu Thư ký không có mặt, phải được xem xét bởi Chủ tịch hoặc, nếu Chủ tịch không có mặt, Phó Chủ tịch.

- ✓ Sự tiếp tục đòi hỏi lý do chính đáng và phải được thực hiện một cách chân thành, không chỉ vì mục đích trì hoãn
- ✓ Yêu cầu tiếp tục trước phiên họp phải được gửi đến Ủy ban và được quyết định bởi Thư ký, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch

14.9 Sửa đổi hoặc Rút lại Khiếu nại

Một khiếu nại có thể được sửa đổi bất cứ lúc nào. Ủy ban sẽ cấp thời gian tiếp tục nếu sửa đổi làm thay đổi đáng kể khiếu nại hoặc người bị khiếu nại không thể chuẩn bị kịp thời. Một khiếu nại có thể được rút lại bất cứ lúc nào trước khi phiên điều trần bắt đầu.

- ✓ Một khiếu nại có thể được sửa đổi bất cứ lúc nào và rút lại bất cứ lúc nào trước khi phiên điều trần bắt đầu
- ✓ Thời gian tiếp tục sẽ được cấp nếu sửa đổi làm thay đổi đáng kể khiếu nại hoặc ngăn cản chuẩn bị kịp thời

14.10 Các Kiến Nghị Trước Ủy Ban

Tất cả các kiến nghị, trừ khi được đưa ra trong phiên họp, phải được trình bằng văn bản và phục vụ cho bên đối phương và Ủy ban ít nhất 10 ngày làm việc trước phiên họp về kiến nghị. Bên đối phương có thể nộp phản hồi bằng văn bản trong vòng 7 ngày làm việc; phản hồi được nộp ít hơn 3 ngày làm việc trước phiên họp cần sự cho phép của Ủy ban vì lý do chính đáng. Ủy ban có thể yêu cầu tranh luận bằng lời nói hoặc bằng chứng bổ sung.

- ✓ Các kiến nghị bằng văn bản phải được phục vụ cho bên đối phương và Ủy ban ít nhất 10 ngày làm việc trước phiên họp về kiến nghị
- ✓ Bên đối phương có thể phản hồi trong vòng 7 ngày làm việc; phản hồi muộn cần sự cho phép của Ủy ban vì lý do chính đáng

14.11 Quy Tắc Về Bằng Chứng và Tính Không Chính Thức của Các Sắc Lệnh

Ủy Ban và nhân viên Sở không bị ràng buộc bởi các quy tắc bằng chứng kỹ thuật, và tính không chính thức không làm vô hiệu hóa bất kỳ lệnh hoặc quyết định nào. Các quy tắc bằng chứng của tòa án thường được tuân theo nhưng có thể được nới lỏng để hỗ trợ tìm kiếm sự thật. Tất cả bằng chứng phải có liên quan và có giá trị. Ủy Ban có thể loại trừ bằng chứng không được chấp nhận, không đủ năng lực, lặp lại hoặc không liên quan. Các phản đối phải được nêu ngắn gọn khi bằng chứng được trình bày.

- ✓ Ủy Ban không bị ràng buộc bởi các quy tắc bằng chứng kỹ thuật và có thể nới lỏng các quy tắc tòa án để hỗ trợ tìm kiếm sự thật
- ✓ Tất cả bằng chứng được trình bày phải có liên quan và có giá trị đối với các vấn đề của phiên điều trần
- ✓ Bên phản đối phải nêu cơ sở khi bằng chứng được trình bày; Ủy Ban có thể ghi chú, duy trì hoặc nhận bằng chứng với điều kiện phán quyết sau này

CHAPTER 15

Education, Research and Recovery Fund; advisory committee

15.1 Tín chỉ Giáo dục Liên tục cho Việc Tham dự Cuộc họp của Ủy ban

Người được cấp phép có thể kiếm được tín chỉ giáo dục liên tục bằng cách tham dự cuộc họp của Ủy ban Bất động sản theo NAC 645.467. Tín chỉ bị giới hạn và phải tuân thủ các điều kiện cụ thể liên quan đến loại cuộc họp, thời lượng và chứng nhận sự tham dự. Việc tham dự một phần có thể kiếm được tín chỉ một phần theo quyết định của Sở.

- ✓ Tín chỉ cho việc tham dự cuộc họp của Ủy ban không được vượt quá 6 giờ trong một kỳ cấp phép
- ✓ Cuộc họp không được là phiên điều trần trong đó người được cấp phép tham gia do hành động kỷ luật
- ✓ Cuộc họp phải kéo dài ít nhất 3 giờ để đủ điều kiện
- ✓ Sở, thay mặt cho Ủy ban, phải chứng nhận sự tham dự của người được cấp phép
- ✓ Đối với việc tham dự một phần, Sở có thể xác định số giờ tín chỉ, nếu có, mà người được cấp phép sẽ nhận được

15.2 Kiểm Tra Người Nợ Bán Phán Quyết Trước Khi Nộp Đơn Yêu Cầu Quỹ

Khi một người nộp đơn yêu cầu chống lại Quỹ Giáo dục, Nghiên cứu và Phục hồi Bất động sản, Quản trị viên phải đảm bảo rằng đã thực hiện các tìm kiếm hợp lý để tìm tài sản của người nợ bán phán quyết. Quản trị viên yêu cầu tòa án bắt buộc người nộp đơn phải chứng minh rằng họ đã kiểm tra người nợ bán phán quyết theo NRS 21.270 đến 21.340, với các trường hợp ngoại lệ.

