Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • New Jersey Real Estate Salesperson License Exam

New Jersey

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
185	29	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 • 185 knowledge points • 29 chapters

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

Contents

01 Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5) 1

02 Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1) 4

03 Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6) 10

04 Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15) 13

05 Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5) 23

06 Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5) 28

07 Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2) 34

08 Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8) 37

09 Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3) 43

10 Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c) 52

11 Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g) 61

12 Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37) 66

13 Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101) 72

14 Supplement: License Law Discipline 80

15 Supplement: Agency Disclosure 84

16 Supplement: Contracts and Closing Practice 86

17 Supplement: Brokerage Practice 88

18 Supplement: Fair Housing 90

19 Supplement: Landlord-Tenant Law 92

20 Supplement: Transfer and Property Taxes 94

21 Supplement: Property Condition Disclosures 96

22 Supplement: State disclosures 98

23 Supplement: Landlord-tenant law 101

24 Supplement: Condominium and HOA Law 104

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing practice 106

26 Supplement: New construction 108

27 Supplement: Property tax 110

28 Supplement: Foreclosure and mortgage law 112

29 Supplement: License law additions 115

CHAPTER 1

Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5)

1.1 کننده‌استخدام دلال مقابل در شده ثبت کتاب دلال

دارای تجاری نهاد یک طرف از تجاری معاملات انجام برای مجاز دلال عنوان به که است فردی دلالی «شده‌ثبت کتاب دلال »یک دلال‌یک آن با یا آن طریق از که است مستغلاتی و املاک دلال «کننده‌استخدام دلال »یک .کندمی عمل و است مجاز مجوز- .دهندتمیز یکدیگر از را نقش دو این باید داوطلبین .استگرفته مجوز (ارجاع)فروشنده یا فروشنده، فروشنده،

- ✓ استمجوز دارای تجاری نهاد یک طرف از تجاری معاملات انجام به مجاز که است فردی دلالی شده ثبت کتاب دلال
- ✓ استگرفته مجوز (ارجاع)فروشنده یا فروشنده، فروشنده، دلال‌یک آن با یا آن طریق از که است دلالی کننده استخدام دلال-

1.2 ملکی‌معاملات امور کمیسیون اختیارات دامنه

را فروش نمایندگان و کارگزار نمایندگان کارگزاران، مجوز صدور و امتحان آموزش، نیوجرسی ملکی معاملات امور کمیسیون .می‌کندتنظیم را نیوجرسی ساکنان به ایالت از خارج اموال اجاره یا فروش برای ایالتی درون تبلیغاتی فعالیت‌های همچنین را ملکی معاملات امور ضمانت صندوق و می‌کند، حل و بررسی را مجوز دارندگان علیه انضباطی اقدامات می‌کند، تنظیم .می‌کندمدیریت

- ✓ می‌کندتنظیم را فروش نمایندگان و کارگزار نمایندگان کارگزاران، مجوز صدور و امتحان آموزش، کمیسیون
- ✓ می‌کندتنظیم را نیوجرسی ساکنان به ایالت از خارج اموال اجاره /فروش‌برای ایالتی درون تبلیغاتی فعالیت‌های کمیسیون
- ✓ مدیریت را ملکی معاملات امور ضمانت صندوق و می‌کند حل و بررسی را مجوز دارندگان علیه انضباطی اقدامات کمیسیون می‌کند

1.3 تحت اصلی قانونی تعاریف N.J.A.C. 11:5

فصل 11:5 N.J.S.A. ملک، رسانی مجوز قانون یعنی «قانون » .بشناسندباید کاندیداها که می‌کند تعریف را اصلی اصطلاحات .نیوجرسی‌ملک رسانی کمیسیون یعنی «کمیسیون » .45:15-1 et seq متن اینکه مگر می‌کنند کنترل را فصل کل تعاریف این .دهدنشان دیگری واضح‌طور

- ✓ N.J.S.A. 45:15-1 et seq. ملک، رسانی مجوز قانون یعنی «قانون »
- ✓ .نیوجرسی‌ملک رسانی کمیسیون یعنی «کمیسیون »
- ✓ .دهدنشان دیگری واضح‌طور متن اینکه مگر می‌شوند اعمال فصل کل در تعاریف

1.4 (ارجاع)فروشنده تعیین

شرکت در مجوز دارای ملک فروش نمایندهٔ 'به 'ارجاع‌نمایندهٔ 'قبلی اصطلاح ،(R.2026 d.020) 2026ژانویه 20از پذیر تاثیر 'ملک،دهندهٔ ارجاع شرکت 'مجوزدار، دسته‌ی این .می‌شودمختصر '(ارجاع)فروشنده 'با که یافت، نام تغییر 'ملک‌دهندهٔ ارجاع و /کارگزاربه مربوط اصطلاحات N.J.S.A. 45:15-3از را خود معنای همگی فروشنده .می‌گیرند

- ✓ است'ملک دهندهٔ ارجاع شرکت در مجوز دارای ملک فروش نمایندهٔ معنای به '(ارجاع)فروشنده '
- ✓ می‌شوندااستخراج N.J.S.A. 45:15-3از مجوز نوع دیگر تعاریف و تعریف
- ✓ یافت‌نام تغییر 'ملک‌دهندهٔ ارجاع شرکت در مجوز دارای فروش نمایندهٔ 'به 'ارجاع‌نمایندهٔ ' ،2026ژانویه 20از پذیر تاثیر

1.5 املاک‌کارگزاری فعالیت تعریف

N.J.S.A. 45:15-3در شده داده توضیح فعالیت‌های از یک هر معنی به («کارگزاری‌فعالیت »یا) «املاک‌کارگزاری فعالیت » پیوند مجاز فعالیت‌های قانونی فهرست با مستقیماً را مجوز نیاز مورد این .است‌الزامی املاک فعالیت مجوز آن برای که است .می‌دهد

- ✓ است‌الزامی املاک فعالیت مجوز آن برای که است N.J.S.A. 45:15-3در فعالیتی هر معنی به «کارگزاری‌فعالیت »
- ✓ است‌الزامی املاک فعالیت مجوز کارگزاری، فعالیت انجام برای

1.6 عمومی‌مقابل در محرمانه مجاز رکوردهای

به نیاز معتبرشده های نسخه و هستند، دسترس در کاری ساعات در برداری کپی و بازرسی برای عمومی مجوز صدور رکوردهای و N.J.A.C. 11:5-3.3تحت آمده دست به جنایی سوابق اطلاعات حال، این با .دارند (کاری‌روز 10حداقل)نوشتاری درخواست عمومی غیر رکوردهای سایر .هستندمحرمانه مجاز تولد تاریخ و منزل تلفن شماره مجاز، منزل آدرس مانند شخصی های داده لغو /تعلیق‌دستورات و ورشکستگی های التماس جنایی، سوابق بررسی نتایج ها، محکومیت /انتهامات/جنایی‌شکایات شامل .باشندمی مجوز های در□□واست با شده ارائه

- ✓ هستندمحرمانه (تولدتاریخ منزل، تلفن منزل، آدرس)مجاز شخصی های داده و جنایی سوابق اطلاعات
- ✓ دارندکاری روز 10حداقل و نوشتاری درخواست به نیاز عمومی رکوردهای معتبرشده های نسخه
- ✓ تحت ها درخواست با شده ارائه انضباطی دستورات و جنایی سوابق های بررسی ها، محکومیت انتهامات، جنایی، شکایات هستندعمومی غیر N.J.S.A. 47:1A-1 et seq.
- ✓ شوندمی نگهداری سال سه حداقل برای عموماً رکوردها

CHAPTER 2

Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1)

2.1 مجوزانواع تمام برای مجوز دریافت از پیش آموزش تحصیل الزام

استیت رئال آموزش دوره یک رضایت‌بخش تکمیل مدارک باید کارگزار یا (ارجاع)فروشنده فروشنده، مجوز برای متقاضی هر برای کارگزار و فروشنده های دوره ·شودتدریس N.J.S.A. 45:15-10.1طبق که دهد، ارائه خود مجوز درخواست با را شده تایید ·نیستندتعویض قابل اعتبار

- ✓ خود درخواست با را استیت رئال آموزش تکمیل مدارک باید کارگزار یا ،(ارجاع)فروشنده فروشنده، مجوز برای متقاضیان تمام دهندارائه
- ✓ کارگزار الزام برای اعتباری هیچ و نمی‌شود، داده کارگزار دوره در حضور برای (ارجاع)فروشنده /فروشندهالزام برای اعتباری هیچ نمی‌شوددادە فروشنده دوره در حضور برای
- ✓ شوندتدریس N.J.S.A. 45:15-10.1با مطابق باید آموزشی های دوره

2.2 گواهی‌آزمون در شرکت برای ساعات حداقل

یک در ساعتی 75حداقل دوره یک ابتدا باید ،(ارجاع)فروشنده یا فروشنده آزمون در شرکت جهت شدن شرایط واجد برای را ساعتی 150حداقل دوره یک باید کارگزار، آزمون برای شدن شرایط واجد برای ·کندتکمیل را کمیسیون مجوز دارای مدرسه کند تکمیل)عمومی دوره یک 90ساعتی دوره دو علاوه به ساعتی 30ساعتی(.

- ✓ N.J.S.A.تحت مجوز دارای مدرسه یک در ساعتی 75حداقل دوره یک باید (ارجاع)فروشنده /فروشندهآزمون داوطلبان کنندتکمیل را 45:15-10.4
- ✓ کنندتکمیل را گواهی صدور از پیش آموزش ساعت 150حداقل باید کارگزار آزمون داوطلبان
- ✓ ارائه یک توسط است ممکن که 5(g)بند در خاص های دوره استثنای به گذراند، مجوز دارای مدرسه یک در باید کارگزار های دوره شودارائه کمیسیون توسط شده تایید دهنده

2.3 ساله‌دو تکمیل قانون و کارشناس‌مسیر ساعتی 150دوره ساختار

و می‌شود، تکمیل ساعتی 90کارشناس‌مسیر عمومی دوره یک ابتدا :استساعت 150کارشناس‌مسیر مجوز از پیش آموزش کاندیدا وگرنه شوند تکمیل سال دو عرض در باید دوره سه هر .(دفترمدیریت و نمایندگی /اخلاقیات)ساعتی 30دوره دو سپس .کندبرآورده دوباره N.J.A.C. 11:5-3.8و N.J.S.A. 45:15-9براساس را تجربه الزامات و گذرانده دوباره را قبلی دوره‌های باید

- ✓ می‌باشد (دفترمدیریت و نمایندگی /اخلاقیات)ساعتی 30دوره دو علاوه به ساعتی 90عمومی دوره یک شامل ساعت 150
- ✓ شودتکمیل ساعتی 30دوره دو از قبل باید ساعتی 90عمومی دوره
- ✓ شوندتکمیل ساله دو دوره یک در باید (ساعت 150)دوره سه هر
- ✓ N.J.S.A.براساس را تجربه الزامات و گذرانده دوباره را شده گذرانده قبلاً دوره‌های باید کاندیدا نشود، تکمیل سال دو عرض در اگر کندبرآورده دو□□اره N.J.A.C. 11:5-3.8و 45:15-9

2.4 کارگزاردوره برای فروشنده مجوز پیش‌نیاز

دوره ساعت 150از بتواند تا باشد فروشنده مجوز دارای ثبت‌نام زمان در باید فردی شایسته، معلول ایثارگران استثنای به .کنددریافت اعتباری کارگزار پیش‌مجوز

- ✓ کنددریافت را لازم ساعت 150اعتبار تا باشد فروشنده مجوز دارای کارگزار دوره در ثبت‌نام زمان در باید فردی
- ✓ هستندثبت‌نام زمان در فروشنده مجوز الزام از استثنا تنها شایسته معلول ایثارگران

2.5 مجوزصدور از قبل آموزش الزام از معافیت

کارگزاران شامل مشخص متقاضیان برای مجوز صدور از قبل فروش نماینده ساعتی 75و کارگزار ساعتی 90درس الزامات بیرون مجوز دارندگان کافی، استیت رئال های دوره با مدرک دارندگان وکلا، فعال، کاری تجربه سال بیشتر یا 3با ایالتی بیرون سال پنج از کمتر اما دو از بیش آنها مجوز که نیوجرسی سابق کارگزاران و کنند، می برآورده را سازی معادل شرایط که ایالتی .شودمی معاف است، شده منقضی پیش

- ✓ معاف اند بوده مشغول درخواست از پیش فوری بیشتر یا سال 3کاری تجارت در فعال صورت به که ایالتی بیرون کارگزاران هستند
- ✓ نماینده متقاضیان)ایالتی هر در شده پذیرفته یا (فروش‌نماینده یا کارگزار متقاضیان)نیوجرسی در شده پذیرفته حقوقی وکلای هستندمعاف (فروش
- ✓ سال 3طی در دانشگاه سطح در استیت رئال های دوره بیشتر یا ساعت 75اگر هستند شرایط واجد دانشگاهی مدرک دارندگان فارغ از پس بیشتر یا 45)بیشتر یا ساعت 75یا باشند، استیت رئال در دیپلم فوق یا کارشناسی مدرک دارای یا باشد، شده انجام باشندداده انجام سال 3طی در را (التحصیل

✓

باشند، داده انجام را دولتی نظارت تحت بیشتر یا ساعتی 75دوره اگر هستند شرایط واجد ایالتی بیرون فروش نماینده متقاضیان باشندبوده مجوز دارای فعال صورت به سال 3طی در و باشند، شرایط واجد امتحان طریق از

- ✓ نماینده مجوز صدور برای است شده منقضی پیش سال پنج از کمتر اما دو از بیش آنها مجوز که نیوجرسی سابق کارگزاران هستندمعاف دهنده ارجاع یا فروش

2.6 فروشنده‌ساعتی 75پیش‌مجوز دوره محتوای

حقوق از می‌دهد، پوشش را شده‌ای تعیین موضوعات که است ساعت 75شامل (فروشنده‌ارجاع و)فروشنده پیش‌مجوز دوره نهایی‌امتحان و مجوز قانون نمایندگی، حقوق تا قراردادها و ملکیت.

- ✓ مجموع در دوره 75است‌ساعت: ملکیت حقوق(9)، اسناد /قراردادها(12)، مستأجر -مالک‌و اجاره(6)، رهن‌ها /مسکن‌وام‌های(2)، تجاری فرصت‌های فروش(12)،
- ✓ اضافی‌موضوعات: قوانین نمایندگی(12)، ارزیابی(2)، مقررات و مجوز قانون(9)، سایر قوانین/ایالتی/فدرال محلی(5)
- ✓ فروشنده خطرات و وظایف با(3) نهایی امتحان و آزمون‌ها و(3) می‌رسداتمام به

2.7 ماژول‌قوانین و ساعته 90عمومی کارگزار دورهٔ درسی برنامج

دانش‌آموزان .شودداده تدریس موضوعی حوزهٔ 23با متناظر ماژول 23حداکثر در می‌تواند ساعته 90عمومی کارگزار دورهٔ در قبولی و موضوعی حوزه‌های تمام در آموزش دریافت برای اعتبار و کنند، شروع ماژول شروع تاریخ از غیر تاریخی در نمی‌توانند.استالزامی پایانی جامع آزمون

- ✓ شودتقسیم موضوعی حوزهٔ 23با متناظر ماژول 23به حداکثر می‌تواند دورهٔ
- ✓ کنندآغاز ماژول شروع تاریخ از غیر تاریخی در را مدولار دورهٔ نمی‌توانند دانش‌آموزان
- ✓ شودقبول پایانی جامع آزمون در و کند دریافت موضوعی حوزه‌های تمام در آموزشی دانش‌آموز اینکه مگر نمی‌شود داده اعتباری
- ✓ نمایندگی اصول شامل موضوعی حوزه‌های(ساعت 6)، تسویه/RESPA (ساعت 6)، منصفانه‌مسکن قوانین(ساعت 3)تبعیض / هستندیگر موارد و (ساعت 6)مالی تأمین و ،

2.8 دفترمدیریت و نمایندگی /اخلاق :کارگزارساعتی ۰۳ دوره دو

که کنند تکمیل را دفتر مدیریت ساعتی ۰۳ دوره و نمایندگی /اخلاق‌ساعتی ۰۳ دوره باید کارگزار متقاضیان ساعتی، ۰۹ دوره از پس دارندساعت یک حداقل نهایی آزمون به نیاز کدام هر و می‌شوند، تدریس مجوز دارای مدارس در مجوز دارای مربیان توسط دو هر .

- ✓ شوندتدریس مجوز دارای مدارس در مجوز دارای مربیان توسط باید ساعتی ۰۳ دوره دو هر
- ✓ کنداستفاده سخنرانی غیر تکنیک‌های و کمیسیون اخیر انضباطی تصمیمات موردی مطالعات از باید نمایندگی /اخلاق‌دوره
- ✓ شودبرگزار باید دوره هر در دارد قبول نمره به نیاز که ساعتی یک حداقل نهایی آزمون
- ✓ کنندآغاز آن شروع تاریخ از غیر تاریخی در را ساعتی ۰۳ دوره‌های از یک هیچ نمی‌توانند دانش‌آموزان

2.9 نمایندگی/اخلاق‌ساعتی 30دوره محتوای

تعهد و افشاء، الزامات زیرنمایندگی، منافع، تضادهای دوگانه، نمایندگی اعتماد، وظایف شامل کارگزار نمایندگی /اخلاق‌دوره استبالقوه خریداران شناسایی برای.

- ✓ نشده‌افشاء و شده افشاء دوگانه نمایندگی و موکلان، به نسبت نمایندگان متوجه اعتماد وظایف شامل
- ✓ زیرنمایندگی‌مزایای و ریسک‌ها و خودخواهانه، معاملات و منافع تضادهای شامل
- ✓ به تعهد و ،(رهن‌خدمات جمله از)طرف یک از بیش برای عمل محدودیت‌های غیرموکلان، به افشاء الزامات شامل بالقوه‌خریداران صحیح پیش‌صلاحیت‌سنجی /صلاحیت‌سنجی

2.10 ساعته 30دفتر مدیریت دوره محتوای

حسابهای ثبت بر تاکید با مستندات نگهداری شعب، و اصلی دفاتر برای دلال ناظر الزامات شامل دلال دفتر مدیریت دوره شدن بسته تبلیغات، و فهرست /اجاره/قراردادالزامات صلاحیت، تکنیکهای مجوز، دارندگان آموزش و نظارت احتیاطی، استمحیطی نگرانیهای و معاملات.