- ✓ Người nộp đơn phải chứng minh rằng họ đã tiến hành kiểm tra người nợ bán phán quyết theo NRS 21.270 đến 21.340
- ✓ Yêu cầu kiểm tra được miễn trừ nếu không thể tìm thấy người nợ bán phán quyết trong phạm vi tài phán mặc dù đã nỗ lực hợp lý
- ✓ Yêu cầu được miễn trừ nếu người nợ bán phán quyết đã nộp đơn xin phá sản
- ✓ Yêu cầu được miễn trừ nếu có lý do chính đáng để không yêu cầu kiểm tra

15.3 Ý Nghĩa của Thiệt Hại Thực Tế Chưa Thanh Toán

Đối với các yêu cầu bồi hoàn từ Quỹ Phục Hồi, Người Quản Lý diễn giải 'thiệt hại thực tế chưa thanh toán' theo NRS 645.844 một cách hẹp. Một số chi phí liên quan đến phán quyết bị loại trừ khỏi những gì Quỹ sẽ thanh toán.

- ✓ 'Thiệt hại thực tế chưa thanh toán' không bao gồm phí luật sư
- ✓ 'Thiệt hại thực tế chưa thanh toán' không bao gồm lãi suất phát sinh trước phán quyết
- ✓ 'Thiệt hại thực tế chưa thanh toán' không bao gồm các chi phí tòa án liên quan đến phán quyết

15.4 Thỏa Thuận Khiếu Nại Chống Lại Quỹ

Người Quản Lý có thể thỏa thuận một khiếu nại chống lại Quỹ Phục Hồi theo NRS 645.845 thông qua một bản thỏa ước và đơn kiến nghị chung với tòa án. Trước khi nộp, Người Quản Lý phải cung cấp cho người yêu cầu những cảnh báo bằng văn bản cụ thể về đại diện và tư vấn pháp lý.

- ✓ Người Quản Lý phải thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu rằng Sở không đại diện cho quyền lợi của người yêu cầu
- ✓ Người Quản Lý phải thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu tìm kiếm tư vấn pháp lý độc lập liên quan đến thỏa thuận
- ✓ Người Quản Lý phải thỏa thuận bất kỳ khiếu nại nào và bảo vệ bất kỳ hành động Quỹ nào khi đã có thỏa thuận hoặc thanh toán cho người yêu cầu, bao gồm cả các thỏa thuận của bên thứ ba

15.5 Thành lập và Thành viên của Ủy ban Tư vấn

Ủy ban hoặc Quản trị viên có thể thành lập các ủy ban tư vấn để hỗ trợ các vấn đề, đánh giá các khóa học giáo dục hoặc xem xét các cuộc điều tra. Các thành viên phải đáp ứng các tiêu chí của Ủy ban và phục vụ mà không được bồi thường nhưng nhận trợ cấp hằng ngày và chi phí đi lại.

- ✓ Ủy ban có thể thành lập ủy ban tư vấn cho các vấn đề mà nó cho là thích hợp; Quản trị viên có thể thành lập ủy ban để đánh giá các khóa học giáo dục hoặc xem xét các cuộc điều tra
- ✓ Các thành viên ủy ban phải đáp ứng các tiêu chí bổ nhiệm Ủy ban theo khoản 3 của NRS 645.090
- ✓ Quản trị viên bổ nhiệm ba người, ít nhất một người là thành viên hiện tại hoặc cựu Ủy ban, người này cũng đóng vai trò là chủ tịch
- ✓ Các thành viên phục vụ theo ý muốn của Sở mà không được bồi thường nhưng nhận trợ cấp hằng ngày và chi phí đi lại
- ✓ Các thành viên phải tránh bất kỳ thủ tục nào mà họ sẽ bị cấm tham gia với tư cách là thành viên Ủy ban

15.6 Xem Xét Báo Cáo Điều Tra của Ủy Ban Tư Vấn

Một ủy ban tư vấn hỗ trợ Cơ quan Quản lý xem xét các báo cáo điều tra để tìm nguyên nhân có thể xảy ra, tổ chức các cuộc họp không chính thức và làm việc với người giấy phép để đề xuất giải pháp. Tùy thuộc vào việc chấp nhận, kỷ luật có thể được áp dụng thông qua thỏa thuận bằng văn bản hoặc có thể lên lịch một phiên họp.

- ✓ Ủy ban xem xét báo cáo của điều tra viên để xác định nguyên nhân có thể xảy ra của sự vi phạm các chương 113, 116, 119, 119A, 119B, 645, 645C hoặc 645D của NRS hoặc các quy định của chúng
- ✓ Nếu cả Cơ quan Quản lý và người giấy phép đều chấp nhận khuyến nghị, một thỏa thuận bằng văn bản được ký kết và kỷ luật được phép theo NRS 645.630 có thể được áp dụng
- ✓ Nếu bất kỳ bên nào từ chối khuyến nghị, Cơ quan Quản lý lên lịch phiên họp theo NAC 645.810 hoặc thương thảo giải pháp phụ thuộc vào phê duyệt của Ủy ban
- ✓ Cơ quan Quản lý phải nộp bản tóm tắt bằng văn bản về các sự kiện và hành động kỷ luật cho Ủy ban khi áp dụng kỷ luật

15.7 Ngân sách Hàng năm của Quỹ Phục hồi

Trước cuộc họp đầu tiên của mỗi năm tài chính, Ủy ban chuẩn bị ngân sách cho việc phân bổ chi tiêu hàng năm từ Quỹ Giáo dục, Nghiên cứu và Phục hồi Bất động sản. Quỹ tiền hỗ trợ nghiên cứu, các khóa học giáo dục và các sáng kiến giáo dục.

- ✓ Một ngân sách phải được chuẩn bị trước cuộc họp đầu tiên của mỗi năm tài chính
- ✓ Quỹ phân bổ tiền cho nghiên cứu, các khóa học giáo dục và các sáng kiến giáo dục

15.8 Quy Trình Hội Nghị Không Chính Thức Trước Ủy Ban Tư Vấn

Khi ủy ban tư vấn xem xét một cuộc điều tra, Chánh Văn Phòng sắp xếp một cuộc hội nghị không chính thức và gửi thông báo bằng văn bản cho các bên liên quan. Ủy ban có thể yêu cầu sự tham dự của những người có thông tin liên quan.

- ✓ Chánh Văn Phòng phải gửi thông báo bằng văn bản về thời gian và địa điểm hội nghị cho mỗi thành viên ủy ban, người có giấy phép đang được điều tra, và mỗi nhân chứng được yêu cầu
- ✓ Ủy ban tư vấn có thể yêu cầu sự tham dự của bất kỳ người nào được cho là có thông tin liên quan đến vấn đề này

CHAPTER 16

Permit to engage in business as business broker

16.1 Sự tham dự của các nhà môi giới tại phiên điều trần kỷ luật

Khi một người bán bất động sản được cấp phép hoặc nhà môi giới-nhân viên bán hàng bị buộc tội vi phạm chương 645 của NRS hoặc các quy định của nó, một số nhà môi giới phải tham dự phiên điều trần kỷ luật trước Ủy ban. Điều này đảm bảo rằng các nhà môi giới giám sát chịu trách nhiệm về các người được cấp phép liên kết của họ.

- ✓ Nhà môi giới của hồ sơ được liên kết với người được cấp phép tại thời điểm vi phạm được cho là phải tham dự phiên điều trần kỷ luật
- ✓ Nhà môi giới hiện được liên kết với người được cấp phép cũng phải tham dự phiên điều trần kỷ luật trước Ủy ban

16.2 Một bên không xuất hiện tại phiên điều trần

Nếu một bên không xuất hiện tại phiên điều trần của Ủy ban mà không có yêu cầu hoặc được phép hoãn lại, Ủy ban có thể tiến hành mà không có họ nếu đã gửi thông báo đúng cách, và có thể giải quyết vấn đề dựa trên bằng chứng trước mặt.

- ✓ Sau khi Sở trình bày minh chứng và Ủy ban xác định rằng đã gửi thông báo đúng cách, Ủy ban có thể tiến hành mà không có bên vắng mặt
- ✓ Nếu bị đơn không xuất hiện hoặc không trả lời thông báo, các cáo buộc trong đơn khiếu nại có thể được coi là đúng

16.3 Định Nghĩa Giấy Phép Môi Giới Kinh Doanh

Đối với các quy định giấy phép môi giới kinh doanh (NAC 645.901 đến 645.919), các thuật ngữ chính được định nghĩa. 'Applicant' là người được cấp phép đang nộp đơn xin giấy phép; 'License' có nghĩa là giấy phép của một môi giới bất động sản, môi giới-nhân viên bán hàng, hoặc nhân viên bán hàng; 'Permit' có nghĩa là giấy phép để kinh doanh như một môi giới kinh doanh; và 'Business broker' có nghĩa theo NRS 645.0075.

- ✓ 'Applicant' có nghĩa là một người được cấp phép đang nộp đơn xin giấy phép
- ✓ 'Permit' có nghĩa là giấy phép để kinh doanh như một môi giới kinh doanh, và 'License' có nghĩa là giấy phép của một môi giới bất động sản, môi giới-nhân viên bán hàng, hoặc nhân viên bán hàng

16.4 Diễn giải hoạt động kinh doanh với tư cách là môi giới kinh doanh

Ủy ban giải thích 'hoạt động kinh doanh với tư cách là môi giới kinh doanh' để bao gồm bán, trao đổi, lựa chọn, mua, thương lượng, niêm yết hoặc tìm kiếm người mua bất kỳ doanh nghiệp nào, tài sản của nó hoặc quyền lợi sở hữu được báo cáo cho IRS. Nó không bao gồm các giao dịch liên quan đến bất động sản thực và doanh nghiệp liên quan khi hơn 50% tổng thu nhập gốc được lấy từ việc sử dụng bất động sản thực.

- ✓ Bao gồm giao dịch trong bất kỳ doanh nghiệp nào có thu nhập/chi phí được báo cáo cho IRS trên Mẫu 1040, 1065, 1120 hoặc 1120S, trừ khi 50% trở lên tổng thu nhập báo cáo (không bao gồm lãi vốn ròng) đến từ cho thuê bất động sản thực trên Mẫu 8825
- ✓ Không bao gồm bất động sản thực có doanh nghiệp liên quan nếu hơn 50% tổng thu nhập của doanh nghiệp liên quan được lấy trực tiếp từ việc sử dụng bất động sản thực (ví dụ: kho lưu trữ, khách sạn, nhà nghỉ, trang trại)

16.5 Yêu cầu 24 giờ hướng dẫn kinh doanh môi giới

24 giờ hướng dẫn trong lớp học cần thiết cho giấy phép môi giới kinh doanh được chia thành các phần chuyên đề cụ thể bao gồm báo cáo tài chính, định giá, cân nhắc mua/bán và thực tiễn chuyên nghiệp.

- ✓ Phải bao gồm 8 giờ về báo cáo tài chính, 6 giờ về định giá kinh doanh, 6 giờ về đề nghị mua và cân nhắc bán, và 4 giờ về môi giới kinh doanh và thực tiễn chuyên nghiệp
- ✓ Sở có thể chấp nhận một khóa học từ một tổ chức được công nhận trên toàn quốc hoặc được công nhận nếu hoàn thành khóa học đủ điều kiện cho người nộp đơn để tham gia môi giới kinh doanh

16.6 Hết hạn và gia hạn giấy phép môi giới kinh doanh

Giấy phép môi giới kinh doanh được gắn với giấy phép bất động sản của người giữ giấy phép. Nó hết hạn cùng với giấy phép và được gia hạn cùng với việc gia hạn giấy phép có kèm theo phí và tài liệu chứng minh hoàn thành giáo dục liên tục.