- ✓ می‌دهدپوشش را می‌شود تحمیل شعب و اصلی دفاتر دلال ناظر بر که دفتری مدیریت الزامات
- ✓ می‌کندفراهم را احتیاطی حساب مستندات نگهداری الزامات بر گسترده پوشش و ویژه تاکید
- ✓ می‌دهدپوشش کمیسیون قوانین و مجوز قانون با تطابق از اطمینان برای را دیگر مجوز دارندگان کافی آموزش و نظارت اهمیت
- ✓ پوشش را معاملات شدن بسته و دلال تبلیغات فهرست، توافقات اجاره‌نامه‌ها، قراردادها، به مربوط قوانین /قانونی‌الزامات □□ی‌دهد

2.11 معلول‌جانبازان برای آموزشی گزینه

برنامه یک کمیسیون اما هستند، آموزشی الزام مشمول N.J.S.A. 45:15-11 تحت نامه گواهی اخذ متقاضی معلول جانبازان برآورده را ساعات حداقل اگر کرد خواهد تصدیق را است شده انجام مجاز مدرسه از غیر ارائه‌دهنده‌ای طریق از که ملکی مشاغل باشدشده ارائه اعتبار برای معتبر دانشگاه یا کالج توسط و کند.

- ✓ برای معتبر دانشگاه یا کالج توسط که ساعتی 75 حداقل برنامه‌ای می‌توانند معلول جانباز (ارجاع)فروشنده /فروشنده‌متقاضیان کنندجایگزین را باشد شده ارائه اعتبار
- ✓ باشد شده ارائه اعتبار برای معتبر دانشگاه یا کالج توسط که ساعتی 225 حداقل برنامه‌ای می‌توانند معلول جانباز دلال متقاضیان کنندجایگزین را
- ✓ شودارائه اعتبار برای معتبر دانشگاه یا کالج توسط باید برنامه

2.12 کلاس‌در استراحت و تدریس زمان قوانین

منظور درس دوره حداقل ساعات سوی به می‌دهد، پوشش را مستغلات و املاک به مربوط مباحث که نهایی امتحان زمان کلاس طول در همچنین باید مربیان .شوداستفاده استراحت برای نمی‌تواند دوره ساعت هر از دقیقه پنج از بیش .می‌شود .دهندانجام را اداری وظایف انجام و مجوز صدور و دولتی امتحان روش‌های درباره کامل تدریس

- ✓ می‌شودمنظور درس دوره حداقل ساعات سوی به مستغلات و املاک به مربوط مباحث برای نهایی امتحان زمان
- ✓ شوداستفاده استراحت برای نمی‌تواند دوره ساعت هر از دقیقه پنج از بیش
- ✓ کنندفراهم اساسی مواد بر علاوه را مجوز صدور روش‌های و دولتی مجوز امتحان درباره جامع تدریس باید مربیان

CHAPTER 3

Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6)

3.1 آموزش‌دفتر توسط شده صادر امتحان شرایط واجد های گواهی

در شرکت برای را کاندیداها که کند می صادر را امتحان شرایط واجد های گواهی مستغلات، و املاک کمیسیون آموزش دفتر کند برآورده را اجرا قابل آموزش یا /وتجربه الزامات یا باید کاندید یک گواهی، صدور از قبل ·کندمی مجاز مجوز صدور امتحانات شرکت یک با مجاز فروش نماینده جمله از)فروش نماینده و مربی دلال، کاندیداهای برای امر این ·کندمعاف را الزامات آن یا مستغلات)و املاک ارجاع ·کندمی صدق

- ✓ و N.J.A.C. 11:5-3.8طبق)باشند کرده معاف یا کرده برآورده را دلال آموزش یا /وتجربه الزامات باید دلال مجوز کاندیداهای کنندریافت امتحان شرایط واجد گواهی تا (2.1(e))
- ✓ واجد گواهی تا (N.J.A.C. 11:5-2.2(k)طبق)باشند کرده معاف یا کرده برآورده را مربی آموزشی الزام باید مربی مجوز کاندیداهای کنندریافت امتحان شرایط
- ✓ باشند کرده معاف (N.J.A.C. 11:5-2.1(e)طبق را آموزشی الزام باید ارجاع شرکت با فروش نماینده و فروش نماینده کاندیداهای کنندریافت امتحان شرایط واجد گواهی تا
- ✓ استامتحان شرایط واجد های گواهی تمام صدور مسئول که است دفتری آموزش دفتر

3.2 پردازش‌زمانی جدول‌های و آموزش دفتر معافیت‌های

را مستمر آموزش معافیت‌های و کارگزار، تجربه و مجوز صدور از پیش آموزش الزامات از معافیت درخوا□□ت‌های آموزش دفتر معافیت‌های ارجاع‌دهنده، شرکت /فروشنده‌مجوز صدور از پیش آموزش معافیت‌های شامل معافیت‌ها ·می‌کندپردازش N.J.S.A.اساس بر ناتوان جانباز معافیت‌های کارگزار، کامل تجربه معافیت‌های یا /وکارگزار بخشی مجوز صدور از پیش آموزش از پس تنها پردازش زمانی جدول‌های ·می‌باشند N.J.A.C. 11:5-12.5اساس بر مستمر آموزش معافیت‌های و ،45:15-11 ·می‌شودآغاز صحیح هزینه‌های با دقیق و کامل درخواست‌های دریافت

- ✓ از خاصی الزامات و کارگزار تجربه الزامات از معافیتی N.J.S.A. 45:15-11اساس بر می‌توانند شرایط واجد ناتوان جانبازان آورنددست به مجوز صدور از پیش آموزش
- ✓ هفته چهار مدت در عموماً ندارند اضافی بررسی به نیاز که کارگزار تجربه یا /ومجوز صدور از پیش آموزش الزامات معافیت‌های می‌شوندپردازش
- ✓ هفته چهار مدت در (N.J.S.A. 45:15-9؛ N.J.A.C. 11:5-3.8)کارگزار تجربه الزام برای فروشنده تجربه تصویب درخواست‌های می‌شوندپردازش
- ✓ می‌شوندپردازش کامل معافیت درخواست دریافت از پس هفته سه مدت در مستمر آموزش الزام معافیت‌های
- ✓ چهار مدت در تمدید می‌شوند؛ پردازش هفته سه مدت در اضافی آموزشی مکان و مدرسه، مدرس، برای مجوز درخواست‌های هفته
- ✓ اجرا کمیسیون توسط صحیح فرم در نیاز مورد هزینه‌های با دقیق و کامل درخواست‌های دریافت از پس تنها پردازش زمان‌های می‌شود

3.3 آموزش‌دفتر تراکنش های هزینه

های هزینه)می‌کند تعیین را نیست (CE)مستمر آموزش با مرتبط که آموزش دفتر های تراکنش های هزینه N.J.A.C. 11:5-2.6 مربی و مدرسه مجوز های هزینه ·(می‌شوندظاهر N.J.A.C. 11:5-12.17در جداگانه طور به دوره و مربی ،CEارائه‌دهنده تأیید ·می‌شوندمتناسب ساله دو مجوز دوره دوم یا اول سال در صدور اساس بر مجوز های هزینه و است، متفاوت

- ✓ است‌دلار 50.00مربی مجوز برای درخواست هزینه است؛ دلار 100.00مدرسه مجوز برای درخواست هزینه
- ✓ در صدور صورت در دلار 200.00شود، صادر ساله دو دوره اول سال در اگر است دلار 400.00غیردولتی مدرسه مجوز هزینه دوم‌سال
- ✓ مجوزدارای اضافی محل هر برای دلار 200.00بعلاوه دلار 400.00غیردولتی مدرسه مجوز تجدید هزینه
- ✓ است‌ساله دو دوره (دوم‌سال)دلار 100.00یا (اول‌سال)دلار 200.00اضافی تدریس محل مجوز هزینه
- ✓ فروشنده به مستقیماً که می‌شود محاسبه دولتی مقاول فروشنده هزینه با الکترونیکی انگشت اثر اسکن و جنایی سابقه بررسی

می‌شودپرداخت

- ✓ هزینه جدول توسط نه می‌شوند، اداره N.J.A.C. 11:5-12.17 توسط دوره و مربی ،CE ارائه‌دهنده تأیید های هزینه 11:5-2.6

CHAPTER 4

Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15)

4.1 مستغلات‌و املاک مجوزهای شرایط

فرد سال ژوئن 30در که دارند اعتبار (دوسالانه)ساله دو دوره برای شعبه دفتر و فروشنده فروشنده، -کارگزارکارگزار، مجوزهای از صرف‌نظر هستند، معتبر دوره آن پایان تا صدور تاریخ از می‌شوند صادر دوسالانه دوره طول در که مجوزهایی می‌شودبسته. دوره‌طول در صدور زمان.

- ✓ می‌رسدپایان به فرد سال ژوئن 30در که هستند معتبر ساله دو دوره برای مستغلات و املاک مجوزهای تمام
- ✓ هستندمعتبر جاری دوسالانه دوره پایان تا صدور تاریخ از می‌شوند صادر دوره میانه در که مجوزهایی
- ✓ می‌باشد (ارجاع)فروشنده شامل فروشنده تعریف

4.2 آزمایش‌قبول از پس درخواست برای سال یک مهلت

از پس سال یک از بیش را مجوز صدور درخواست و کند قبول را ایالتی آزمایش باید (ارجاعی)فروشنده یا فروشنده متقاضی هر تکمیل و انجام دوباره مستلزم سال یک مدت در درخواست ارائه عدم. دهدارائه مجوز اخذ برای مقدماتی دوره تکمیل موفق 150آموزش تکمیل از)است صادق نیز فروشنده -دلال/دلال‌متقاضیان برای سال یک قاعده همین. است‌آزمایش و دوره دو ساعتی).

- ✓ دهدارائه مجوز اخذ برای مقدماتی دوره تکمیل از پس سال یک مدت در را مجوز درخواست باید فروشنده متقاضی
- ✓ است‌آزمایش و دوره انجام دوباره مستلزم سال یک مدت در درخواست ارائه عدم
- ✓ دهندارائه ساعتی 150آموزش الزام تکمیل از پس سال یک مدت در را خود درخواست باید فروشنده -دلال/دلال‌متقاضیان

4.3 کارگزارتجربه صلاحیت شرط

استثنای به ·استوقت تمام و اصلی حرفه عنوان به مسکن کاری به تعهد دادن نشان نیازمند کارگزار عنوان به مجوز اخذ مجوز دارای درخواست از قبل بلافاصله سال سه طول در پیوسته مدت به باید متقاضیان ایالات، سایر در مجوز دارای کارگزاران در روز پنج شب، 8تا صبح 10تقریباً هفته، در ساعت 40حداقل)باشند فروشنده عنوان به وقت تمام شده گماشته کار به و به دیگری ایالت در فعال مجوز دارای کارگزاران ·(هفتهدر ساعت 25از بیش نه وقت پاره به محدود دیگری شغل هر هفته؛ باشندشرایط واجد تجربه الزام از معافیت برای است ممکن سال سه حداقل مدت·

- ✓ عنوان به وقت تمام شده گماشته کار به و مجوز دارای درخواست از قبل سال سه مدت به پیوسته مدت به باید متقاضیان باشندفروشنده
- ✓ هفتهدر ساعت 25به محدود اشتغال سایر است؛ هفته در روز پنج هفته، در ساعت 40حداقل معنای به وقت تمام
- ✓ واجد تجربه الزام از معافیت برای است ممکن هستند، درگیر و فعال مجوز دارای سال سه مدت به که دولتی از فارغ کارگزاران باشندشرایط
- ✓ کندنمی برآورده را وقت تمام فعال مشارکت الزام دهی ارجاع به صرفاً محدود فعالیت

4.4 فروشندگی-دلال‌نظارت و وضعیت

تحت و شوند استخدام صحیح مجاز دلال یک توسط باید اما باشند برابر دلال‌ها با صلاحیت‌ها نظر از باید فروشندگی دلال‌های فروشندگی -دلال‌یک ·کندداره را سپرده حساب یا دفتر مستقل طور به نمی‌تواند فروشندگی -دلال‌یک ·کنندکار او نظارت تحت شعبه دفتر سرپرست یا دفتر سرپرست عنوان به کار برای می‌تواند N.J.S.A. 45:15-12مجاز باشد·

- ✓ باشندداشته را دلال‌ها با یکسان صلاحیت‌های باید فروشندگی دلال‌های
- ✓ کندداره را سپرده حساب یا دفتر مستقل طور به نمی‌تواند و کند کار مجاز دلال یک نظارت تحت باید فروشندگی -دلال‌یک
- ✓ کندکار شعبه دفتر سرپرست یا دفتر سرپرست عنوان به باشد مجاز اگر می‌تواند فروشندگی -دلال‌یک

4.5 دفترشدن بسته نامه تصدیق الزامات

تسلیم ای شده تصدیق سند روز 30ظرف که زمانی تا کند، می متوقف را خود فعالیت که رکورد کارگزار یا تنها مالک کارگزار یک شده توزیع مناسب های طرف به اعتماد وجوه و شده بسته اعتماد حساب اند؛ شده مسترجع مجوزها تمام :کندتأیید که نکند اند؛ شده فهرست مانده باقی آینده های کمیسیون شود؛ می پرداخت رسید اسا بر یا شده پرداخت ها کمیسیون تمام اند؛ های فهرست اند؛ شده برگردانده یا حذف ها آگهی و علائم اند؛ شده مطلع کتبی صورت به جاری معاملات در افراد اصلی تمام سال‌شش برای سوابق از نگهداری وظیفه تأیید و ندارد؛ وجود ای معوقه جریمه هیچ اند؛ شده روز به تلفن.

- ✓ شودتسلیم فعالیت کردن متوقف از روز 30ظرف باید دفتر شدن بسته نامه تصدیق
- ✓ اندشده توزیع مناسب های طرف به اعتماد وجوه تمام و شده بسته اعتماد حساب که کند تصدیق باید نامه تصدیق
- ✓ دهدانجام را سال شش برای سوابق نگهداری وظیفه تأیید و ندارد وجود ای معوقه جریمه هیچ که کند تصدیق باید نامه تصدیق
- ✓ کندآگاه سال شش مدت برای تغییر هرگونه از را کمیسیون و کند فراهم را ریکوردی انبار آدرس باید کارگزار

4.6 مجوزمالکیت مدرک داشتن

می‌تواند این .باشندداشته خود با را خود مجوز از نسخه‌ای همیشه املاک، مشاور کار و کسب انجام هنگام در باید مجوز دارندگان صدور سیستم از می‌توانند نسخه‌ها .باشددیگر الکترونیکی دستگاه یا لپ‌تاپ تبلت، تلفن، در دیجیتالی نسخه یا چاپی نسخه .شوندانلود یا چاپ www.reconline.nj.govدر کمیسیون آنلاین مجوز

- ✓ داشته خود با را (دیجیتالی‌یا چاپی)خود مجوز از نسخه‌ای همیشه املاک، مشاور کار و کسب انجام هنگام در باید مجوز دارندگان باشند
- ✓ می‌کندبرآورده را مجوز داشتن الزام الکترونیکی دستگاه در دیجیتالی نسخه

4.7 کمیسیون‌به حق‌الزحمه پرداخت

،(11:5-3.11تحت آنلاین خاتمه /انتقال‌حق‌الزحمه و گواهی، امتحان فروشنده اثرانگشت، اسکن فروشنده)محدود استثنائات با یا تأییدشده چک دلال، تجاری حساب چک توسط باید 産دستاندرکار گواهینامه قانون توسط تعیین‌شده حق‌الزحمه‌های تمام .نمی‌شودپذیرفته ارز یا نقد پول هیچ .شوندپرداخت نیوجرسی ایالتی خزانه‌دار به پرداخت قابل پول دستور یا بانکی،

- ✓ نیوجرسی ایالتی خزانه‌دار به پرداخت قابل پول دستور یا بانکی، /تأییدشده‌چک دلال، تجاری حساب چک توسط باید حق‌الزحمه‌ها شوندپرداخت
- ✓ نمی‌شودپذیرفته ارز یا نقد پول هیچ
- ✓ هستنداستثنائات آنلاین خاتمه /انتقال‌حق‌الزحمه‌های و امتحان، فروشنده اثرانگشت، فروشنده

4.8 جنایی‌سوابق بررسی الزام

شراکت یا شرکت یک شده کنترل سهام مالک یا شریک مدیر، افسر، هر یا فردی مجوز دارنده یک که است این بر کمیسیون و بپردازد، را پردازش های هزینه کند، تکمیل دولت با شده قرارداد فروشنده طریق از را الکترونیکی انگشت اثر اسکن مجاز، پرداخت رسید و فروشنده شده تکمیل فرم کننده درخواست کپی شامل مدارک ·دهدارائه مجوز درخواست با را تکمیل مدرک است·

- ✓ فروشنده طریق از را الکترونیکی انگشت اثر اسکن باید مالکان /کننده‌کنترل شرکای /مدیران/افسرانو فردی مجوز دارندگان کنندتکمیل دولت با شده قرارداد
- ✓ شودپیوست مجوز درخواست به باید (پرداخت‌رسید و فروشنده فرم)تکمیل مدرک
- ✓ دهندارائه کننده کنترل م□□لک یا شریک مدیر، افسر، هر برای را انگشت اثر مدارک باید شراکت /شرکت‌کنندگان درخواست

4.9 گواهینامه‌اخذ برای امتحان قوانین

کردن کپی کنند؛ مراجعه رسمی یادداشت‌های یا کتاب‌ها یادداشت‌ها، به نمی‌توانند داوطلبان گواهینامه، اخذ امتحانات طول در اتاق از ممتحن تشخیص بدون نمی‌تواند داوطلبی هیچ و است؛ ممنوع شخصی استفاده برای یادداشت ایجاد یا سؤالات ·می‌شوندتهیه کمیسیون توسط تعیین‌شده آزمون خدمات توسط و هستند گزینه‌ای چند امتحانات ·شودخارج امتحان از جداگانه می‌شوند، پرداخت فروشندگان به مستقیم به‌طور که هستند خدماتی هزینه‌های انگشت اثر و امتحان هزینه‌های کمیسیون‌هزینه‌های·

- ✓ برای یادداشت یا کنند کپی را سؤالات کنند، استفاده رسمی یادداشت‌های /کتاب□□/یادداشت‌هااز نمی‌توانند داوطلبان کنندایجاد شخصی استفاده
- ✓ شودخارج امتحان اتاق از ممتحن تشخیص بدون نمی‌تواند داوطلبی هیچ
- ✓ می‌شوندتهیه کمیسیون توسط تعیین‌شده آزمون خدمات توسط و هستند گزینه‌ای چند گواهینامه اخذ امتحانات
- ✓ کمیسیون‌درخواست هزینه از جداگانه می‌شوند، پرداخت فروشندگان به مستقیم به‌طور انگشت اثر و امتحان هزینه‌های

4.10 فروشنده‌تحصیلات و سن الزامات

دوره موفق تکمیل گواهینامه باید متقاضیان .نمی‌شودصادر سال 18زیر افراد به (ارجاع)فروشنده یا فروشنده مجوز هیچ کنندتأیید را آن معادل یا دبیرستان تحصیلات باید و ،(شوندمعاف اینکه مگر)دهند ارائه کمیسیون سوی از مجاز پیش‌مجوز.

- ✓ باشندداشته سن سال 18حداقل باید (ارجاع)فروشنده /فروشنده‌متقاضیان
- ✓ شوندمعاف اینکه مگر کنند، تکمیل را کمیسیون سوی از مجاز پیش‌مجوز تحصیلی دوره باید متقاضیان
- ✓ کنندتأیید را آن معادل یا دبیرستان تحصیلات باید متقاضیان

4.11 خوب‌شهرت با متقاضیان از کارگزار حمایت

زمینه در خوبی شهرت که کند حمایت (ارجاع)فروشنده یا فروشنده مجوز برای را متقاضیی عمد دانش با نمی‌تواند کارگزار هیچ تمدید برای و)کارگزار گواهی شامل باید درخواست ،(ارجاع)فروشنده متقاضیان برای .باشدنداشته منصفانه رفتار و صداقت نماینده فعالیت‌های و پرداخته‌اند ارجاع فعالیت‌های قانونی محدودیت‌های به دو هر کند تایید که باشد (متقاضی‌گواهی نشدن، است‌محدود احتمالی مصرف‌کنندگان ارجاع به تنها ارجاع.

- ✓ باشدمنصفانه رفتار و صداقت زمینه در خوب شهرت فاقد که کند حمایت را متقاضیی عمد دانش با نمی‌تواند کارگزار
- ✓ کندتایید را ارجاع فعالیت محدودیت‌های بررسی که دارد کارگزار گواهی به نیاز (ارجاع)فروشنده درخواست‌های
- ✓ است‌محدود ملک کارگزاری خدمات احتمالی مصرف‌کنندگان ارجاع به تنها (ارجاع)فروشنده فعالیت‌های

4.12 کارگزارپیش‌لایسنس دوره الزام

150کل)ساعتی 30دوره دو و ساعتی 90عمومی کارگزار پیش‌لایسنس دوره باید متقاضی تجربه، تایید درخواست از قبل ممکن و کنند، تأیید را فروش نماینده فعالیت که دهند ارائه را کارگزار کتبی بیانیه‌های باید متقاضیان .کندتکمیل را (ساعت دهندارائه تمام‌وقت فعالیت مدرک به‌عنوان را بسته‌شده معاملات مستندات باشد لازم است.

- ✓ کنندتکمیل را (ساعت 150کل)ساعتی 30دوره دو و ساعتی 90عمومی کارگزار دوره باید کارگزار متقاضیان
- ✓ شوندارائه باید می‌کنند، تأیید را فروش نماینده فعالیت که ناظر کارگزاران از کتبی بیانیه‌های
- ✓ باشدلازم تمام‌وقت فعالیت اثبات به‌عنوان است ممکن بسته‌شده معاملات پشتیبان مستندات

4.13 دلال‌فعالیت شدن متوقف هنگام مجوزها بازگرداندن

کارمندان -دلالان‌فروش، کارمندان تمام مجوزهای و خود مجوز کاری، روز پنج ظرف باید می‌کند، متوقف را خود فعالیت که دلالی خاتمه برای نامه‌ای با همراه باید کارمندی مجوز هر .بازگرداندکمیسیون به لغو برای را (ارجاع‌دهنده)فروش کارمندان و فروش، مطابق استخدام N.J.S.A. 45:15-14باشد.

- ✓ بازگرداندکمیسیون به کاری روز پنج ظرف را (کارمندان‌و خود)مجوزها تمام باید می‌کند، متوقف را فعالیت که دلالی
- ✓ باشداستخدام خاتمه برای نامه‌ای با همراه باید کارمندی مجوز هر

4.14 ثبت‌شده‌کارگزار جانشینی

کنندتأیید که دهند ارائه مشترک جمعی تصویر یک باید قبلی و جدید کارگزار می‌شود، جایگزین جدید ثبت‌شده کارگزار که هنگامی امروز به تا کمیسیون‌ها تمام شده‌اند؛ محاسبه اعتماد وجوه تمام است؛ گرفته اختیار در را اعتماد وجوه تمام جدید کارگزار : با)نیست دین به جریمه‌ای هیچ کرد؛ خواهد پرداخت موجود سیاست مطابق را کمیسیون جدید کارگزار شده‌اند؛ پرداخت با نیاز مورد رکوردهای تمام و یافته‌اند؛ تغییر تبلیغات و نشانه‌ها ؛(جانشینی‌از قبل جریمه‌های برای متعدد و مشترک مسئولیت .شده‌انداده تحویل ساله شش حفظ تصدیق

- ✓ داردقبلی و جدید کارگزار از مشترک جمعی تصویر به نیاز ثبت‌شده کارگزار جانشینی
- ✓ شده‌اندمحاسبه وجوه تمام که کند تأیید و گرفته اختیار در را اعتماد وجوه تمام باید جدید کارگزار
- ✓ هستندمسئول جانشینی از قبل اقدامات برای شده مقررات جریمه‌های برای متعدد و مشترک صورت به کارگزار دو هر
- ✓ شوندنگهداری سال شش مدت به و شوند داده تحویل جدید کارگزار به باید نیاز مورد رکوردهای

4.15 مجوزخاتمه و انتقال های رویه

خاتمه کارگزار کند، حمل دست به را خود مجوز که کند می درخواست و شود می منتقل کارگزاران بین مجوز دارنده یک که زمانی به را آن یا کاری روز پنج مدت در و کند، تکمیل را خا□□مه تأیید بخش کند، ثبت تاریخ و امضا آن پشت روی باید دهنده شروع تاریخ جدید کارگزار ·کندارسال مجوز دارنده برای نسخه یک و دهد انجام آنلاین صورت به را خاتمه یا کند ارسال کمیسیون صورت به یا کند می ارسال انتقال هزینه با را مجوز یا و کند، می جدا را موقت برچسب کند، می امضا کند، می وارد را موثر کار ·کندمی پرداخت الکترونیکی صورت به و دهد انجام آنلاین

- ✓ کنداقدام کاری روز پنج مدت در و کند امضا و تکمیل را خاتمه تأیید بخش باید دهنده خاتمه کارگزار
- ✓ جدید کارگزار به دست به را خود مجوز دهنده، خاتمه کارگزار توسط گذاری تاریخ و امضا از پس تنها تواند می انتقالی مجوز دارنده کندحمل
- ✓ کندپرداخت را نیاز مورد انتقال هزینه مجوز، دارنده کار شروع از قبل و کند وارد را موثر کار شروع تاریخ باید جدید کارگزار
- ✓ خاتمه یا منتقل آنلاین صورت به توانند می فروش سفارش -کارگزاریا فروش، سفارش ،(ارجاع)فروش سفارش مجوزهای تنها یابند

4.16 آنلاین‌خاتمه و انتقال قوانین

/آنلاین‌خاتمه‌های تمام ·شوندخاتمه یا منتقل آنلاین می‌توانند فروشنده -دلال‌یا فروشنده، ،(ارجاع)فروشنده مجوزهای تنها آنلاین انتقالات ·کنندااقدام خود مجوز در نمی‌توانند که شوند، کامل کارفرما دلال یا ثبت‌شده فعال دلال یک توسط باید انتقالات ·کنندحفظ سال شش برای را انتقالات و خاتمه رکورد باید دلالان ·دارندسرپرست دلال توسط قبلی خاتمه به نیاز

- ✓ شوندپردازش آنلاین می‌توانند فروشنده -دلال‌یا فروشنده، ،(ارجاع)فروشنده مجوزهای تنها
- ✓ کنندااقدام خود مجوز در نمی‌توانند و کند پردازش را معامله باید کارفرما دلال یا ثبت‌شده فعال دلال یک
- ✓ دارندسرپرست دلال توسط قبلی خاتمه به نیاز آنلاین انتقال□□ت
- ✓ کنندحفظ سال شش برای را انتقالات و خاتمه رکورد باید دلالان

4.17 الاجل‌ضرب و مجوز درخواست پردازش

کلیدی‌الاجل‌های ضرب: می‌شوندپردازش صحیح هزینه‌های با دریافت از پس کاری روز 15در معمولاً کامل درخواست‌های 30در دفتر بستن تصدیق مجوز؛ آخرین انقضای از پس سال دو در مجوز احیای تحصیلات؛ اتمام از پس سال یک در اولیه مجوز مرگ از پس کاری روز 30در موقت کارگزار مجوز انتقال؛ از پس بلافاصله یا قبل کارگزاری نشانی تغییر بستن؛ از پس کاری روز رسمی‌کارگزار یا تنها مالک عدم‌تعهدی یا.

- ✓ می‌شوندپردازش صحیح هزینه‌های با کامل ارسال از پس کاری روز 15در معمولاً درخواست‌ها
- ✓ شودارائه مجوز آخرین انقضای از پس سال دو در باید تمدیدنشده مجوزهای احیای درخواست
- ✓ شوندارائه آموزشی الزامات تکمیل از پس سال یک در باید اولیه مجوز درخواست‌های
- ✓ شوددرخواست رسمی کارگزار یا تنها مالک عدم‌تعهدی یا مرگ از پس کاری روز 30در باید موقت کارگزار مجوز

4.18 تأخیرجریمات و مجوز تمدید مهلت

باید درخواست صدور از پس روز 45اول تکمیلی تمدید شود؛ ارائه باید مجوز انقضای سال ژوئن 30تا اولیه تمدید درخواست زمانی مهلت از پس که تمدیدهایی برای تأخیر جریمات. شودارائه باید صدور از پس روز 30دوم تکمیلی تمدید شود؛ ارائه شودمی اعمال شوند دریافت یا فرستاده.

- ✓ شوندارائه باید مجوز انقضای سال ژوئن 30تا اولیه تمدید های درخواست
- ✓ شودارائه باید صدور از پس روز 30دوم تکمیلی تمدید شود؛ ارائه باید صدور از پس روز 45اول تکمیلی تمدید
- ✓ شودمی اعمال شوند دریافت یا فرستاده زمانی مهلت از پس که تمدیدهایی برای تأخیر جریمات

4.19 مجوزصدور هزینه‌های جدول

/تنهایی‌مالک /ثبت‌شده‌دلال /دلال :(ضمانت‌صندوق هزینه‌های و دلار 50درخواست هزینه‌ی شامل)اولیه لا‌سنس هزینه‌های 300موقت دلال مجوز دلار؛ 150شعبه دفتر دلار؛ 160 (ارجاع)فروشنده و فروشنده دلار؛ 270تجاری موجودیت /دلال‌فروشنده انتقال‌هزینه: دلار. 100شعبه دفتر دلار؛ 100 (ارجاع)فروشنده /فروشنده‌دلار؛ 200دلال‌فروشنده /دلال :تمدیدهزینه‌های دلار. 25 دلار. 50کدام هر :شعبه‌دفتر سرپرست تغییر و کسب‌وکار، آدرس تغییر وضعیت، تغییر نام، تغییر.

- ✓ است‌دلار 160 (ارجاع‌و)فروشنده است؛ دلار 270اولیه دلال‌فروشنده /دلال‌مجوز هزینه
- ✓ است‌دلار 100شعب دفاتر و فروشندگان برای و دلار 200دلال‌فروشندگان /دلال‌برای تمدید هزینه
- ✓ است‌دلار 50کدام هر آدرس تغییر و وضعیت، تغییر نام، تغییر است؛ دلار 25انتقال هزینه‌ای
- ✓ (فروشنده‌دلار 150دلال، دلار 250مثال، عنوان به)است دلار 50درخواست هزینه شامل صدور تجدید هزینه‌های

4.20 تغییر وضعیت از فروشنده(ارجاع)

به نیازی فروشنده به شدن تبدیل برای دارد مجوز سال یک از کمتر که ای فروشنده :استنداشته مجوز قبلاً که (ارجاع)فروشنده انجام را موضوعات اصلی آموزش ساعت 24گذشته سال دو در باید سال 6تا 1مجوز دارای فروشندگان ندارد؛ مستمر آموزش قبلاً که کسانی ·کنندقبول را آزمون و کنند تکمیل را مجوز از پیش کامل دوره باید سال 6از بیش مجوز دارای فروشندگان دهند؛ سال اساس بر (ساعت 24–12)شده بندی طبقه آموزشی الزامات اند، داشته مجوز فروشنده /فروشنده-کارگزار/کارگزارعنوان به دارندارجاع عامل عنوان به خدمت های·

- ✓ نداردااضافی آموزش به نیازی فروشنده به شدن تبدیل برای دارد مجوز سال یک از کمتر که ارجاع عامل
- ✓ کندتکمیل گذشته سال دو در را موضوعات اصلی آموزش ساعت 24باید سال 6–1مجوز دارای ارجاع عامل
- ✓ کندقبول را آزمون و دهد انجام دوباره را مجوز از پیش کامل دوره باید سال 6از بیش مجوز دارای ارجاع عامل
- ✓ عامل عنوان به خدمت های سال اساس بر ساعت 24تا 12از شده بندی طبقه آموزشی الزامات قبلی مجوزدار ارجاع عوامل دارندارجاع

4.21 امتحانات‌برای خاص تسهیلات

درخواست می‌توانند هستند، شرایط واجد اجرا قابل قوانین سایر یا آمریکا معلولیت دارای افراد قانون مطابق که متقاضیانی تصمیم‌گیری برای نهایی اختیار کمیسیون اما می‌شود، ارائه امتحان اداره‌کننده شرکت به ابتدا درخواست ·دهندخاص تسهیلات دارد‌را آن رد یا تأیید خصوص در·

- ✓ می‌شوندارائه امتحان اداره‌کننده شرکت به ابتدا تسهیلات درخواست‌های
- ✓ داردرا تسهیلات درخواست‌های رد یا تصویب برای نهایی اختیار کمیسیون

4.22 کارگزارای‌میل رسمی آدرس

تمدید درخواست هنگام و کنند ایجاد ای‌میل رسمی آدرس یک باید (‹کارگزاران›)مالکیت تنها مالک کارگزاران و تجاری نهادهای در را خود ای‌میل باید کارگزاران باشد، دسترس در اینترنت بر مبتنی به‌روزرسانی سیستم که هنگامی ·دهندارائه کمیسیون به شودبه‌روز آنلاین سیستم در روز 10ظرف در باید رسمی ای‌میل در متعاقب تغییر هرگونه ·کنندوارد روز 30ظرف·

- ✓ دهندارائه تمدید هنگام و کرده ایجاد ای‌میل رسمی آدرس یک باید کارگزاران
- ✓ کنندوارد آنلاین سیستم دسترسی از آگاهی از پس روز 30ظرف در را خود ای‌میل باید کارگزاران
- ✓ شودبه‌روز آنلاین سیستم در روز 10ظرف در باید ای‌میل رسمی آدرس تغییرات

4.23 مجازنمایندگان و دلالان

نماینده این کند؛ تعیین اولیه لایسنس درخواست‌های تصریح برای را دیگر نفر یک می‌تواند کارفرمایی دلال یا سابقه دلال یک که)جداگانه نماینده یک .(فروشنده-دلال‌است، تنهای مالک کارفرما اگر یا)باشد شریک /افسرو باشد دلالی لایسنس دارای باید تعیینی هر .باشدمجاز شده‌اند، فسخ که دلالانی لایسنس‌های تسلیم و امضاء برای می‌تواند (باشدلایسنس دارای نیست لازم .شودارائه کمیسیون به وفادهی از قبل روز ۰۱ حداقل که است فرمی یا وکالت توان نیازمند

- ✓ فروشنده -دلال‌یا شریک /افسرو باشد دلالی لایسنس دارای باید می‌کند تصریح را اولیه لایسنس درخواست‌های که نماینده‌ای باشد
- ✓ شودارائه کمیسیون به کارکرد تفویض از قبل روز ۰۱ حداقل باید تعیین فرم یا وکالت توان
- ✓ دهندانجام را لایسنس انتقال کارکردهای می‌توانند تعیین‌شده به‌درستی نفر یک و دلال تنها زمان هر در

CHAPTER 5

Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5)

5.1 استالزامی کار و کسب رابطه کتبی نامه توافق

توافق باید مجوز دارنده و کارگزار دهد، انجام مسکن کارگزاری فعالیت هر در (ارجاع‌دهنده)فروشنده یا فروشنده هر اینکه از قبل باشد خاص اجباری شرایط شامل باید نامه توافق .می‌کندتعیین را آن‌ها کاری و کسب رابطه شرایط که کنند امضا را کتبی نامه یک به‌عنوان را اصل کارگزار درحالی‌که شود، داده مجوز دارنده به وابستگی آغاز در باید اجراشده کاملاً نامه توافق از نسخه یک و .می‌داردنگه تجاری سند