- ✓ Giấy phép hết hạn vào cùng ngày với giấy phép bất động sản của người giữ giấy phép
- ✓ Gia hạn yêu cầu một đơn yêu cầu được nộp cùng với đơn gia hạn giấy phép, phí gia hạn $40 và tài liệu chứng minh hoàn thành giáo dục liên tục theo NRS 645.863

16.7 Nộp lệ tự nguyện giấy phép thay vì kỷ luật

Ủy ban có quyền tự do chấp nhận việc nộp lệ tự nguyện giấy chứng chỉ của người có giấy phép thay vì tiếp tục các hành động kỷ luật khác.

- ✓ Ủy ban có thể chấp nhận nộp lệ tự nguyện giấy phép, giấy phép, đăng ký hoặc chứng chỉ
- ✓ Nộp lệ tự nguyện có thể được chấp nhận thay vì áp dụng bất kỳ hành động kỷ luật nào khác theo chương 645 của NRS

16.8 Báo Cáo Hành Động Kỷ Luật hoặc Từ Chối Đơn Xin

Ủy ban có thể báo cáo các hành động kỷ luật đối với những người có giấy phép hoặc từ chối các đơn xin cho các cơ quan bên ngoài và bên trong khác nhau.

- ✓ Báo cáo có thể gửi đến bất kỳ kho lưu trữ quốc gia nào ghi lại các hành động kỷ luật đối với những người có giấy phép
- ✓ Báo cáo có thể gửi đến bất kỳ cơ quan nào của một tiểu bang khác điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản và đến bất kỳ cơ quan hoặc ban khác của Nevada

16.9 Ngày có hiệu lực của gia hạn giấy phép

Việc gia hạn giấy phép môi giới kinh doanh có hiệu lực dựa trên sự kiện kích hoạt muộn hơn trong hai sự kiện liên quan đến gia hạn giấy phép.

- ✓ Gia hạn có hiệu lực vào ngày người nộp đơn gửi đơn gia hạn giấy phép HOẶC thanh toán phí gia hạn cho cả giấy phép và giấy phép, sự kiện nào xảy ra muộn hơn
- ✓ Gia hạn được liên kết và phối hợp với gia hạn giấy phép bất động sản cơ bản

16.10 Phê duyệt các khóa học môi giới kinh doanh

Các khóa học đáp ứng các yêu cầu giáo dục cho phép môi giới kinh doanh phải được phê duyệt, và các tổ chức giáo dục phải nộp đơn thông qua các thủ tục được thiết lập của Sở.

- ✓ Một khóa học môi giới kinh doanh phải được Sở phê duyệt, thay mặt Ủy ban, để người nộp đơn nhận được tín chỉ hướng tới cấp phép hoặc gia hạn
- ✓ Một tổ chức giáo dục phải nộp đơn xin phê duyệt để cung cấp các khóa học như vậy theo các thủ tục trong NAC 645.400 đến 645.467

CHAPTER 17

Supplement: Property Condition Disclosure

17.1 Mẫu Công Khai Thông Tin Bất Động Sản của Người Bán (NRS 113.100-113.150)

Người bán bất động sản dân cư (1-4 đơn vị) phải hoàn thành Mẫu Công Khai Thông Tin Bất Động Sản của Người Bán được quy định bởi Sở Bất Động Sản và giao cho người mua ít nhất 10 ngày trước khi chuyển nhượng, công khai tất cả các khiếm khuyết mà người bán biết (NRS 113.130). Nếu người bán phát hiện ra một khiếm khuyết mới hoặc khiếm khuyết đã công khai thay đổi trước khi đóng cửa, bản công khai sửa đổi phải được cung cấp trong thời gian sớm nhất có thể; người mua sẽ có 4 ngày làm việc sau khi nhận được bản công khai sửa đổi để hủy bỏ trừ khi người bán đồng ý bằng văn bản để khắc phục. Nếu mẫu này không bao giờ được giao, người mua có thể hủy bỏ bất cứ lúc nào trước khi chuyển nhượng mà không bị phạt. Người mua không được thông báo về khiếm khuyết đã biết có thể phục hồi thiệt hại gấp ba, phí luật sư và chi phí (NRS 113.150); vụ kiện phải được nộp trong vòng 1 năm kể từ khi phát hiện hoặc 2 năm kể từ chuyển nhượng hoặc chiếm dụng, cái nào muộn hơn. Người mua chỉ có thể miễn trừ công khai thông tin bằng một waiver bằng văn bản, ký và công chứng; các chuyển nhượng theo lệnh tòa án, tuyên bố phong tỏa hoặc bán của người thực hiện chứng thư, và giữa những người sở hữu chung hoặc vợ chồng được miễn trừ khỏi yêu cầu biểu mẫu. Source: Nev. Rev. Stat. § § 113.100-113.150

- ✓ Mẫu công khai thông tin phải được giao ít nhất 10 ngày trước khi chuyển nhượng bất động sản dân cư
- ✓ Người mua có thể hủy bỏ trong vòng 4 ngày làm việc sau khi nhận được bản công khai sửa đổi về khiếm khuyết mới hoặc thay đổi
- ✓ Nếu không giao mẫu, người mua có thể hủy bỏ bất cứ lúc nào trước khi chuyển nhượng
- ✓ Không công khai khiếm khuyết đã biết: thiệt hại gấp ba cộng với phí luật sư; 1 năm kể từ phát hiện hoặc 2 năm kể từ chuyển nhượng/chiếm dụng
- ✓ Waiver của người mua chỉ có hiệu lực nếu bằng văn bản, ký và công chứng