- ✓ استالزامی شود شامل کارگزاری فعالیت هر در مجوز دارنده اینکه از قبل امضاشده کتبی نامه توافق یک
- ✓ کندبیان است پرداخت قابل وابستگی طول در که را جبران‌خسارتی نرخ باید نامه توافق
- ✓ پس یا)دریافت از کاری روز 10 عرض در کسب‌شده کمیسیون‌های از مجوز دارنده سهم پرداخت برای قول شامل باید نامه توافق باشدشده ذکر نامه توافق در که دیگری برنامه با مطابق یا (کارگزاربانک از وجوه پاک‌شدن از
- ✓ کندمشخص را آن‌ها تجدیدهای و می‌شوند بسته وابستگی پایان از پس که تراکنش‌هایی برای جبران‌خسارت باید نامه توافق
- ✓ نیستندالزام‌آور باشند نشده امضا طرف دو هر توسط کتبی صورت به که زمانی تا آتی تغییرات
- ✓ می‌شودنگهداری N.J.A.C. 11:5-5.5 طبق کارگزار توسط اصل و شود داده مجوز دارنده به وابستگی آغاز در نسخه یک

5.2 طمطراق‌نظارت و فردی دلال نظارت

در آن های مجاز و مجوز دارای دلال اقدامات تمام مسئول (شده‌ثبت دلال یا کننده استخدام دلال منفرد مالک)فردی دلال .استطمطراق های صندوق بر کنترل و تراکنش هر بر نهایی نظارت برای و میانجی‌گری کار و کسب تعقیب

- ✓ دارای /شده‌استخدام افراد یا مجوز دارای دلال توسط مجوز به مربوط مقررات /قانون‌نقض هر برای را فردی های دلال کمیسیون اقدامات‌وقوع محل از نظر صرف می‌داند، مسئول آن طریق از مجوز
- ✓ باشدفردی دلال نهایی نظارت تحت باید دارد شرکت آن در مجوز دارای دلال که مستغلات و ملک تراکنش هر
- ✓ صریح اطلاع و اجازه بدون وجه هیچ و شود نگهداری دیگران وجوه برای جداگانه‌ای حساب که کند حاصل اطمینان باید فردی دلال نشودتوزیع او
- ✓ نمی‌شوداعمال هستند مجوز دارای دلال فروش افراد عنوان به که هایی دلال بر دلال نظارت احکام این

5.3 مجوزدادن قرض ممنوعیت

درخشی ·بزنددور را مجوزدهی قوانین یا دهد قرض دیگری شخص منفعت برای را خود مجوز یا نام نمی‌تواند مجوز دارنده هیچ ·می‌شودتلقی مجوز دادن قرض باشد، نداشته شخصی نظارت خود کسب‌وکار بر که

- ✓ از یا دهد قرض دیگری شخص منفعت برای را مجوز دارنده مجوز یا نام نمی‌تواند غیرمستقیمی یا مستقیم توافق‌الحدالاقلی هیچ کنداجتناب مجوزدهی قانون
- ✓ فیزیکی صورت به شعبه یا اصلی دفتر در هفته در روز یک حداقل و کند هدایت و نظارت شخصی کسب‌وکار بر باید درخشی (اضطراری‌موارد یا تعطیلات استثنای به)باشد حاضر
- ✓ شودتلقی مجوز ممنوع دادن قرض شواهد عنوان به می‌تواند طولانی مدت برای تنهایی به پستی یا تلفنی ارتباط بر تکیه

5.4 نظارت‌و اصلی دفتر الزامات

تحت باشد، باز عموم برای کاری ساعات در که دارد نگاه نیوجرسی در اصلی دفتر یک باید (کارگزار-گرمعامله نه)اقیم کارگزار هر ·کارگزار-گرمعامله □□ا کارگزار توسط وقت تمام مستقیم نظارت

- ✓ مستقیم نظارت تحت باشد، باز عموم برای معمول کاری ساعات در که دارد نگاه نیوجرسی در اصلی دفتر یک باید اقیم کارگزار ·کارگزار-گرمعامله یا کارگزار توسط وقت تمام
- ✓ نظر از تقویمی هفته در روز 5حداقل باید و باشد دسترس در اوقات تمام در باید اما باشد حاضر مداوم طور به نیست لازم ناظر ·نباشدمشغول دیگری کار به مدت آن در و (اضطرارات/تعطیلات‌استثنای به)باشد حاضر فیزیکی
- ✓ در اوقات تمام در باید و است مسئول نهایتاً فعالیت‌ها تمام برای کارگزار کند، نظارت را اصلی دفتر کارگزار -گرمعامله یک اگر ·باشددسترس
- ✓ 1963دسامبر 1از قبل اگر معاف)باشد خیابان روبروی جداگانه ورودی دارای و باشد سکونی محل از مستقل باید خانگی دفتر ·(داشت‌وجود
- ✓ ·باشدکارگزار آن استخدام در (ارجاع)گر معامله یا گر معامله هیچ منزل در نمی‌تواند کارگزار کار محل

5.5 کمیسیون‌پرداخت و واریز

به اینکه مگر شود، واریز دلال عمومی تجاری حساب در دریافت از کاری روز پنج ظرف باید دلالان به پرداختی های غرامت پرداخت عدم و شود پرداخت موقع به باید فروش نمایندگان به پرداخت قابل مبالغ ·باشدشده کسر ضمانت صندوق از درستی ·کندمی فراهم را کتبی توضیح به نیاز موقع به

- ✓ مطابق اینکه مگر)شود واریز دلال عمومی تجاری حساب در دریافت از کاری روز 5ظرف باید دلالان به پرداختی های غرامت تمام N.J.A.C. 11:5-5.1(d) (باشدشده کسر ضمانت صندوق از
- ✓ پرداخت وجوه واریز از پس بلافاصله یا دلال توسط دریافت از کاری روز 10ظرف باید فروش نماینده برای دریافت مستحق مبالغ شود

✓

دهدارائه فروش نماینده به پرداخت عدم مورد در کامل کتبی توضیح باید دلال نشود، پرداخت موقع به اگر

5.6 فروش‌افراد برای خاتمه از پس حسابداری

حسابداری یک روز 30مدت در باید دلال می‌شود، خاتم (معرفی‌شده)فروش نمایندهٔ یا فروش نمایندهٔ یک وابستگی که هنگامی دهدتوضیح را باشد متفاوت خاتمه از پس خسارت جبران بند با که مبلغی هر و دهد ارائه طلب‌شده مبالغ تمام از کتبی.

- ✓ ممکن که مبالغی یا /وخاتمه تاریخ تا طلب‌شده مبالغ تمام از کامل کتبی حسابداری یک باید دلال خاتمه، از پس روز 30مدت در دهدارائه را طلب‌شود آینده در است
- ✓ دهدارائه حسابداری همراه به را کامل کتبی توضیح باید دلال باشد، متفاوت خاتمه از پس خسارت جبران بند با مبالغ اگر

5.7 پاداش‌اسناد ساله شش نگهداری

اثبات با همراه را توضیحات /خاتمه‌از پس حساب‌های و پرداخت، عدم توضیحات تجاری، رابطه توافقنامه‌های باید دلالان دارندنگه سال شش برای گواهینامه دارنده به تحویل.

- ✓ دارندنگه سال 6برای باید دلال :دارندنگه توافقنامه‌های کتبی، توضیحات عدم پرداخت موقع به‌و پاداش، حساب‌های پس از /خاتمه‌ توضیحات
- ✓ دارندنگه را (ارجاع)فروشنده یا فروشنده به سند هر تحویل اثبات باید همچنین دلال

5.8 کمیسیون‌پرداخت عدم قضایی اقدامات و شکایات

حکم یا داوری تصمیم با اینکه مگر را پرداخت عدم شکایت کمیسیون باشد، داشته مطابقت بخش این الزامات با دلال اگر است، مجاز N.J.S.A. 45:15-3در که خسارت‌هایی برای می‌توانند فقط مجوز دارندگان کردنخواهد بررسی باشد، همراه دادگاه. می‌کندمطرح تحریم‌ها به را دلال شده اعطا جوایز پرداخت عدم و دهند، انجام قضایی اقدام.

- ✓ حکم یا آن معادل /داوری‌تصمیم که زمانی تا را پرداخت عدم شکایت کمیسیون باشد، داشته مطابقت بخش این با دلال اگر دادنخواهد انجام بیشتری بررسی نباشد، شامل را دلال علیه دادگاه
- ✓ N.J.S.A.تحریم‌های تحت را دلال (شودنظر تجدید اینکه مگر)آن نفوذ تاریخ از روز 30ظرف در حکم /تصمیم‌جایزه پرداخت عدم می‌دهدقرار 45:15-17
- ✓ قضایی اقدام است، شده پیش‌بینی N.J.S.A. 45:15-3در که کارگزاری خدمات خسارت‌های برای می‌توانند فقط مجوز دارندگان دهندانجام
- ✓ استخسارت جبران اشکال سایر پرداخت عدم شامل 'کمیسیون‌پرداخت عدم 'می‌شود؛ فروشندگان -دلال‌شامل 'فروشنده'

5.9 محل‌از صرف‌نظر دلال بر نظارت

و پیگیری نظارت، را خود مجوزداران دلالی فعالیت‌های باید می‌کند استخدام را ثبت‌شده دلالان و دلالان که منحصربه‌فرد مالک شودانجام کجا فعالیت این اینکه از صرف‌نظر کند، نظارت.

- ✓ محل از صرف‌نظر کنند، نظارت و پیگیری نظارت، را مجوزداران دلالی فعالیت‌های باید ثبت‌شده دلالان و استخدام‌شده دلالان انجام

5.10 شعبه‌اداره الزامات

بعنوان منصوب فروشنده -دلال‌یک وقت تمام نظارت تحت و باشند داشته توافق شده نگهداری دفتر قوانین با باید شعبه دفاتر باشندنمایشی الزامات و مناسب مجوز دارای که باشند «اداره‌ناظر» .

- ✓ باشدداشته توافق (شده‌نگهداری دفاتر) N.J.A.C. 11:5-4.4 با باید شعبه دفتر هر
- ✓ نمی‌شودصادر فروشنده -دلال‌یا فروشنده، ،(ارجاع)فروشنده منزل در دفتری برای شعبه دفتر مجوز هیچ
- ✓ مدیریت به را خود وقت تمام که فروشنده -دلال‌عنوان به کار به مشغول مجاز دلال یک مستقیم نظارت تحت باید شعبه د□□تر باشدمی‌دهد، اختصاص کاری معمول ساعات در آن
- ✓ شودداده نمایش آشکار طور به باید (آدرس‌و دلال نام) شعبه مجوز و شود، ثبت کمیسیون نزد اوقات تمام در باید ناظر نام
- ✓ لغوبرای/ باید اداره ناظر تغییر هنگام شعبه مجوز دهد؛ نمایش را اداره آن در دیگر دارندگان مجاز تمام و اداره ناظر نام باید شعبه شودبرگردانده اصلاح

5.11 مستقل‌پیمانکار مقابل در شامل کار رابطه

یک بین مستقل پیمانکار رابطه هم و اشتغالی رابطه هم که می‌کند تفسیر گونه‌ای به را مجوز قانون اشتغال شرایط کمیسیون می‌سازدمجاز را (ارجاع)فروشنده یا فروشنده، فروشنده، دلال و دلال.

- ✓ پیمانکار رابطه هم و اشتغالی رابطه هم که می‌شوند تفسیر گونه‌ای به «استخدام‌کننده‌دلال» و ،«استخدام» ،«اشتغال‌توافق» کنندمجاز را مستقل
- ✓ می‌شوداعمال (ارجاع)فروشندگان و فروشندگان، فروشنده، دلال‌های برای انعطاف‌پذیری این

CHAPTER 6

Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5)

6.1 دیگران‌وجوه برای نیاز مورد ویژه امانت های حساب

و تأسیس نیوجرسی مجاز مالی نهاد یک در را (متعددهای حساب یا) ویژه حساب یک باید نیوجرسی مقیم املاک دلال هر عنوان به اقدام هنگام در دیگران دریافتی های پول تمام برای باشد، جدا شخصی یا تجاری های حساب سایر از که کند نگهداری در را حساب تواند می است متقابل مجوز دارای که دلالی ·املاک‌معامله یک در موقت نگهدارنده یا امانت نماینده دلال، ·کندنگهداری است، مقیم دلال مجوز دارای آن در که ایالتی در یا نیوجرسی

- ✓ کنندااستفاده نیوجرسی در مجاز مالی نهاد یک از باید مقیم های دلال
- ✓ باشددیگر تجاری یا شخصی های حساب از مجزا و جداگانه باید ویژه /امانت‌حساب
- ✓ املاک‌معامله در موقت نگهدارنده یا امانت، نماینده دلال، عنوان به اقدام هنگام در دریافتی های پول تمام شامل
- ✓ کنندااستفاده خود مقیم دلال مجوز ایالت یا نیوجرسی نهاد از توانند می متقابل های دلال

6.2 N.J.S.A. 45:15-17(o) تحت اختلاط تشکیل

پول همه فوری سپرده‌گذاری و نگهداری عدم دلال؛ شخصی پول با موکلین پول اختلاط :است‌زیر موارد شامل اختلاط پول‌های فوری جداسازی عدم یا جداگانه؛ خاص حساب یک در (موقت‌نگهبان یا سپرده، نماینده دلال، عنوان به) دریافت‌شده ·نیست‌دریافت از پس کاری روز پنج از بیش معنای به «فوری» ·دیگران‌برای نگهداری برای دریافت‌شده

- ✓ استاختلاط دلال، شخصی پول با موکل پول اختلاط
- ✓ استاختلاط جداگانه، خاص حساب در وجوه فوری سپرده‌گذاری عدم
- ✓ استاختلاط می‌شوند، نگهداری دیگران برای که وجوهی فوری جداسازی عدم
- ✓ فوری = نیست‌دریافت از پس کاری روز پنج از بیش

6.3 حسن‌نیت‌پول استثنای و کاری روز پنج سپرده قانون

و باشد پیشنهادی با همراه حسن‌نیت پول اگر :استثنا .شودسپرده دریافت زمان از کاری روز پنج ظرف عموماً باید دیگری پول این نیست مجاز نمایندگی‌شامل شود، رد متقابل پیشنهاد بدون یا شود گرفته پس پذیرش از قبل پیشنهاد روزه، پنج دوره آن در مستمر، مذاکرات)دیگر موارد تمام در .بازگرداندمقدم‌دهنده تقاضای به (اصلی‌صورت به)را آنها می‌تواند و کند سپرده را وجوه کاری روز پنج ظرف باید وجوه ،(احتمالی‌آتی پیشنهاد برای وجوه نگهداری برای مقدم‌دهنده درخواست یا وکیل توسط بررسی .شوندسپرده

- ✓ کنیدسپرده دریافت زمان از کاری روز پنج ظرف را دیگری پول :پیش‌فرض
- ✓ روزه‌پنج دوره در شود رد متقابل پیشنهاد بدون یا شود گرفته پس پذیرش از قبل پیشنهاد که می‌شود اعمال زمانی تنها استثنا
- ✓ شوندبازگردانده شده‌اند دریافت که صورتی همان به مقدم‌دهنده به درخواست با باید بازگردانده‌شده وجوه
- ✓ داردکاری روز پنج در سپرده به نیاز وجوه نگهداری درخواست یا وکیل بررسی مستمر، مذاکرات

6.4 نگهداری‌دوره و شود نگهداری کارگزار توسط باید که مدارک

نوشتاری رسید به نیاز نقدی ناپایدار وجوه .کنندنگهداری دریافت از پس سال شش حداقل را دیگری وجوه تمام باید کارگزاران حساب دفتر چک، دفترچه منابع شامل نیاز مورد مدارک .(منبع‌منظور، مبلغ، تاریخ،)دارد پرداخت‌کننده برای شده امضاء /لغوشده‌چک‌های /بانکی‌صورت‌حساب سه‌ماهه، تطابق حداقل ،(است‌ناکافی عادی چک حساب دفترچه)مناسب ناپایدار مستاجر، /مالک‌صورت‌حساب‌های مدیریت، توافق‌نامه‌های اجاره‌نامه‌ها، فهرست‌ها، قراردادها، پیشنهادات، واریزی، لیست انتقال طریق از تنها باید ناپایدار برداشت .است‌امنیتی سپرده رسیدهای و همکار، کارگزاران و مجوز دارندگان به پرداخت مدارک .نه‌نقدی صورت به هرگز —باشد نام‌برده پرداخت‌کننده برای چک یا مجاز بانکی

- ✓ شودنگهداری دریافت از پس سال شش حداقل دیگری وجوه مدارک
- ✓ باشدپرداخت‌کننده و منظور مبلغ، تاریخ، شامل که دارد امضاءشده نوشتاری رسید به نیاز نقدی ناپایدار وجوه
- ✓ است‌ناکافی عادی چک حساب دفترچه —است الزامی مناسب ناپایدار حساب دفتر
- ✓ مشتری‌ناپایدار حساب دفتر موجودی و بانکی صورت‌حساب چک، دفترچه میان سه‌ماهه تطابق حداقل
- ✓ صورت به هرگز نام‌برده، پرداخت‌کننده برای چک یا مجاز بین‌الملل /درون‌بانکی انتقال طریق از تنها عهده‌داری /ناپایداربرداشت نه‌نقدی
- ✓ (اجاره/قراردادبدون)منقضی‌شده فهرست‌های و پذیرش‌نشده پیشنهادات شود؛ نگهداری سال شش غیرناپایدار تراکنش مدارک شودنگهداری ماه شش

6.5 کمیسیون‌به اعتماد حسابهای افشای

که را مالی نهادهای که دهند ارائه گواهی یا تحریر صورت یک پروانه، تمدید یا پروانه اخذ برای خود درخواست با باید دلالان افتتاح یا موجود حساب در تغییر هرگونه .کندمشخص را حساب شماره‌های تمام و می‌شوند نگاهداری آنها در اعتماد حسابهای .شودداده گزارش گواهی یا تحریر صورت طریق از مستغلات و ملک کمیسیون به فوراً باید جدید حساب

- ✓ شودارائه تمدید یا درخواست با که حساب شماره‌های تمام و نهادها مشخص‌کننده گواهی /تحریرصورت
- ✓ شونددادە گزارش کمیسیون به فوراً باید جدید حسابهای یا تغییرات
- ✓ باشدگواهی یا تحریر صورت شکل به باید گزارش‌دهی

6.6 اعتمادسپرده در شامل دلال کمیسیون

باید کمیسیون بخش شود، گنجانده اعتماد حساب به واریزشده وجوهات میان در دلال یک کسب‌شده کمیسیون که هنگامی بر مشروط دهد، نشان را منبع و مبلغ که تجاری سوابق در مناسب یادداشت‌های با شود، پرداخت اعتماد حساب از بلافاصله .باشدبوده مجاز پرداخت انجام برای پیش‌تر دلال اینکه

- ✓ شودپرداخت /برداشت‌اعتماد حساب از بلافاصله باید اعتماد سپرده در کمیسیون بخش
- ✓ کندیادداشت را کمیسیون منبع و مبلغ باید تجاری سوابق
- ✓ است‌نیاز مورد پرداخت برای قبلی اقتدار

6.7 نیستندمخلوط نیاز مورد ذخایر و اسمی های صندوق

هزینه‌های پوشش یا تداوم برای صرفاً اعتماد حساب در مجوز دارندگان خود صندوق‌های از واضحی اسمی مبالغ نگهداری مقررات یا قانون هر توسط که مجوز دارنده‌های صندوق‌های از ثابتی مبلغ حفظ ترتیب، همین به .نیست‌مخلوط بانکی خدمات .نیست‌مخلوط ایمنی عامل یک عنوان به است لازم

- ✓ نیستندمخلوط می‌شوند نگهداری بانکی خدمات هزینه‌های پوشش یا تداوم حفظ برای که مجوزی دارندگان اسمی صندوق‌های
- ✓ نیست‌مخلوط است نیاز ایمنی عامل یک عنوان به مقررات /قانون‌توسط که ثابت ذخیره‌ای

6.8 کارگزاری‌اعتماد /امانت‌تحت حساب‌های امضاکنندگان

که افرادی تنها .باشندخود شرکت اعتماد /امانت‌تحت حساب امضاکننده باید تنها مالک کارگزار هر و سابقه دارای کارگزار هر حساب‌ها آن اضافی امضاکنندگان می‌توانند هستند، فروشنده یا فروشنده -کارگزارمجوز دارای فعال به‌طور کمیسیون توسط .باشند

- ✓ باشندشرکت امانت تحت /اعتمادحساب امضاکننده باید تنها مالک کارگزار یا سابقه دارای کارگزار
- ✓ باشندفعال مجوز دارای فروشندگان یا فروشندگان -کارگزارباید اضافی امضاکنندگان

6.9 ضمانت/اعتمادپرداخت قابل‌قبول اشکال

دلال شرکت نام به که واگذاری قابل ابزار یک نقد؛ :کنندقبول زیر صورت به را ضمانت /اعتمادوجوه می‌توانند دلالان حساب از مستقیم سیم انتقال یا ضمانت؛ /اعتمادحساب به اعتباری نوسان کارت چک یک علیه بر شارژ است؛ واجدالشرایط قبول قابل کوتاه‌مدت اجاره معاملات در اجاره و پیش‌پرداخت های پرداخت برای تنها اعتباری کارت شارژهای .پرداخت‌کننده .مستغلات‌و املاک معاملات سایر در نه است،

- ✓ مستقیم‌سیم انتقال یا چک، نوسان کارت شارژ شرکت، نام به واگذاری قابل ابزار نقد، :قبول‌قابل
- ✓ استاجاره پرداخت‌های و کوتاه‌مدت اجاره پیش‌پرداخت به محدود اعتباری کارت پرداخت‌های
- ✓ است‌مشخص پایان تاریخ با متوالی روز 125حداکثر برای مسکونی اجاره‌ای 'کوتاه‌مدت‌اجاره 'یک
- ✓ شوندثبت ضمانت /اعتمادحساب دفتر در N.J.A.C. 11:5-5.4مطابق باید پرداخت‌ها گونه این تمام

6.10 احتمالی‌خریداران سپردههای از حفاظت

/سپرده‌احتمالی، خریدار یک سپردهٔ از حفاظت جهت احتیاطات دیگر یا کافی اسکرو از اطمینان بدون نمی‌تواند پروانه دارندهٔ یک توانایی به شک که دارند وجود حقایقی که بدانند باشد داشته دلیل یا باشد آگاه قضایا به پروانه دارندهٔ هنگامی‌که کند، قبول وجوه اگر نمی‌شود اعمال مورد این .می‌کندایجاد شرط ناکامی صورت در وجوه بازگرداندن یا قراردادی تعهدات انجام برای فروشنده که کند دریافت خریدار از امضاشده جداگانهٔ نوشتهٔ یک و کند آگاه خطر مورد در کافی به‌طور را خریدار پروانه دارندهٔ قبول، از قبل .کندتأیید را فروشنده حساب تسدید مورد در نمایندگی هرگونه وجود عدم و وجوه، تخصیص شرط، /خطر

- ✓ اقدامات بدون می‌کند، ایجاد وجوه بازگرداندن یا فروشنده عملکرد درباره معقولی شک حقایق حالتی‌که در سپردهایی قبول است‌ممنوع کافی حفاظتی
- ✓ تسدید درباره نمایندگی وجود عدم و وجوه، تخصیص خطر، درباره خریدار امضاشدهٔ جداگانهٔ تأیید و خطر افشاء مستلزم استثنا است‌فروشنده حساب
- ✓

کارگزار، به‌عنوان‌مثال،)شوند نگهداری است، مجاز قانونی به‌طور که نهادی یا فرد هر توسط می‌توانند شده اسکرو سپرده‌های (بانک‌یا وکیل،

6.11 سرپرست‌برای نیاز مورد حسابداری پیشرفته؛ های هزینه

هزینه قرارداد موجب به (تبلیغاتی‌های هزینه مانند)ارائه قابل خدمات برای را دلار 25از بیش پیشرفته هزینه که کارگزار که دهد ارائه سرپرست برای را حسابی آوری، جمع یا دریافت از روز 90مدت در باید کند، می آوری جمع یا دریافت پیشرفته /روزنامه‌نام و تبلیغاتی های تاریخ جمله از کند، مفصل را مخارج هر باید حسابداری ·است‌شده استفاده چگونه پول دهد نشان ·کندتشریح را تبلیغاتی مخارج سایر و نشریه،

- ✓ کندمی فعال را آوری جمع یا دریافت از روز 90مدت در الزامی حسابداری دلار 25از بیش پیشرفته هزینه
- ✓ باشدداشته نشریات های نام و تبلیغاتی های تاریخ شامل مخارج، هر واقعی مبلغ باید حسابداری
- ✓ شوندتشریح مشابه طور به باید درز غیر تبلیغاتی مخارج

6.12 دلال‌اسناد بازرسی و مکان

)مرتبط مجوز دارای شاخه دفتر یا NJاصلی دفتر در پذیرفته‌شده عمومی حسابداری روش‌های طبق باید مالی اسناد و دفاتر مشروط باشند، الکترونیکی یا کاغذی صورت به می‌توانند اسناد ·شوندنگهداری (می‌شودنگهداری جداگانه حساب‌های که جایی هر ·بماندباقی دسترس در سال شش مد برای و کرد بازتولید کامل فعالیت نمایش برای کاغذ روی بر را آن‌ها بتوان اینکه بر دسترس در آن مجاز نمایندگان یا کمیسیون توسط تکثیر و انطباق بررسی بازرسی، برای را تجاری اسناد تمام باید مجوز دارندۀ ·کندتصدیق را بازتولیدشده داده‌های دقت شود مجبور است ممکن و دهد، قرار

- ✓ شوندنگهداری مرتبط مجوز دارای شاخه دفتر یا NJاصلی دفتر در پذیرفته‌شده عمومی حسابداری روش‌های طبق باید اسناد
- ✓ بمانندباقی دسترس در سال شش مدت برای و کرد بازتولید کاغذ روی بر را آن‌ها بتوان اگر هستند مجاز الکترونیکی اسناد
- ✓ دهندقرار دسترس در کمیسیون توسط تکثیر و انطباق بررسی بازرسی، برای را اسناد تمام باید مجوز دارندگان
- ✓ کنندتصدیق را بازتولیدشده داده‌های دقت شوند مجبور است ممکن مجوز دارندگان

6.13 کوتاه‌مدت‌اجاره‌های برای اعتباری کارت بازپس‌گیری محافظ‌های

اجازه و کند مطلع بازپس‌گیری خطر از کتبی صورت به را مالک باید دلال کوتاه‌مدت، اجاره برای اعتباری کارت شارژ قبول از قبل محفوظ فهرست‌کننده دلال توسط که صورتی در شود؛ نگهداری تجاری سابقه عنوان به)آورد دست به را مالک شده امضا کتبی اعتباری ضمانت /اعتمادویژه حساب به باید اعتباری کارت پرداخت‌های ·(شودفهرست‌کنندگی قرارداد از بخشی شود، باید دلالان ·کندحفظ جداگانه‌ای تجاری حساب باید دلال و باشد، متفاوت اعتماد حساب‌های سایر از که شوند داده اختصاص نمی‌تواند هرگز دلال بازپس‌گیری، مناقشه حالت در ·کنندفراهم مستاجران و مالکان برای را آن و باشند کتبی لغو سیاست دارای ·کندتقابل است کرده پرداخت دیگری معامله در مصرف‌کننده همان که وجوهی از را مناقشه مورد مبلغ

- ✓ استالزامی اعتباری کارت شارژ قبول از قبل مالک شده امضا اجازه و بازپس‌گیری خطر از کتبی صورت به مالک افشای
- ✓ اعتماد حساب‌های سایر از که می‌شوند داده اختصاص اعتباری ضمانت /اعتمادویژه حساب به اعتباری کارت پرداخت‌های استالزامی نیز جداگانه تجاری حساب باشد؛ متفاوت
- ✓ شودفراهم بالقوه مستاجران و مالکان برای و شده تدوین کتبی صورت به اعتباری کارت لغو سیاست
- ✓ کندتقابل است کرده پرداخت دیگری معامله در مصرف‌کننده همان که وجوهی از را بازپس‌گیری مناقشه مورد مبلغ نمی‌تواند دلال
- ✓ شودداده اختصاص اعتماد حساب به اعتباری کارت شرکت به معامله شهریه هرگونه پرداخت از قبل باید شده شارژ مبلغ کل

CHAPTER 7

Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2)

7.1 دلال‌معاملات پرونده‌های حفظ و نگهداری

تمام و اجاره، یا فروش برای فهرست پروندهای تمام بسته‌شده، و معلق اجاره‌ای یا تبدیل فروش، معاملات مورد در پروندها تمام یا نگهداری داده‌شده‌اند مجوز شراکتی یا شرکتی استخدام‌کننده، دلالان به‌عنوان که دلالانی دفاتر در باید ملک مدیریت پروندهای یا فروش، نماینده ارجاع‌دهنده، فروش نماینده)مجوز صاحب هیچ دیگری، دلال به انتقال یا استخدام پایان هنگام ·شوندذخیره به «پروندها» ·شودسبب را آن شدن حذف یا کند حذف دلال دفاتر از را پروندهای هیچ محتوای نمی‌تواند (فروش‌نماینده -دلال N.J.A.C. 11:5-5.4 است. اساس بر دلالان توسط نگهداری برای نازمورد معاملاتی رکوردهای تمام معنای

- ✓ شوندذخیره شراکتی /شرکتی/استخدام‌کننده‌دلال دفتر در باید ملک مدیریت و فهرست، معاملات، پروندهای
- ✓ دیگری دلال به انتقال یا ترک‌کار هنگام نمی‌تواند فروش نماینده -دلال‌یا فروش، نماینده ،(ارجاع‌دهنده)فروش نماینده هیچ کندحذف را پرونده محتوای
- ✓ N.J.A.C. 11:5-5.4 است اساس بر نیاز مورد معاملاتی رکوردهای تمام معنای به «پروندها»

7.2 (ارجاع)فروش نماینده مجاز فعالیت‌های

شدت به دلالی فعالیت‌های در («ارجاع‌نماینده »پیشتر)باشد گرفته مجوز دولتی مالکیت ارجاع شرکت با که فروشی نماینده کلی طور به که دولتی مالکیت اطلاعات منابع سایر و وب‌سایت‌ها به را بالقوه مشتریان (1) :می‌توانندفقط آنها ·است‌محدود مجوز دلال به کرایه یا اجاره، تبادل، خرید، فروش، برای را بالقوه مشتریان (2)و کنند؛ هدایت است دسترس در مردم عموم برای)فروش نماینده مجوز، این تحت ارجاع هنگام ·دهندارجاع دیگر مجاز نماینده یک به (دلال‌آن تصریح صورت در)یا خود، دهنده‌ی یا نماینده -دلال‌یک)دلال منصوب نماینده یا خود دلال به را الکترونیکی یا کتبی نامه اطلاع ارجاع، انجام زمان در باید (ارجاع که دلالی توسط باید (ارجاع)فروش نماینده به پرداخت قابل پاداش تمام، N.J.S.A. 45:15-16طبق ·دهدارائه (فروش‌نماینده ·یافت‌نام تغییر «(ارجاع)فروش نماینده »به 2026ژانویه 20تاریخ به عنوان این ·شودپرداخت دارند مجوز آن طریق از

- ✓ نماینده یا)خود دلال به آنها ارجاع و عمومی اطلاعات منابع به بالقوه مشتریان هدایت به محدود ارجاع فروش نماینده فعالیت است (مجاز
- ✓ شودداده منصوب نماینده /دلال‌به ارجاع انجام زمان در باید الکترونیکی یا کتبی نامه اطلاع
- ✓ N.J.S.A. 45:15-16)شود پرداخت دارند مجوز آن طریق از که دلالی توسط باید (ارجاع)فروش نماینده به پاداش تمام
- ✓ یافت‌نام تغییر «(ارجاع)فروش نماینده »به 2026ژانویه 20تاریخ به «ارجاع‌نماینده »

7.3 ارجاع‌فروشنده برای انحصاری و منفرد کارگزار مجوز

بر علاوه .باشدمجوز دارای یا استخدام مستغلات و املاک کارگزار یک از بیش توسط همزمان طور به نمی‌تواند (ارجاع)فروشنده یا فروشنده، -کارگزارمستغلات، و املاک کارگزار و (ارجاع)فروشنده مجوز دارای همزمان طور به نمی‌تواند فردی هیچ این، .هستندمنحصربفرد متقابلاً مجوزها این .باشدنیوجرسی در فروشنده

- ✓ باشدمجوز دارای یا استخدام کارگزار یک با تنها زمان هر در می‌تواند (ارجاع)فروشنده
- ✓ باشدفروشنده یا فروشنده، -کارگزارکارگزار، مجوز همراه به (ارجاع)فروشنده مجوز دارای همزمان طور به نمی‌تواند فردی هیچ

7.4 مرتبط‌کسب‌وکار ارجاع برای ربح پرداخت ممنوعیت

موکل یا مشتری ارجاع برای صرفاً را ارزشمندی چیز یا غرامت ربح، حق‌الزحمه، نوع هر پذیرش یا درخواست که پروانه‌ای دارنده نشان‌دهندهٔ که اعمالی برای کمیسیون تعقیب تحت دهد، انجام مرتبط خدمات ارائه‌دهندگان سایر یا رهن، دلال وام‌دهنده، به مرتبط معاملات در خدمات برای N.J.A.C. 11:5-7.1(e)تحت که جبران‌خسارتی هر .استبی‌امانتی و بدنیت صلاحیت، عدم RESPAدر ربح ممنوعیت مقررات رعایت .باشدارجاع صرف از فراتر و شده انجام واقعاً که باشد خدماتی برای باید شود دریافت (12 U.S.C. § 2607)، RESPAنظرات یا آن مقررات هود، عنوان به این رعایت بند محسوب می‌شود.