CHAPTER 18

Supplement: Condominium/HOA

18.1 Gói Tái bán Cộng đồng Lợi ích Chung và Các Khoản Nợ HOA (NRS 116)

Trước khi bán lại một đơn vị trong cộng đồng lợi ích chung, người bán phải cung cấp cho người mua gói tái bán từ hiệp hội chứa bản khai báo, điều lệ, quy tắc, bảng kê các khoản đánh giá hiện tại và các khoản chưa thanh toán, ngân sách hiện tại, tóm tắt nghiên cứu dự phòng và bản tuyên bố thông tin của Bộ phận (NRS 116.4109). Người mua có thể hủy thỏa thuận mua bằng thông báo bằng văn bản trong vòng 5 ngày hôm nay sau khi nhận gói tái bán, hoặc trước khi đóng nếu sớm hơn; khoản phí mà hiệp hội có thể tính cho gói được giới hạn bởi quy định của Ủy ban (xác minh số tiền hiện tại). Nhà phát triển bán một đơn vị mới phải giao bản tuyên bố đề nghị công khai và người mua cũng có 5 ngày hôm nay để hủy (NRS 116.4103, 116.4108). Các khoản đánh giá hiệp hội là một khoản nợ trên đơn vị, và tối đa 9 tháng đánh giá thường xuyên có ưu tiên hơn trước khi có bằng chứng tín dụng (NRS 116.3116). Các quản lý cộng đồng phải có chứng chỉ theo NRS 116A, và các tranh chấp được giải quyết bởi Ombudsman và Ủy ban về Cộng đồng Lợi ích Chung. Nguồn: Nev. Rev. Stat. § § 116.3116, 116.4103-116.4109

- ✓ Người bán phải cung cấp gói tái bán HOA trước khi bán lại một đơn vị
- ✓ Người mua có thể hủy trong vòng 5 ngày hôm nay sau khi nhận gói tái bán hoặc bản tuyên bố đề nghị công khai
- ✓ Ưu tiên siêu cấp của khoản nợ HOA bao gồm tối đa 9 tháng đánh giá thường xuyên trước hơn so với thế chấp đầu tiên
- ✓ Các quản lý cộng đồng yêu cầu chứng chỉ theo NRS 116A
- ✓ Người mua phải nhận được bản tuyên bố thông tin của Bộ phận về mua trong một HOA

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant

19.1 Luật Chủ nhà - Người thuê Nhà Ở: Tiền Ký gửi, Quyền Vào, Tăng Giá Thuê (NRS 118A)

Theo NRS 118A.242, chủ nhà không được yêu cầu tiền ký gửi an toàn (bao gồm bất kỳ khoản phí vệ sinh không hoàn lại nào) vượt quá 3 tháng tiền thuê, và phải hoàn lại tiền ký gửi kèm theo bảng kê chi tiết các khoản khấu trừ trong vòng 30 ngày sau khi hợp đồng thuê kết thúc; người thuê có thể thay thế bằng trái phiếu bảo lãnh. Chủ nhà phải thông báo ít nhất 24 giờ trước khi vào đơn vị trừ trong trường hợp khẩn cấp (NRS 118A.330). Tiền thuê cho hợp đồng thuê định kỳ một tháng trở lên chỉ có thể tăng với thông báo bằng văn bản ít nhất 60 ngày (NRS 118A.300); phí trả chậm không được vượt quá 5 phần trăm tiền thuê định kỳ (NRS 118A.210). Chủ nhà phải duy trì bất động sản trong tình trạng có thể ở được (NRS 118A.290) và cung cấp cho người thuê bản sao có chữ ký của hợp đồng thuê và các tiết lộ được yêu cầu (NRS 118A.200). Nevada không có luật kiểm soát giá thuê. Source: Nev. Rev. Stat. ch. 118A

- ✓ Tiền ký gửi an toàn tối đa là 3 tháng tiền thuê
- ✓ Tiền ký gửi và bảng kê chi tiết phải được hoàn lại trong vòng 30 ngày sau khi chấm dứt hợp đồng thuê
- ✓ Chủ nhà vào phòng yêu cầu thông báo 24 giờ ngoại trừ trường hợp khẩn cấp
- ✓ Tăng giá thuê trên hợp đồng thuê hàng tháng hoặc dài hạn hơn yêu cầu thông báo bằng văn bản ít nhất 60 ngày
- ✓ Phí trả chậm được giới hạn ở 5 phần trăm tiền thuê định kỳ

19.2 Tóm tắt về Trục xuất Nhanh Chóng và Thông báo Chấm dứt Hợp đồng Thuê (NRS 40.251-40.2516)

Hợp đồng thuê theo kỳ hạn được chấm dứt bằng thông báo bằng văn bản: 30 ngày đối với hợp đồng thuê hàng tháng và 7 ngày đối với hợp đồng thuê hàng tuần (NRS 40.251); người thuê từ 60 tuổi trở lên hoặc có khuyết tật có thể yêu cầu thêm 30 ngày. Đối với trường hợp không trả tiền thuê, chủ nhân phục vụ thông báo thanh toán hoặc bỏ đi (pay-or-quit notice) cung cấp cho người thuê 7 ngày tư pháp (NRS 40.2512, được sửa đổi vào năm 2019). Các vi phạm khác yêu cầu thông báo 5 ngày để sửa chữa hoặc bỏ đi (NRS 40.2516) và phiền toái hoặc hoạt động bất hợp pháp yêu cầu thông báo 3 ngày (NRS 40.2514). Trục xuất nhanh chóng được thực hiện thông qua tòa án cấp sơ thẩm; trục xuất tự trợ, cắt utilities hoặc khóa cửa bởi chủ nhân bị cấm (NRS 118A.390) và người thuê có thể nhận được bồi thường thiệt hại. Nguồn: Nev. Rev. Stat. § § 40.251-40.2516, 118A.390