- ✓ تحت مرتبط خدمات ارائه‌دهندهٔ یا رهن، دلال وام‌دهنده، به مشتری ارجاع برای صرفاً ارزشمندی چیز هر پذیرش یا درخواست (بی‌امانتی‌بدنیت، صلاحیت، عدم)است تعقیب
- ✓ باشدارجاع صرف از فراتر و شده انجام واقعاً که باشد خدماتی برای باید مرتبط معاملات برای جبران‌خسارت
- ✓ رعایت RESPA (12 U.S.C. § 2607)راهنمای و RESPA هود عنوان به این رعایت قاعده محسوب می‌شود

7.5 ارجاع‌فروشنده برای ممنوع کارگزاری فعالیت

جبران فعالیتی چنین برای نباید و کنند مشارکت دیگران یا کارگزار برای ممنوع کارگزاری فعالیت‌های در نباید (ارجاع)فروشندگان ژانویه اصلاحیه توسط افزوده‌شده) 12مورد .می‌کندفهرست را شمارش‌شده ممنوع مورد 13قانون این .کنندریافت خسارت —اینترنت‌و تلفن شامل الکترونیکی ارتباطات طریق از یا شخصی صورت به —فهرست‌شده‌اطلاعات ارائه می‌کند ممنوع (2026 ارائه 11:5-6.10(a)تحت عمومی اطلاعات منابع سایر و وب‌سایت‌ها درباره هستند مجاز ارجاع فروشندگان که اطلاعاتی از فراتر .دهند

- ✓ کنندریافت خسارت جبران آن برای یا کند مشارکت ممنوع کارگزاری فعالیت در نمی‌تواند (ارجاع)فروشنده
- ✓ به چه ، 11:5-6.10(a)تحت مجاز عمومی منابع محدود اطلاعات از فراتر فهرست‌شده اطلاعات ارائه می‌کند ممنوع 12مورد آنلاین‌یا تلفنی، شخصی، صورت

7.6 ارجاعی‌فروش افراد برای دادن انگیزه‌های و کارگزار جبران‌خسارت محدودیت‌های

مصرف‌کنندگان ارجاع برای جبران‌خسارت به محدود صرفاً می‌کند، پرداخت (ارجاعی)فروش فرد یک به کارگزار که جبران‌خسارتی کارگزار معین، وام‌دهنده یک به مشتریان ارجاع صرفاً برای که هستند ممنوع کارگزاران ·است‌ملک کارگزاری خدمات احتمالی ·کنندارائه انگیزه آن‌ها، تحت فروش افراد -کارگزاریا فروش، افراد ،(ارجاعی)فروش افراد برای مرتبط خدمات ارائه‌دهنده یا رهن، ·دهداختصاص پاداش یا جوایز ارجاعاتی چنین برای نمی‌تواند کارگزار

- ✓ کارگزاری خدمات احتمالی مصرف‌کنندگان ارجاع برای جبران‌خسارت به محدود (ارجاعی)فروش فرد به کارگزار جبران‌خسارت ست□□
- ✓ دارندگان برای مرتبط خدمات ارائه‌دهنده یا رهن، کارگزار معین، وام‌دهنده یک به مشتریان صرفاً ارجاع برای نمی‌توانند کارگزاران کنندارائه پاداش یا جوایز، انگیزه، مجوز،

CHAPTER 8

Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8)

8.1 املاک‌تجارت در فعالیت برای لازم مجوز

به فروشنده، یا فروشنده، -دلال‌املاک، دلال تجارت در غیرمستقیماً، یا مستقیماً مجوز، داشتن بدون نمی‌تواند فردی هیچ -دلال‌دلال، عنوان به عمل به مجاز عنوان به خود معرفی یا تبلیغ همچنین امر این .کندفعالیت غیرموقت یا موقت صورت .می‌کندممنوع مجوز بدون را R.S.45:15-3در شده داده توضیح فعالیت‌های از یک هر در درگیری یا فروشنده، یا فروشنده،

- ✓ استلازم موقت، صورت به حتی املاک، دلالی در غیرمستقیم یا مستقیم فعالیت برای مجوز
- ✓ کنیدمعرفی یا تبلیغ فروشنده یا فروشنده، -دلال‌دلال، عنوان به عمل برای مجاز عنوان به را خود مجوز بدون نمی‌توانید
- ✓ فروشنده‌و فروشنده، -دلال‌دلال، :داردوجود مجوز دسته سه

8.2 می‌شودمحسوب کار و کسب در فعالیت عنوان به واحد عمل یک

محسوب گواهینامه قانون معنای در 'کارو کسب در فعالیت 'عنوان به فروش یا معامله، واحد، عمل هر ،45:15-2قانون تحت .می‌شود .کندفرار گواهینامه الزامات از تنهایی به معامله یک انجام ادعای با نمی‌تواند فرد یک

- ✓ استکافی املاک کار و کسب در فعالیت شدن محسوب برای فروش یا معامله، واحد، عمل یک
- ✓ نمی‌کندمعاف گواهینامه الزام از را فردی انجام‌شده یکبار فعالیت

8.3 مسکن‌دلال تعریف

،(آن‌انتظار یا)دیگری ارزشمند بدل یا کمیسیون کارمزد، جای به که است سهامی شرکت یا شرکتی شخصی، مسکن دلال پیشنهاد را معاملاتی چنین می‌دهد؛ اجاره یا می‌کند خریداری می‌کند، مبادله می‌کند، فروخت می‌کند، بندی فهرست را املاک در می‌کند؛ جستجو را احتمالی مشتریان می‌کند؛ جمع‌آوری اجاره کند؛ میانجی‌گری آن‌ها در می‌کند تلاش یا می‌دهد میانجی‌گری دیگران برای را رهن وام‌های می‌کند؛ کمک معاملات بستن و میانجی‌گری یا احتمالی مشتریان به‌دست‌آوردن یک که است هرکسی شامل همچنین اصطلاح این .می‌کندبرگزار را زمین خصوصی یا عمومی رقابتی فروش‌های یا می‌کند؛ .می‌کندنظارت را املاک ارجاع شرکت

- ✓ می‌کندعمل (آن‌انتظار یا)ارزشمند بدل یا کمیسیون کارمزد، جای به و باشد سهامی شرکت یا شرکتی شخصی، می‌تواند دلال
- ✓ به‌دست‌آوردن /جستجوو اجاره، جمع‌آوری وام، میانجی‌گری مبادله، اجاره، خرید، فروش، فهرست‌بندی، شامل دلال فعالیت‌های

استاحتمالی مشتریان

- ✓ می‌کندنظارت را املاک ارجاع شرکت یک که است هرکسی شامل دلال

8.4 املاک‌فروشنده تعریف

وی نظارت تحت و شده قراردادی یا استخدام مجاز دلال یک توسط دستمزد، برای که است طبیعی فرد یک املاک فروشنده تحت همیشه باید فروشنده ·می‌کندکار احتمالی مشتریان جذب یا کرایه جمع کردن، کرایه اجاره، مذاکره، خرید، فروش، برای مجاز املاک دهنده ارجاع شرکت یک با که می‌شود شامل را فروشندگانی همچنین تعریف این ·کندکار مجاز دلال یک نظارت ·شودداده نشان این از غیر اینکه مگر باشند،

- ✓ می‌کندکار مجاز دلال یک نظارت تحت که باشد طبیعی فرد یک باید فروشنده
- ✓ کندکار مستقل طور به نمی‌تواند می‌گیرد؛ مزدی دلال توسط و می‌کند کار دلال نظارت تحت فروشنده
- ✓ شودداده نشان این از غیر اینکه مگر می‌شود، شامل را دهنده ارجاع شرکت‌های فروشندگان فروشنده، تعریف

8.5 فروشنده-دلال‌تعریف

پاداش، ازای به اما دارد، صلاحیت دلال مجوز دریافت برای که است حقیقی شخص یک املاک و ملک حوزه در فروشنده -دلال علیرغم ·می‌کندکار فروشنده وظایف انجام برای دلال آن نظارت تحت و شده قرارداد یا استخدام مجوز دارای دلال یک توسط ·می‌کندکار دیگری دلال نظارت تحت همچنان فروشنده -دلال‌بودن، دلال برای صلاحیت

- ✓ می‌کندانتخاب را نظارتی دلال یک نظارت تحت کار برای اما دارد صلاحیت بودن دلال برای فروشنده -دلال
- ✓ می‌دهدانجام را فروشنده وظایف دلال نظارت تحت فروشنده -دلال

8.6 خسارت‌دریافت برای شکایت برای لازم مجوز

دادگاه‌های در کارگزاری اعمال درخصوص خسارت دریافت برای نمی‌تواند شرکتی یا انجمن شراکت، شرکت، فرد، هیچ مجوز دارای شکایت، علت بروز زمان در که کند ادعا و نماید ثابت اینکه مگر نماید، ایجاد حقوقی تقاضای یا شکایت نیوجرسی ثالث‌اشخاص نه)خود کارفرمای کارگزار علیه می‌تواند تنها فروش نماینده -کارگزاریا فروش نماینده ·بودکارگزار عنوان ب صحیح (·بودصحیح مجوز دارای معامله زمان در که نماید ثابت باید و کند، شکایت خسارت دریافت برای

- ✓ مجوز دارای شکایت علت بروز زمان در که کنید ثابت و کنید اد□□l باید کارگزار، بعنوان خسارت دریافت منظور به شکایت برای بودیدصحیح
- ✓ ایجاد خسارت دریافت برای شکایت خود قراردادی یا کارفرمای کارگزار علیه می‌تواند تنها فروش نماینده -کارگزاریا فروش نماینده نماید

✓

استدادگاه در کمیسیون دریافت از مانع معامله زمان در بودن مجوز فاقد

8.7 استنیاز مورد تجاری فعالیت از قبل نوشتاری نامه توافق

کارگزاری هیچ و کند، آغاز کارگزار یک برای تجاری فعالیت نمی‌تواند فروشنده یا فروشنده -کارمندهیچ ،45:15-3.2طبق بیان را نگهداری شرایط طرف دو هر توسط شده امضا نوشتاری نامه توافق که زمانی تا کند، مجاز اقدام برای را آن‌ها نمی‌تواند نوشتاری نامه توافق در باید آن ماهیت و مستقل، پیمانکار ترتیب یا باشد اشتغال رابطه یا می‌تواند تجاری وابستگی ·نکند ·شودتعریف

- ✓ استضروری مجوز دارنده توسط تجاری فعالیت هر آغاز از قبل مجوز دارنده و کارگزار بین شده امضا نوشتاری نامه توافق
- ✓ شودمشخص نوشتاری نامه توافق در باید آن ماهیت و باشد، مستقل پیمانکار یا کارمند می‌تواند وابستگی

8.8 استمجوز نیازمند کرایه جابجاگر کمیسیون

برای ،(استنشده تنظیم قرارداد که جایی گرفتن قرار تسلط تحت از پیش یا)کرایه قرارداد کامل تکمیل از پیش که کسی هر نوشتاری فهرست‌های ارائه جمله از —کنددریافت یا دریافت را غرامت یا کمیسیون هرگونه کرایه‌ای، مسکن کردن پیدا در کمک حبس یا $200حداقل جریمه تحت و شده محسوب بی‌نظم فرد مجوز، بدون —فعال‌ادعاءی واحدهای مورد در تلفنی اطلاعات یا یا مجوز، دارای عامل /مالکیا دلال تسط واحد رزرو برای سپرده مطالبه از امر این ·استتعقیب قابل دو، هر یا روز، 30تا ·نمی‌کندجلوگیری قرارداد اجرای از پیش اعتباری بررسی یا درخواست پردازش برای کمیسیون پذیرش

- ✓ تا حبس یا /و $200 ⩾جریمه)است بی‌نظم فردی تخلف یک مجوز بدون کرایه جابجاگری کمک برای پیشرفته کمیسیون دریافت 30 روز)
- ✓ از پیش اعتباری بررسی اجرای یا درخواست پردازش برای یا سپرده واحد رزرو برای می‌تواند هنوز مجوز دارای مالک یا دلال کنددریافت کمیسیون قرارداد امضای

8.9 ارجاع‌شرکت تعریف و ارجاع شرکت فروشنده

اجاره تبدیل، خرید، فروش، برای احتمالات ارجاع به صرفاً است، مجوز دارای ملکی دستاورد ارجاع شرکت یک با که فروشنده‌ای از را پاداش می‌تواند تنها و دهد ارجاع نظارت‌کننده دلال به را احتمالات می‌تواند تنها وی ·استمحدود ملکی دستاورد کرایه یا دیگر از جداگانه می‌شود، نظارت و ایجاد مجوز دارای دلال یک توسط که است تجاری موسسه یک ارجاع شرکت ·بپذیرددلال آن مشغول نظارت‌کننده دلال نمایندگی برای ارجاعات در کاملاً که مجوز دارای فروشندگان استخدام برای ت□□اری، موسسات هستند·

- ✓ استمحدود دلال آن از تنها پاداش پذیرش و نظارت‌کننده دلال به احتمالات ارجاع به کاملاً ارجاع شرکت فروشنده فعالیت
- ✓ دلال به‌عنوان همزمان به‌طور نه باشد، مجوز دارای ارجاع شرکت /دلال‌یک از بیش با زمان یک در نمی‌تواند ارجاع شرکت فروشنده فروشنده-دلال‌یا
- ✓ می‌شودنظارت و ایجاد ارجاع فعالیت برای صرفاً مجوز دارای دلال یک توسط که است جداگانه تجاری موسسه یک ارجاع شرکت

8.10 ایالت‌از خارج دلالان به ارجاع کارمزد

دفتر که ایالت از خارج مجوز با دلالی به را کمیسیون یا ارجاع کارمزد می‌تواند NJ مجوز دارای دلال یک ،45:15-3.1اساس بر و کند، دریافت را کارمزد دهد، ارجاع می‌تواند ایالت از خارج دلال آن ·کندپرداخت می‌کند، حفظ دیگر قضایی حوزه یک در واقعی برای دیگر دلال به دلال یک توسط فردی راهنمایی یا کمک، معرفی، «ارجاع» ·دهدشکایت آن جمع‌آوری برای را NJ دلال یک ·استارجاع برای دریافت‌شده یا پرداخت‌شده پاداش «ارجاع‌کمیسیون /کارمزد»است؛ دلالی اطلاعات یا کمک، خدمات،

- ✓ کندپرداخت می‌کند، حفظ واقعی دف□□ر آنجا در که دیگر قضایی حوزه از دلالی به را ارجاع کارمزد می‌تواند NJ دلال یک
- ✓ دهدشکایت ارجاع کارمزد جمع‌آوری برای NJ دلال یک علیه NJ دادگاه‌های در می‌تواند ایالت از خارج مجوز دارای دلال یک
- ✓ مجوزبدون افراد به نه شود، پرداخت مجوز دارای دلالان به می‌تواند فقط ارجاع کارمزد

8.11 مجوزقانون معافیت‌های

وکلای همچنین نمی‌شود، می‌کنند مدیریت را خود دارایی‌های که اجاره‌دهندگانی /مالکان‌شامل ماده این ،45:15-4اساس بر می‌کنند فروخت اعتماد سند یا دادگاه دستور تحت که افرادی و مدیران اجرایندگان، ورشکستگی، امینان گمانه‌کاران، قانونی، شرکت‌های و ایالت، در واقع اعتماد شرکت‌های پس‌انداز، بانک‌های فدرال، بانک‌های دولتی، بانک‌های نیز این ·هستندمعاف می‌گذاردبیرون را نیوجرسی بیمه قانون تحت بیمه‌ای·

- ✓ هستندمعاف مجوز قانون از می‌کنند برخورد خود دارایی با که اجاره‌دهندگانی /مالکان
- ✓ هستندمعاف دادگاه دستور تحت فروختنده افراد و ،(مدیران‌اجرایندگان، امینان، گمانه‌کاران،)دادگاه توسط منصوب امینان وکلا،
- ✓ هستندمعاف نیوجرسی ثبت‌شده بیمه‌ای شرکت‌های و اعتماد، شرکت‌های بانک‌ها،

8.12 نیوجرسی‌در جدید رسانی معاملات کمیسیون ترکیب

تشکیل عضو هشت از کمیسیون این ·دارداداامه بیمه وزارت در بخش یک عنوان به نیوجرسی جدید رسانی معاملات کمیسیون ۰۱ حداقل باید عضو پنج ·هستندنیوجرسی ساکن سال ۰۱ حداقل یک هر که می‌شوند، منصوب استاندار توسط که است شده)است وزارت نمایندگی عضو یک و هستند، مردم عموم نمایندگی عضو دو باشند، بوده جدید رسانی معاملات کننده شمار سال اعضای آرای اکثریت ·می‌کنندخدمت ساله سه دوره‌های برای غیردولتی اعضای ·(می‌کندخدمت استاندار رضایت با که ·کندبرکنار موجه دلایل برای جلسه و اطلاع از پس را کمیسر یک می‌تواند استاندار ·می‌دهدتشکیل را نصاب رای‌دهنده

- ✓ وزارت‌نمایندگی یک و عمومپذیر، عضو دو ،(سا +۰۱)رسانی معاملات کننده پنج :استعضو هشت دارای کمیسیون
- ✓ بوده رسانی معاملات کننده سال ۰۱ حداقل باید رسانی معاملات کننده اعضای باشند؛ نیوجرسی ساکن سال ۰۱ حداقل باید اعضا باشند
- ✓ می‌دهدتشکیل را نصاب رای‌دهنده اعضای آرای اکثریت و می‌کنند خدمت ساله سه دوره‌های برای غیردولتی اعضای

8.13 مقررات‌تدوین در کمیسیون اختیار

از دهد، انجام را مجوز قانون اجرای برای لازم اقدامات تمام می‌تواند و می‌کند انتخاب اعضایش میان از را خود رئیس کمیسیون مقررات تصویب برای را کمیسیون اختیار این .(P.L.1968, c.410)اداری روش قانون با مطابق مقررات و قواعد تصویب جمله می‌کندصادر نیوجرسی در مستغلات و املاک عمل بر حاکم·

- ✓ کندتدوین مقررات و قواعد اداری روش قانون طبق می‌تواند کمیسیون
- ✓ می‌کندانتخاب اعضایش میان از را خود رئیس کمیسیون

CHAPTER 9

Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3)

9.1 مجوزمتقاضیان برای اولیه شرایط واجد شرایط

مالکیت امور به رسیدگی کمیسیون به باید شوند، ملک فروشنده یا فروشنده، -دلال‌املاک، دلال هستند مایل که افرادی تمام درخواست هزینه و کنند برآورده را شخصیت و تحصیلات سن، حداقل الزامات باید متقاضیان ·دهنددرخواست نیوجرسی ·کنندبرآورده را سنی الزام باید نیز مدیران شرکت، یا انجمن یک مورد در ·کنندپرداخت را بازپرداخت غیرقابل

- ✓ باشندبیشتر یا سال 18باید نیز شرکت یا انجمن یک مدیران باشد؛ داشته سن سال 18حداقل باید متقاضی هر
- ✓ باشدداشته دبیرستان تحصیلات معادل باید متقاضی هر
- ✓ 50بازپرداخت غیرقابل درخواست هزینه با همراه باید و شود انجام کمیسیون توسط شده تجویز های فرم روی بر باید درخواست باشددلار
- ✓ باید نیز شرکت یا شراکت انجمن، یک مدیران یا افسران اعضا، دهد؛ ارائه اخلاقی شهرت حسن از شواهدی باید متق□□ضی دهندارائه شواهدی چنین

9.2 دولتی‌کتبی امتحان الزام

امتحان باید (هستنددرگیر تجارت در فعالانه که افسران /مدیران/مشارکان‌نهاد، یک مورد در و)متقاضی مجوز، هر صدور از قبل ·کنندپاس را کمیسیون نظارت تحت دولتی

- ✓ نامه‌ها، اجاره فروش، قراردادهای مسکونی، وام‌های ملکیت، انتقال ملک، مورد در نیوجرسی قوانین درباره کلی دانش امتحان مقررات R.S.45:15-1 et seq.، ·می‌کندآزمایش را کمیسیون قوانین و
- ✓ ·می‌شودصادر دیگر شرایط تمام تکمیل و امتحان در کافی قبولی از پس تنها مجوز
- ✓ ·کندتدوین مقررات و قوانین امتحانات برگزاری برای می‌تواند کمیسیون

9.3 دوساله‌تمدید و مجوز مدت

پرداخت صورت در آزمون، بدون و شوند می منقضی است شده تعیین کمیسیون توسط که ای ساله دو دوره پایان در مجوزها معرفی های شرکت فروش نمایندگان برای حال، این با .شوندمی تمدید دوساله صورت به ای، ادامه آموزش تکمیل و هزینه .داردوجود استثنایی مرجع