- ✓ Chấm dứt hợp đồng thuê hàng tháng yêu cầu thông báo 30 ngày; hợp đồng thuê hàng tuần yêu cầu 7 ngày
- ✓ Không trả tiền thuê: thông báo thanh toán hoặc bỏ đi trong vòng 7 ngày tư pháp
- ✓ Vi phạm hợp đồng: thông báo 5 ngày để sửa chữa hoặc bỏ đi; phiền toái: thông báo 3 ngày
- ✓ Trục xuất tự trợ và khóa cửa là bất hợp pháp; trục xuất phải thực hiện qua tòa án cấp sơ thẩm
- ✓ Người thuê t⊠⊠⊠ 60 tuổi trở lên hoặc có khuyết tật có thể yêu cầu thêm 30 ngày đối với thông báo không nêu lý do

CHAPTER 20

Supplement: Transfer Tax and Recording

20.1 Thuế chuyển nhượng tài sản bất động sản và Tuyên bố giá trị (NRS 375)

Nevada áp dụng thuế chuyển nhượng tài sản bất động sản trên mỗi giấy chứng thực khi giá trị vượt quá $100, được tính với tỷ lệ $1.95 trên mỗi $500 giá trị hoặc một phần của nó trong toàn tiểu bang (NRS 375.020, 375.023); các hạt (county) có dân số lớn hơn thêm các khoản tăng địa phương, do đó tỷ lệ kết hợp là $2.55 trên mỗi $500 ở Clark County và $2.05 trên mỗi $500 ở Washoe County. Người mua và người bán chịu trách nhiệm liên đới, mặc dù theo thông lệ người bán thường thanh toán. Tuyên bố giá trị phải được nộp với cơ quan ghi danh hạt khi giấy chứng thực được ghi danh (NRS 375.060). Các chuyển nhượng miễn trừ theo NRS 375.090 bao gồm chuyển nhượng giữa những người vợ chồng hoặc các cá nhân có quan hệ ở mức độ thân thích thứ nhất, chuyển nhượng đến hoặc từ một thực thể chính phủ, chỉ là sự thay đổi trong nhận dạng hoặc hình thức quyền sở hữu, chuyển nhượng đến một ủy thác mà không có quid pro quo, chuyển nhượng theo hôn nhân hủy bỏ, và các giấy chứng thực được cấp trong bán đấu giá hoặc thay cho bán đấu giá. Nevada không có thuế thu nhập tiểu bang và do đó không có khóa lương tiểu bang đối với các bản bán hàng của cư dân không phải là cư dân. Source: Nev. Rev. Stat. § § 375.020, 375.023, 375.060, 375.090

- ✓ Tỷ lệ cơ bản $1.95 trên mỗi $500 giá trị (hoặc một phần) khi giá trị vượt quá $100
- ✓ Tỷ lệ tổng Clark County là $2.55 trên mỗi $500; Washoe là $2.05 trên mỗi $500
- ✓ Tuyên bố giá trị phải đi kèm với giấy chứng thực để ghi danh
- ✓ Miễn trừ: vợ chồng, người thân trong mối quan hệ thứ nhất, chính phủ, ủy thác mà không có quid pro quo, hôn nhân hủy bỏ, bán đấu giá và giấy chứng thực thay cho nó
- ✓ Không có thuế thu nhập Nevada, do đó không có khóa lương người bán không phải cư dân

CHAPTER 21

Supplement: Fair Housing Additions

21.1 Các lớp được bảo vệ theo Luật Fair Housing của Nevada (NRS 118.010-118.120)

Luật fair housing của Nevada cấm phân biệt đối xử trong việc bán, cho thuê, cấp vốn hoặc quảng cáo bất động sản trên cơ sở chủng tộc, tín ngưỡng tôn giáo, màu da, quốc tịch, khuyết tật, tổ tiên, tình trạng gia đình, giới tính, định hướng tính dục và danh tính hoặc biểu hiện giới tính (NRS 118.020, 118.100). Định hướng tính dục và danh tính hoặc biểu hiện giới tính là những bổ sung của bang vượt ra ngoài Luật Fair Housing liên bang. Các khiếu nại được nộp cho Ủy ban Quyền Bình đẳng của Nevada (NRS 233), có thể điều tra và ra lệnh cấp cứu; một người được cấp phép phát hiện có hành vi phân biệt cũng bị xử kỷ luật theo NRS 645. Các miễn trừ cho một số nhà ở do chủ sở hữu chiếm đóng và nhà thờ tuân theo luật liên bang nhưng không cho phép quảng cáo phân biệt. Source: Nev. Rev. Stat. § § 118.020, 118.100; NRS 233

- ✓ Các lớp được bảo vệ được thêm vào của bang: định hướng tính dục và danh tính hoặc biểu hiện giới tính
- ✓ Cũng được bảo vệ: chủng tộc, tín ngưỡng tôn giáo, màu da, quốc tịch, khuyết tật, tổ tiên, tình trạng gia đình và giới tính
- ✓ Được thực thi bởi Ủy ban Quyền Bình đẳng của Nevada
- ✓ Quảng cáo phân biệt bị cấm ngay cả khi có miễn trừ sở hữu áp dụng