- ✓ .شودمی منقضی است شده تعیین کمیسیون توسط که ای ساله دو مجوز دوره روز آخرین در مجوز
- ✓ .گیردمی صورت است، شده تعیین R.S.45:15-15توسط که ای هزینه پرداخت از پس دوساله، صورت به آزمون، بدون تمدید
- ✓ با که ای فروشنده اینکه جز به کند، می الزامی را اجرا قابل ای ادامه آموزش تکمیل فروشنده، و فروشنده -دلال‌دلال، تمدید .نداردتمدید برای ای ادامه آموزش تکمیل به نیازی است، گرفته مجوز مستغلات و املاک معرفی شرکت

9.4 فروش‌نماینده :مجوزدریافت از قبل آموزش ساعات

شده مجاز مدرسه یک در را مجوز دریافت از قبل آموزش ساعت معینی تعداد باید فروش نماینده مجوز برای فردی متقاضی هر .استیافته اختصاص منصفانه مسکن و اخلاق به خاصی ساعات شامل که کند، تکمیل کمیسیون توسط

- ✓ شرط عنوان به کمیسیون توسط شده مجاز مدرسه یک در را ملک رشته دورات ساعت 75کل باید فروش نماینده متقاضیان کنندتکمیل امتحان در پذیرش برای داخلی
- ✓ باشدفروش نماینده حرفه در اخلاقی رفتار و اخلاقیات مورد در باید ساعت سه حداقل
- ✓ باشدمسکن در تبعیض و منصفانه مسکن مورد در باید ساعت یک حداقل

9.5 کارگزار :مجوزدریافت از پیش آموزش ساعات

را مجوز دریافت از پیش آموزش ساعت بیشتری تعداد باید فروشنده -کارگزاریا کارگزاری مجوز دریافت برای فردی متقاضی هر .منصفانه‌مسکن آموزش و توجه قابل اخلاقی جزء یک شامل کند، کامل

- ✓ مجوز دارای مدرسه یک در را مرتبط های دارایی و املاک دورات ساعت 150مجموعاً باید فروشنده -کارگزار/کارگزاری‌متقاضیان کنندتکمیل کمیسیون
- ✓ یابداختصاص کارگزاری حرفه در اخلاقی رفتار و اخلاق به باید ساعت سی
- ✓ یابداختصاص مسکن در تبعیض و منصفانه مسکن به باید ساعت یک حداقل
- ✓ مجوز دریافت از پیش الزام از بخشی تا کند تصویب را مدرسه‌ای غیر ارائه‌دهندگان از تخصصی دوره‌های می‌تواند کمیسیون کندتکمیل را کل کارگزار

9.6 شرکت‌هاو مشارکت‌ها برای دلال مجوز

عنوان به را دلال مجوز و باشد داشته صلاحیت مسئول یا شریک یک حداقل اینکه بدون نمی‌تواند شرکت یا عمومی شراکت یک می‌شودتمام شرکت مجوز نشود، داشته نگاه مجاز دلالی اگر .شودگرفته مجوز دلال عنوان به دارد، نگاه مجاز دلال.

- ✓ باشد داشته صلاحیت شرکت، یا عمومی شراکت از نمایندگی به مجاز دلال عنوان به عمل برای باید مسئول یا شریک یک حداقل داردنگاه را دلال مجوز و
- ✓ دلال عنوان به نیز خود فردی نام به اینکه مگر کند عمل دلال عنوان به خود، فردی حساب از نمایندگی به نمی‌تواند مجاز دلال یک باشدگرفته مجوز
- ✓ می‌شودتمام شرکت مجوز باشد، نداشته مجوز مجاز دلال عنوان به اوقات تمام در مسئول یا شریک یک حداقل اگر
- ✓ استدلار 50هزینه پرداخت و درخواست نیازمند (برعکس‌یا)فردی ظرفیت به مجاز دلال مجوز وضعیت در تغییر هرگونه
- ✓ باشد، عمومی شریک شرکتی اگر شود؛ گرفته مجوز دلال عنوان به آن عمومی شریک که است آن مستلزم محدود شراکت یک داردنگاه را مجاز دلال مجوز باید آن مسئولان از یکی و شود گرفته مجوز باید شرکت

9.7 مراجعه‌دهی‌شرکت فروشنده نامه گواهی

گواهی‌نامه‌ای به نیاز (تجدیدو)امنیات و ملک مراجعه‌دهی شرکت مجوز با فروشنده عنوان به مجوز دریافت درخواست‌های درک را مراجعه‌دهی شرکت فعالیت‌های محدودیت‌های دو هر که می‌کند تأیید و شده امضا مجوز دارای کارگزار توسط که دارند می‌کنند.

- ✓ را مراجعه‌دهی شرکت با مجوز دارای فروشنده فعالیت‌های حقوقی محدودیت‌های فروشنده و کارگزار که کند تأیید باید گواهی‌نامه کردندبررسی
- ✓ به ملک کارگزاری خدمات بالقوه دهندگان ارجاع به محدود وی فعالیت که است کرده قبول فروشنده که کند تأیید باید گواهی‌نامه استکارگزار آن

9.8 سال‌دو عرض در مجوز بازگرداندن

مجوز بازگرداندن درخواست سال دو عرض در و بوده ناموفق فروشنده یا فروشنده -کارگزارکارگزار، مجوز تجدید در که شخصی کندتکمیل مجوز بازگرداندن شرط عنوان به را معوقه مستمر آموزش الزامات باید کند، .

- ✓ که کند اثبات باید متقاضی شود، ارائه شده مالک مجوز آخرین انقضای تاریخ از سال دو عرض در مجوز بازگرداندن درخواست اگر استکرده تکمیل قبلی مجوز دوره در را مجوز نوع آن برای اعمال قابل مستمر آموزش الزامات

9.9 سال 2-5شدن سپری از پس کارگزار پروانه بازدریافت

مجدد دریافت از قبل باید شود، منقضی متوالی سال پنج از کمتر اما سال دو از بیش آنها پروانه که کارگزار کارفروشِ یا کارگزاری نمایندتکمیل را اضافی امتحانی و تجربیات آموزشی، الزامات پروانه.

- ✓ نمایندتکمیل را قبلی پروانه دوره در فروشنده پروانه دارندگان برای اجرا قابل مستمر آموزش الزامات باید
- ✓ نمایندکار کامل سال یک برای وقت تمام پروانه دارای فروشنده یک عنوان به باید
- ✓ با پروانه دارای مدرسه یک در را عمومی کارگزار پروانه دریافت از پیش ساعتی 90دوره و شوند قبول کارگزار پروانه امتحان در باید نمایندتکمیل موفقیت

9.10 سال +5وقفه از پس دلال مجوز صدور مجدد

مجوز صدور مجدد شرایط سختگیرانه‌ترین با شود، منقضی متوالی سال پنج از بیش برای وی مجوز که فروشنده -دلال‌یا دلالی کندشروع فروشنده عنوان به دوباره باید اساساً و است روبرو.

- ✓ شودقبول فروشنده مجوز امتحان در باید
- ✓ کندکار مجوز دارای فروشنده عنوان به وقت تمام سال سه مدت برای باید
- ✓ دلال مجوز امتحان در و کند تکمیل را بار اولین برای فروشنده -دلال/دلال‌متقاضیان برای اجرا قابل آموزشی الزامات تمام باید شودقبول

9.11 سالی‌دو وقفه از پس فروشنده مجوز صدور دوباره

باید شود، منقضی متوالی بیشتر یا سال دو برای آن مجوز که (استمجوز دارای ارجاعی شرکت با که کسی شامل)فروشنده‌ای شودپاس دولتی امتحان در و کند شرکت مجوز دارای مدرسه یک در جدید، مجوز صدور از قبل.

- ✓ کند شرکت مجوز دارای مدرسه یک در بیشتر، مجوز صدور از قبل باید فرد شود، منقضی متوالی بیشتر یا سال دو برای مجوز اگر شودپاس دولتی امتحان در و.
- ✓ نیستندمجوز صدور دوباره شرط به‌عنوان مستمر آموزش تکمیل به ملزم ارجاعی شرکت با مجوز دارای فروشنده متقاضیان.

9.12 توانایی‌عدم یا مرگ صورت در موقت دلال مجوز

ندانشته وجود تجارت ادامه برای شرایط واجد فروشنده -دلال‌هیچ و شود ناتوان یا درگذشت مجوز دارای دلال یک که هنگامی دهدادامه را تجارت تا کند صادر شرایط واجد فروشنده یک برای بار یک موقت دلال مجوز یک می‌تواند کمیسیون باشد،.

- ✓ یک یا)نباشد دارا را فروشنده -دلال‌مجوز مسئول /عضوهیچ و شود ناتوان یا درگذشت دلال یک که هنگامی است دسترس در (نگذارد‌باقی فروشنده -دلال‌کارمند هیچ منفرد مالک دلال
- ✓ روز 30عرض در و باشد داشته مستغلات و املاک فروشنده مجوز درخواست از قبل بلافاصله سال سه حداقل برای باید متقاضی کنددرخواست توانایی عدم یا مرگ از
- ✓ را دلال دوره می‌تواند مجازنامه‌دار که زمانی تا فقط شود؛ تجدید یا تمدید نمی‌تواند و است معتبر سال یک برای موقت مجوز شودشرایط واجد امتحان طریق از و کند دنبال
- ✓ منظم‌مجوز هزینه به‌علاوه پزشک توسط تأییدشده توانایی عدم یا معتبرشده مرگ گواهی به نیاز

9.13 دولتی‌آژانس و پزشکی سختی استثناءات

با مجدد کاری مجوز کنند، دریافت مجوز صدور مجدداً نتوانستند پزشکی ناتوانی دلیل به که متقاضیانی برای می‌تواند کمیسیون می‌شوداعمال منقضی‌شده مجوزهای برای دولتی آژانس در اشتغال خاص استثناءهای و کند، تصویب را کاهش‌یافته الزامات.

- ✓ کافی نشان‌دادن اساس بر نکرده، مجوز صدور مجدداً بیشتر یا سال دو مدت به که سابقی مجوز صاحب برای می‌تواند کمیسیون آموزش‌های و کنند پاس را مربوطه مجوز امتحان هنوز باید متقاضیانی چنین کند؛ تصویب را مجدد کاری مجوز پزشکی، ناتوانی کنندتکمیل قبلی دوره برای را ادامه‌ای
- ✓ رئیل مسائل با که NJدولتی آژانس در بعدی اشتغال دلیل به او مجوز که نمی‌شود اعمال فردی برای مجدد کاری مجوز الزامات دهددرخواست دوباره اشتغال آن خاتمه از سال یک طی در که شرطی به باشد، شده منقضی دارد، سروکار استیت

9.14 کامل‌لیسانس به دهنده ارجاع شرکت فروشنده انتقال

اقدام فروشنده کامل مجوز دریافت برای و نداشته دیگری مجوز قبلاً و میکند کار دهنده ارجاع شرکت مجوز با که فروشندهای است‌متفاوت دهنده ارجاع فروشندهٔ عنوان به شده سپری زمان مدت براساس که است مواجه آموزشی الزامات با میکند،.

- ✓ باید ،(باشدنداشته دیگری مجوز قبلاً و)باشد کرده کار دهنده ارجاع فروشندهٔ عنوان به کمتر یا قبل فوری سال شش مدت به اگر کندتکمیل فروشنده عنوان به بودن شرایط واجد برای را مستمر آموزش ساعت 30تا
- ✓ الزام باید ،(باشدنداشته دیگری مجوز قبلاً و)باشد کرده کار دهنده ارجاع فروشندهٔ عنوان به قبل فوری سال شش از بیش اگر بگذراندرا دولتی مجوز امتحان و کرده تکمیل را مجوز اخذ از قبل کامل آموزشی
- ✓ 30تا باید است، شده تبدیل دهنده ارجاع فروشندهٔ به و بود گرفته مجوز فروشنده /فروشنده-دلال/دلال‌عنوان به قبلاً که شخصی

کندتکمیل مجدد مجوز دریافت برای را مستمر آموزش ساعت

9.15 آموزشی‌الزامات از معافیت

توجهی قابل طور به آنها تجربه یا تحصیلات که متقاضیانی برای را فروشنده آموزشی الزامات تمام یا برخی می‌تواند کمیسیون کندمعاف است، معادل.

- ✓ قابل طور به کمیسیون نظر به متقاضی تجربه یا تحصیلات که جایی در را آموزشی الزامات تمام یا برخی می‌تواند کمیسیون کندمعاف باشد، معادل توجهی
- ✓ می‌کندتعیین هستند، شرایط واجد معافیت دریافت برای که متقاضیانی برای را نیاز مورد الزامات مقررات طریق از کمیسیون

9.16 مستغلات‌و املاک مدارس برای مجوز صدور

مدرسه یک عنوان به اینکه مگر کند برگزار را مستغلات و املاک زدایی مجوز از قبل آموزشی های دوره تواند نمی ای مدرسه هیچ را لازم شرایط تمام تأسیسات و مدیریت مالکان، که است آن مستلزم مجوز صدور باشد؛ مجوز دارای مستغلات و املاک ی دهندنشان را خوبی اخلاقی شخصیت و کنند برآورده.

- ✓ دارای مستغلات و املاک ی مدرسه یک عنوان به مجوز از قبل آموزشی نیازهای پیش برآوری های دوره ارائه برای باید مدرسه یک باشدمجوز
- ✓ کنترل سهام دارای مالکان و مدیران افسران، اعضا، کنند؛ برآورده را مجوز صدور شرایط تمام باید تأسیسات و مدیریت مالکان، دهندنشان را خوبی اخلاقی شخصیت مثبت طور به باید
- ✓ استزدایی مجوز از قبل مربیان و مدارس برای مجوز صدور مسئول NJRECدر مستغلات و املاک آموزش دفتر

9.17 املاک‌مشاور مدرسین برای مجوز صدور

از پس اینکه مگر کند تدریس را املاک مشاور مجوز اخذ از قبل دوره‌های نمی‌تواند فردی هیچ مهمان، سخنرانان استثنای به باشدمجوز دارای امللاک مشاور مدرس عنوان به آزمون، و دوره‌ها کاراکتر، الزامات تکمیل.

- ✓ عنوان به اینکه مگر کند تدریس را امللاک مشاور مجوز اخذ از قبل دوره‌های نمی‌تواند فردی هیچ مهمان، سخنرانان استثنای به باشدمجوز دارای امللاک مشاور مدرس
- ✓ نوشتاری آزمون و کند، تکمیل را کمیسیون توسط شده تأیید مدرسی دوره دهد، نشان را خوب اخلاقی شخصیت باید مدرس یک کندقبول می‌شود، برگزار کمیسیون نظارت تحت که را

9.18 مستغلات‌و املاک مدرسه مدیر الزام

شود؛ مدیریت است مجوز دارای مستغلات و ملک مربی یک که مدیری توسط باید مجوز دارای مستغلات و ملک مدرسه یک کندصادر موقت مجوز یک مدیر صلاحیت عدم یا مرگ از پس تواند می کمیسیون.

- ✓ مستغلات و ملک مربی عنوان به و شده تایید کمیسیون توسط که گیرد قرار مدیری نظارت و مدیریت تحت باید مدرسه یک باشدداشته مجوز
- ✓ صادر موقت مجوز تواند می کمیسیون باشد، نداشته وجود شرایط واجد مربی هیچ و گردد ناتوان یا شود فوت مدیر که هنگامی انجام‌حال در های دوره تکمیل یا جدید مدیر تایید زمان تا کند
- ✓ تایید و انتخاب مدیر عنوان به شرایط واجد مجوز دارندگان یک که زمانی تا کند شروع را جدید های دوره تواند نمی مدرسه یک شوند
- ✓ هستندمعاف مدیر مجوز صدور الزامات برخی از معتبر های دانشگاه و ها کالج و بزرگسالان عمومی آموزش های برنامه

9.19 مربی‌یا مدرسه مجوز لغو /تعلیق‌اساس

طرح‌های بی‌درستی، نادرست، نمایندگی شامل نادرست رفتار دلیل به را املاک مربی یا مدرسه یک می‌تواند کمیسیون کندتنبیه دوره، اتمام کاذب تأیید و نامناسب نام‌نویسی.

- ✓ شایستگی، عدم که رفتاری نادرست، نمایندگی رشد به رو سیر توجه، قابل نادرست نمایندگی یا کاذب وعده‌های شامل اساس می‌دهدنشان را بی‌درستی یا نیت سوء بی‌کفایتی،
- ✓ استتنبیه برای اساسی باشد، بازپرداخت سیاست و هزینه‌ها شهریه، شامل که دانش‌آموزان به کتبی نامه توافق ارائه عدم
- ✓ استممنوع دانش‌آموزان جذب برای قرعه‌ای برنامه‌های یا جوایز بازی‌ها، مسابقات، قرعه‌کشی، از استفاده
- ✓ تنبیه برای اساسی تقلب، طریق از مجوز کسب یا است، کرده تکمیل را آن یا کرده شرکت دوره‌ای در شخصی اینکه کاذب بیان است

9.20 شده‌لغو مدرسه مجوز با افراد محدودیت‌های

روبرو مجاز مدرسه‌ای با مشارکت هرگونه در گسترده‌ای محدودیت‌های با است شده لغو او مربی /مدرسه‌مجوز که شخصی شودمدرسه مجوز لغو باعث می‌تواند کنترل‌کننده شخص مربی مجوز لغو و است،.

- ✓ دوران در نمی‌تواند و باشد، مجاز مدرسه‌ای کنترل سهم با مالک یا مدیر، افسر، عام، شریک نمی‌تواند شده لغو مجوز با شخصی بگذارداشتراک به مجاز مدرسه‌ای با را دفتر فضای یا کننده، دریافت دستمزد شده، استخدام لغو،.
- ✓ قطع معینی مدت‌زمان در شخص منافع و ارتباط اینکه مگر می‌شود لغو مدرسه مجوز کنترل‌کننده، شخص مربی مجوز لغو هنگام شوندفروخته یا.