CHAPTER 22

Supplement: Other State Disclosures

22.1 Tài sản Bị Kỳ Thị, Tội Phạm Tình Dục và Phòng Chế Tạo Methamphetamine (NRS 40.770)

NRS 40.770 quy định rằng một người bán, chủ cho thuê hoặc người có giấy phép không phải chịu trách nhiệm pháp lý vì không công bố rằng tài sản là nơi xảy ra giết người, tự tử hoặc cái chết do bất kỳ nguyên nhân nào ngoài tình trạng của tài sản, rằng nó là nơi xảy ra tội phạm ngoại trừ sản xuất methamphetamine, hoặc rằng một cư dân có HIV hoặc bệnh khác không lây truyền qua cách sinh sống. Luật cũng quy định không chịu trách nhiệm vì không công bố rằng một tội phạm tình dục đã đăng ký sống hoặc dự kiến sẽ sống trong cộng đồng; người mua được hướng dẫn tới sổ đăng ký công cộng. Một tài sản trước đây được sử dụng để sản xuất methamphetamine phải được công bố trừ khi nó đã được khắc phục sự cố và chứng nhận theo NRS 40.770 và các tiêu chuẩn của cơ quan y tế. Một người có giấy phép vẫn phải trả lời trung thực nếu được hỏi trực tiếp và không được đưa ra bất kỳ tuyên bố sai sự thật về các sự kiện như vậy. Nguồn: Nev. Rev. Stat. § 40.770

- ✓ Không có nghĩa vụ công bố giết người, tự tử hoặc cái chết không liên quan đến tài sản tại các phòng
- ✓ Không có nghĩa vụ công bố HIV hoặc bệnh không lây truyền của cư dân trước đó
- ✓ Không chịu trách nhiệm pháp lý vì không công bố tội phạm tình dục đã đăng ký gần đó
- ✓ Sản xuất methamphetamine trước đây phải được công bố trừ khi được khắc phục sự cố đúng cách

22.2 Các Công Khai Theo Luật Định Nevada Khác: Open Range, Gaming District, New Construction, Water and Sewer (NRS 113)

Ngoài mẫu báo cáo tình trạng tài sản, NRS 113 yêu cầu một số công khai bằng văn bản cụ thể của Nevada. Người bán tài sản liền kề với open range phải công khai rằng gia súc có thể chăn thả và người mua chịu trách nhiệm về hàng rào (công khai open range, NRS 113.065). Tại các quận có khu vực kinh doanh trò chơi (Clark County), người bán tài sản dân cư trong vòng 2.500 feet của khu vực đó phải công khai điều đó (NRS 113.080). Người bán nhà ở xây dựng mới phải cung cấp thông tin về zoning, master plans và mục đích sử dụng đất lân cận, báo cáo đất nơi áp dụng, và quy trình yêu cầu khiếu nại về khiếm khuyết xây dựng theo NRS 40.600-40.695 (NRS 113.135). Người bán cũng phải công khai xem tài sản có được kết nối với nước công cộng và hệ thống cống hay được phục vụ bởi giếng và hệ thống tự hoại (NRS 113.060; xác minh tiểu mục). Nguồn: Nev. Rev. Stat. § § 113.060-113.135

- ✓ Công khai open range được yêu cầu cho tài sản liền kề với open range
- ✓ Công khai gaming enterprise district được yêu cầu trong vòng 2.500 feet tại Clark County
- ✓ Xây dựng mới: người bán phải cung cấp thông tin zoning, master plan, đất và khiếm khuyết xây dựng
- ✓ Trạng thái kết nối nước và cống hoặc hệ thống giếng và tự hoại phải được công khai

CHAPTER 23

Supplement: Property Tax

23.1 Miễn Trừ Homestead và Kiến Thức Cơ Bản về Thuế Bất Động Sản (NRS 115, NRS 361)

Một chủ nhà ghi lại Tuyên Bố Homestead bảo vệ tối đa $605,000 vốn trong nhà ở chính từ các chủ nợ chung (NRS 115.010); miễn trừ không loại trừ các khoản thế chấp hoặc hợp đồng tín thác, quyền phục vụ của thợ máy, thuế bất động sản hoặc đánh giá HOA. Bất động sản được đánh giá ở mức 35 phần trăm của giá trị chịu thuế (NRS 361.225), và tổng suất thuế không được vượt quá $3,64 trên $100 giá trị được đánh giá theo luật pháp trong giới hạn hiến pháp $5. Mức tăng thuế hàng năm được giảm bớt sao cho nhà ở chính do chủ sở hữu chiếm dụng tăng không quá 3 phần trăm mỗi năm và tài sản khác không quá 8 phần trăm (NRS 361.4722-361.4724). Năm tài chính chạy từ ngày 1 tháng 7 đến ngày 30 tháng 6 và thuế có thể được thanh toán thành bốn kỳ; thuế chưa thanh toán trở thành lien với quyền ưu tiên vượt trên các lien khác. Nguồn: Nev. Rev. Stat. § § 115.010, 361.225, 361.453, 361.4722-361.4724

- ✓ Miễn trừ homestead bảo vệ tối đa $605,000 vốn sau khi ghi lại tuyên bố
- ✓ Homestead không bảo vệ chống lại các khoản thế chấp, quyền phục vụ của thợ máy, thuế hoặc đánh giá HOA
- ✓ Tỷ lệ đánh giá là 35 phần trăm của giá trị chịu thuế
- ✓ Giới hạn thuế theo luật pháp $3,64 trên $100 giá trị được đánh giá; giới hạn hiến pháp $5
- ✓ Mức tăng thuế hàng năm được giới hạn ở 3 phần trăm cho nhà ở chính do chủ sở hữu chiếm dụng, 8 phần trăm cho tài sản khác

CHAPTER 24

Supplement: Foreclosure

24.1 Deed of Trust Foreclosure, Redemption và Deficiency (NRS 107, NRS 40.455)

Các nhà cho vay ở Nevada hầu như luôn sử dụng các deed of trust được tờ nợ không tư pháp bởi người được chỉ định theo NRS 107.080. Người được chỉ định ghi lại thông báo mặc định và lựa chọn bán; người vay có thể khắc phục bằng cách thanh toán các khoản nợ trong vòng 35 ngày sau khi thông báo được ghi lại và gửi, và việc bán không thể diễn ra cho đến khi ít nhất 3 tháng sau khi ghi lại, tiếp theo là thông báo bán được đăng và xuất bản trong 3 tuần với ít nhất 20 ngày thông báo trước khi bán. Không có quyền chuộc lại theo luật pháp sau khi bán của người được chỉ định, nhưng việc tờ nợ tư pháp cho phép thời gian chuộc lại 1 năm (NRS 21.210). Các nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng được đủ điều kiện cho Chương trình Hòa giải Tờ nợ (NRS 107.086). Một nhà cho vay phải kiện để lấy chênh lệch trong vòng 6 tháng sau khi bán (NRS 40.455), và các phán quyết chênh lệch bị hạn chế đối với các khoản vay mua hàng từ các tổ chức tài chính trên các nhà ở một gia đình do chủ sở hữu chiếm dụng được tạo ra sau ngày 1 tháng 10 năm 2009 (xác minh chi tiết). Nguồn: Nev. Rev. Stat. § § 107.080, 107.086, 21.210, 40.455

- ✓ Tờ nợ không tư pháp: thời gian sửa chữa 35 ngày sau thông báo mặc định; bán không sớm hơn 3 tháng sau khi ghi lại
- ✓ Thông báo bán được đăng và xuất bản trong 3 tuần, ít nhất 20 ngày trước khi bán
- ✓ Không có quyền chuộc lại sau khi bán của người được chỉ định; 1 năm chuộc lại sau khi tờ nợ tư pháp
- ✓ Hành động chênh lệch phải được nộp trong vòng 6 tháng sau khi bán
- ✓ Chương trình Hòa giải Tờ nợ có sẵn cho các nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 Escrow Closings và Licensed Escrow Agents (NRS 645A)

Nevada là một escrow state: các khoản đóng được tiến hành bởi các công ty escrow hoặc title trung lập thay vì luật sư, và không cần luật sư tại khoản đóng. Các escrow agents và agencies phải được cấp phép bởi Financial Institutions Division theo NRS 645A, phải giữ các quỹ escrow trong các tài khoản tin tức riêng biệt với quỹ công ty, và chỉ hoạt động theo các hướng dẫn bằng văn bản được ký bởi các bên. Bảo hiểm tiêu đề là thông thường và tiêu đề thường được chuyển nhượng bằng deed grant, bargain and sale; một Declaration of Value kèm theo deed tại lúc ghi danh. Phân bổ chi phí thông thường thay đổi theo khu vực (ở southern Nevada, người bán thường thanh toán thuế chuyển nhượng và chính sách tiêu đề của chủ sở hữu trong khi người mua thanh toán chính sách của người cho vay và chi phí vay; xác minh phong tục địa phương), nhưng tất cả các phân bổ đều có thể thương lượng. Tiền earnest money nhận được bởi một licensee thường được ký gửi với escrow holder như được yêu cầu bởi NRS 645. Source: Nev. Rev. Stat. ch. 645A

- ✓ Các khoản đóng Nevada được xử lý bởi các công ty escrow hoặc title; luật sư không bắt buộc
- ✓ Các escrow agents được cấp phép bởi Financial Institutions Division theo NRS 645A
- ✓ Escrow holder chỉ hoạt động theo các hướng dẫn bằng văn bản từ các bên và giữ quỹ trong trust
- ✓ Phân bổ chi phí là thông thường, không bắt buộc, và có thể thương lượng

CHAPTER 26

Supplement: Subdivision/Timeshare Registration

26.1 Timeshares và Bán Lô Đất Được Chia Nhỏ (NRS 119, 119A)

Lô đất được chia nhỏ được cung cấp để bán tại Nevada phải được đăng ký với Sở Bất Động Sản và nhà phát triển phải cung cấp cho từng người mua báo cáo tài sản được Sở phê duyệt (bản tuyên bố đề nghị công khai) trước khi ký hợp đồng; hợp đồng được ký mà không có báo cáo có thể bị người mua hủy bỏ (NRS 119). Các dự án timeshare phải được đăng ký theo NRS 119A, bán hàng phải được thực hiện thông qua một người môi giới bất động sản được cấp phép hoặc một đại lý bán timeshare được đăng ký, và người mua có thể hủy hợp đồng bằng thông báo bằng văn bản cho đến nửa đêm của ngày lịch thứ năm sau khi ký (NRS 119A.410). Bản tuyên bố đề nghị công khai phải được giao cho từng người mua timeshare, và nhà phát triển phải giữ tiền ký quỹ trong tài khoản escrow hoặc cung cấp một khoản bảo lãnh. Nguồn: Nev. Rev. Stat. ch. 119; ch. 119A

- ✓ Lô đất được chia nhỏ phải được đăng ký và báo cáo tài sản phải được giao trước khi ký
- ✓ Người mua timeshare có quyền hủy 5 ngày lịch sau khi ký
- ✓ Timeshares chỉ được bán bởi các nhà môi giới được cấp phép hoặc các đại lý bán timeshare được đăng ký
- ✓ Các dự án timeshare phải được đăng ký với Sở Bất Động Sản