✓

معنی به کنترلی بهره‌برداری 5 درصد یا بیشتر از بیشتر یا مجاز شرکت سرمای□□ی است‌شراکت مالکیت یا مجاز شرکت سرمای□□ی است.

9.21 معلول‌جانباز مجوز معافیت

و هزینه بدون آزمون، در قبول و تصویب‌شده دوره‌های تکمیل از پس می‌توانند نیوجرسی شرایط واجد معلول جنگی جانبازان کنندکسب مسکن امور در رسانی مجوز فروشنده، تجربه به نیاز بدون.

- ✓ تکمیل از پس می‌تواند باشد، شده معلول یا زخمی وظیفه انجام در و شده مرخص افتخارآمیز به‌طور که نیوجرسی جانباز یک کندکسب مجوز فروشنده، تجربه طریق از واجدشرایت‌سازی بدون و هزینه بدون آزمون، در قبول و تصویب‌شده دوره‌های.
- ✓ شونداعطا هزینه بدون و درخواست با بعدی مجوز دوره هر برای می‌توانند تمدیدها.

CHAPTER 10

Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c)

10.1 دلال‌سپرده‌ای /اعتمادحساب الزام

بانک فدرالی، یا دولتی بانک یک در خاص حسابی باید است مجوز دارای املاک دلال عنوان به که شرکتی یا شراکت فرد، هر حق و واقع‌اند نیوجرسی در فیزیکی صورت به که سپرده‌گذاری موسسات سایر یا وام و پس‌انداز برای موسسه‌ای پسانداز، دلال، نقش در که را پول‌هایی تمام باید دلال ·کندنگهداری باشند، شده تایید کمیسیون توسط و باشند داشته آن‌جا در فعالیت و کند سپرده حساب این در می‌کند، دریافت نیوجرسی املاک معاملات در دیگران پول‌های موقت نگهبان یا سپرده نماینده جدا کاملاً و شود نام‌گذاری «سپرده‌حساب »یا «اعتمادحساب »عنوان به و باشد دلال مجوزدار نام به باید حساب ·کندنگهداری »یا «اعتمادحساب »عبارات باید سپرده برگه‌های و چک‌ها تمام ·شودنگهداری دیگر تجاری و شخصی حساب‌های تمام از ·نمی‌شوداعمال است، مجوز دارای فروشنده -دلال‌عنوان به که فردی برای الزام این ·باشندداشته را «سپرده‌حساب

- ✓ /اعتمادحساب یک می‌کنند، دریافت دیگران پول‌های نگهبان یا سپرده نماینده دلال، عنوان به که پول‌هایی تمام برای باید دلال‌ها کنندنگهداری نیوجرسی تاییدشده سپرده‌گذاری موسسه در خاص سپرده‌ای
- ✓ حساب‌های تمام از و شود، نشان‌دهی «سپرده‌حساب »یا «اعتمادحساب »عنوان با باشد، دلال مجوزدار نام به باید حساب شودنگهداری جدا تجاری و شخصی
- ✓ باشندداشته را «سپرده‌حساب »یا «اعتمادحساب »عبارات باید سپرده برگه‌های و چک‌ها تمام
- ✓ نمی‌شوداعمال است، مجوز دارای فروشنده -دلال‌عنوان به که فردی برای الزام این

10.2 دیگران‌پول فوری تحویل و پذیرش

در دلال یک نماینده عنوان به را دیگران پول ،R.S.45:15-3تحت فعالیت‌های انجام در که مستغلات و املاک دارنده مجوز هر قابل تعویض قابل سند یک یا باشد نقد اگر بپذیرد را پول می‌تواند فقط می‌کند، دریافت موقت نگهدارنده یا واسطه عامل نقش باید مجوز دارنده ·(کندتجویز قانون با کمیسیون که دیگری شکل یا)است مجوز دارای آن طریق از فرد که باشد دلالی به پرداخت سایر برای یا شود، سپرده اعتماد /واسطه‌حساب در تا دهد تحویل دلال به را آن و داده حساب پول برای دریافت، از پس فوراً ·واسطه‌قرارداد توسط نیاز مورد اقدامات

- ✓ دارای آن طریق از فرد که دلالی به پرداخت قابل تعویض قابل سند یک یا نقد صورت به فقط را دیگران پول می‌تواند مجوز دارنده بپذیرد (شده‌تجویز کمیسیون توسط دیگری شکل یا)است مجوز
- ✓ یا شود سپرده اعتماد /واسطه‌حساب در تا دهد تحویل دلال به را آن و داده حساب دریافتی پول برای فوراً باید مجوز دارنده می‌کندایجاب واسطه قرارداد که همانطور

10.3 خاتمه‌رویه‌های استخدام‌کننده؛ دلال توسط شده نگهداری مجوزهای

نگهداری قراردادی /استخدام‌کننده‌دلال توسط فروشندگان و فروشندگان -دلالان‌دلالان، برای شده صادر مجوزهای تمام انجام هنگام مواقع تمام در را آن باید که می‌شود، داده تحویل مجوز دارنده به همراه جیبی کارت که حالی در می‌شوند، شود ارائه باید مؤثر تاریخ با کتبی اطلاعیه می‌دهد، استعفا یا اخراج مجوز دارنده که هنگامی ·باشدداشته ملک بازار فعالیت‌های((الف)یا باید دلال مؤثر، تاریخ از کاری روز پنج عرض در ·(استعفاصورت در مجوز دارنده توسط یا اخراج، صورت در دلال توسط برای کپی با)دهد ارسال مجوز دارنده شده ثبت آدرس آخرین به را کتبی اطلاعیه و دهد ارسال /تحویل‌کمیسیون به را مجوز مجوزی دارنده هیچ ·دهدتحویل کمیسیون و منصرف‌الحال مجوز دارنده به را تعیین‌شده انتقالی اسناد (ب)یا ،.(کمیسیون ·دهدانجام مجوز این اساس بر را اقدامی هیچ دهد، اجازه کمیسیون که زمانی تا و استعفا /خاتمه‌مؤثر تاریخ از پس نمی‌تواند -دلال‌یک ·شودصادر مجوز دارای دلال با جدید قرارداد /اشتغال‌اثبات ارائه و دلاری ۵۲ هزینه با است ممکن جدید مجوز داشته مجوز یک مثل درست را دلال یک از بیش نمی‌تواند و باشد مجوز دارای دلال یک تحت تنها باید فروشنده یا فروشنده باشد·

- ✓ انجام هنگام را آن باید و دارد را جیبی کارت مجوز دارنده می‌شوند؛ نگهداری قراردادی /استخدام‌کننده‌دلال توسط مجوزها باشدداشته ملک بازار فعالیت‌های
- ✓ ارائه یا (مجوزدارنده به اطلاعیه همراه)کمیسیون به مجوز تحویل با کاری روز پنج عرض در باید دلال استعفا، یا خاتمه صورت در کنداقدام تعیین‌شده انتقالی اسناد
- ✓ مجوز دهد؛ اجازه کمیسیون که زمانی تا دهد انجام را مجوزدار اقدام هیچ نمی‌تواند اخراج‌شده یا منصرف‌الحال مجوز دارنده یک استجدید شغلی تبدیلی اثبات و دلار ۵۲ هزینه نیازمند جدید
- ✓ باشدمجوز دارای زمان یک در دلال یک تحت می‌تواند تنها فروشنده یا فروشنده -دلال‌یک

10.4 دوسالانه‌پروانه شرایط و پروانه هزینه‌های

فروشنده -کارگزارپروانه برای ،$200کارگزار پروانه برای دوسالانه هزینه .می‌شوندصادر (دوسالانه)سال دو مدت برای پروانه‌ها از قبل پروانه دارنده یک اگر)دیر تجدید هزینه‌های .است $100شاخه دفتر پروانه برای و ،$100فروشنده پروانه برای ،$200 به را تجدید می‌تواند کمیسیون و است، $40کارگزار برای و $20فروشنده -کارگزار/فروشنده‌برای (ندهدارائه درخواست انقضا در مندرج جرمی اتهام به آخری پروانه مدت طول در که را پروانه‌ای دارنده هر پروانه تجدید باید کمیسیون .کندرد کافی دلیل دوباره و اولیه پروانه هزینه‌های .(باشدداشته قرار پروانه رفع تحت قبلاً آنکه مگر)کند رد باشد شده محکوم C.45:15-19.1 .شوددریافت درخواست که مدتی برای پرداخت قابل کامل دوسالانه هزینه با است، دوسالانه هزینه‌های اساس بر فعال‌شده

- ✓ سال دو مدت برای پروانه‌ها ؛$100شاخه دفتر ،$100فروشنده ،$200فروشنده -کارگزار ،$200کارگزار :دوسالانه‌هزینه‌های هستندمعتبر
- ✓ کندرد کافی دلیل به را تجدید می‌تواند کمیسیون است؛ (کارگزار) $40و (فروشنده-کارگزار/فروشنده) $20دیر تجدید هزینه‌های
- ✓ کند، رد باشد شده محکوم آخری پروانه مدت طول در C.45:15-19.1جرمی اتهام به که را دارنده‌ای پروانه تجدید باید کمیسیون باشدداشته قرار پروانه رفع تحت قبلاً آنکه مگر

10.5 دلال‌کارفرمای از فقط کمیسیون پذیرش

عمل هر انجام برای را ارزشمند ملاحظات یا کمیسیون نمی‌تواند اسٹیٹ رئال زمینه در کاری فروشنده -دلال‌یا فروشنده هیچ را پاداش‌ها تمام مسیر این .بپذیردباشد، مجوز دارای اسٹیٹ رئال دلال یک باید که خود قرارداد دلال یا کارفرما جز کسی از مجاز .می‌کندهدایت نظارتی دلال طریق از

- ✓ بپذیردخود قرارداد دلال /کارفرماز تنها را ارزشمند ملاحظات یا کمیسیون می‌تواند فروشنده -دلال‌یا فروشنده
- ✓ باشدمجوز دارای اسٹیٹ رئال دلال یک باید قرارداد یا کارفرما دلال آن

10.6 موانع صدور مجوز (جنایی‌های محکومیت)

از غیر سرقت جرم نوع هر ربایی، سرق□□، تقلب، جرم به گذشته سال پنج در که فردی هر برای را گواهی تواند نمی کمیسیون شراکتی شامل ممنوعیت این ·کندصادر باشد، شده محکوم مشابه جرائم یا تقلب، برای جنایی توطئه فروشگاه، در سرقت مستقیم کنترلی سهام یا است، آن کارمند یا مدیر افسر، فرد این که شرکتی یا انجمن هر یا است، آن از عضوی فرد این که است نام ثبت مستلزم جنسی جرم به که فردی هر برای شود تمدید یا صادر تواند نمی مجوز این، بر علاوه ·داردآن در را غیرمستقیم یا مگان قانون تحت (C.2C:7-2) یا قانون معادل دولت دیگر محکوم شده·باشد

- یا تقلب برای جنایی توطئه ،(فروشگاه‌در سرقت از غیر)سرقت ربایی، سرقت، تقلب، به گذشته سال پنج در که فردی برای مجوز شودنمی صادر است، شده محکوم مشابه جرائم
- یا کارمند مدیر، افسر، عضو، عنوان به که شود می نامشروع فرد با مرتبط های شرکت یا ها انجمن ها، شراکت شامل ممنوعیت کندمی عمل کنترلی سهام دارای سهامدار
- دیگر دولت معادل قانون یا (C.2C:7-2) مگان قانون تحت نام ثبت مستلزم جنسی جرم به که فردی هر برای تواند نمی مجوز شودتمدید یا صادر است، شده محکوم

10.7 استخدام‌و مالکیت بر پروانه لغو اثر

·داردقرار شدید معایب تحت لغو دوره طول در است، شده لغو C.45:15-19.1 یا R.S.45:15-17 طبق پروانه‌اش که شخصی شراکت پروانه، دارای شراکت در (غیرمستقیم‌یا مستقیم)کنترلی سهم مالک یا رئیس، افسر، عام، شریک نمی‌تواند شخص آن نمی‌تواند لغو دوره طی و شود؛ تعویض یا حفظ استخدام، پروانه دارنده توسط عنوانی هیچ به نمی‌تواند باشد؛ شرکت یا محدود، ·گذارداشتراک را دفتر فضای یا داشته حضور مجاز دفتر محل در منظوری هیچ برای

- باشدپروانه دارای نهاد یک کنترلی سهم مالک یا رئیس افسر، عام، شریک لغو دوره طی نمی‌تواند لغوشده پروانه دارنده
- شودتعویض یا حفظ استخدام، پروانه دارنده توسط شکلی هیچ به لغو دوره طی نمی‌تواند لغوشده فرد
- گذارداشتراک را دفتر فضای یا داشته حضور مجاز دفتر محل در لغو دوره طی منظوری هیچ برای نمی‌تواند لغوشده فرد

10.8 شرکت‌یا مشارکت پروانه فسخ

پروانه باید کمیسیون شود، فسخ پروانه دارای نهاد یک از کنترلی سهم دارای مالک یا مدیر افسر، شریک، فردی پروانه که هنگامی مشارکت‌ها (الف) :شوندبرآورده اصلاحی شرایط می‌کند، تعیین کمیسیون که زمانی مدت در اینکه مگر کند، فسخ را نهاد آن گونه هر و کنند برکنار را فسخ‌شده مدیر /افسربابد شرکت‌ها (ب)کنند؛ واگذار را فسخ‌شده شریک سهم و کنند قطع را ارتباط باید واگذار را سهم /کنندقطع را فسخ‌شده عمومی شریک ارتباط باید محدود مشارکت‌های (ج)کنند؛ واگذار را کنترلی مالکیت سهم بیشتر یا درصد 5معنای به 'کنترلی‌سهم' .کنندواگذار را آن دهد، کنترلی سهم تشکیل فسخ‌شده محدود شریک سهم اگر یا کنند .استمشارکت مالکیت یا پروانه دارای شرکت سهام از

- ✓ اینکه مگر کند، فسخ را شرکت /مشارکت‌پروانه کنترلی، مالک یا مدیر افسر، شریک، فردی پروانه فسخ صورت در باید کمیسیون .شوندبرآورده تعیین‌شده مدت در اصلاحی شرایط
- ✓ .(شرکت‌مدیران /افسران‌برای پست برکناری یا)است فسخ‌شده فرد سهم واگذاری و ارتباط قطع مستلزم اصلاح
- ✓ .می‌شودتعریف مشارکت مالکیت یا پروانه دارای شرکت سهام از بیشتر یا درصد 5عنوان به کنترلی سهم

10.9 بهره‌با خاص اسکرو حسابهای

توسط تاییدشده سپرده‌گذاری موسسه یک در خود، کنترل تحت را بهره با خاص اسکرو حساب یک می‌تواند کارگزار یک .شودداده نسبت معامله آن به وضوح به حساب که شرطی به کند، ایجاد خاص معامله یک از ناشی پول‌های برای کمیسیون، .شوندنگه‌داری شخصی و تجاری اسکرو، صندوق‌های سایر تمام از جداگانه باید حسابهایی چنین

- ✓ شوددادە نسبت معامله آن به وضوح به اگر کند باز بهره با خاص اسکرو حساب یک خاص معامله یک برای می‌تواند کارگزار یک
- ✓ شوندنگه‌داری شخصی و تجاری اسکرو، صندوق‌های سایر تمام از جداگانه باید معامله مختص حسابهای چنین

10.10 تعهدی‌وجوه از حاصل بهره از استفاده ممنوعیت

هیچ نمی‌تواند می‌کند، عمل املاک معامله یک در دیگران وجوه موقت متولی یا تعهدی نماینده عنوان به که املاک دلال یک .کنداستفاده یا آورد دست به دریافت، خود تجاری یا شخصی استفادهٔ برای را است شده کسب وجوه آن روی بر که بهره‌ای

- ✓ تجاری یا شخصی سود برای را تعهدی وجوه از حاصل بهره نمی‌تواند می‌کند، عمل متولی /تعهدی‌نماینده عنوان به که دلال یک بردکار به خود

10.11 کارو کسب آدرس تغییر و مجوز شکل

بر کمیسیون مهر و می‌دهد نشان را گواهی‌دار آدرس و نام که می‌شوند صادر شده تجویز فرم در کمیسیون توسط مجوزها تمام سپس دهد؛ ارائه کمیسیون به را خود کار و کسب آدرس تغییر از کتبی اطلاعات باید مجاز دلال هر ·است‌شده حک آن می‌کند، صادر باقی‌مانده مدت برای را جدید مجوزهای هستند، مجوز دارای دلال طریق از که افرادی تمام و دلال برای کمیسیون به دهی اطلاع بدون کار و کسب آدرس تغییر ·اضافی‌مجوز گواهی هر برای دلار 10و جدید دلال مجوز برای دلار 50پرداخت با می‌کندلغو را قبلی شده صادر مجوز خودکار صورت به □□دید دلال مجوز دریافت و کمیسیون·

- ✓ صادر جدید مجوزهای سپس دهد؛ ارائه کمیسیون به را خود کار و کسب آدرس تغییر گونه هر از کتبی اطلاعات باید دلال (اضافی‌گواهی هر برای دلار 10اضافه به دلار 50دلال مجوز هزینه)می‌شوند
- ✓ می‌کندلغو را قبلی مجوز خودکار صورت به جدید دلال مجوز دریافت و کمیسیون به دهی اطلاع بدون کار و کسب آدرس تغییر

10.12 دلال‌مجوز دادن دست از با فروش نفرات مجوزهای خودکار تعلیق

شده داده دلال آن پیمانکاران یا کارمندان به که فروشنده و فروشنده -دلال‌مجوزهای تمام خودکار طور به دلال مجوز تعلیق یا لغو صادر مجوز دوره همان طول در جدید مجوز اگر ·جدیدمجوز صدور و قرارداد دلال /کارفرماتغییر انتظار در می‌کند، تعلیق را است هرگاه است، ایالت از خارج شعبه یا اصلی دفتر دارای که دلالی برای مشابه، طور به ·می‌شودصادر اضافی هزینه بدون شود، می‌شودتعلیق خودکار طور به دفتر آن برای نیوجرسی مجوز هر نشود، تمدید یا شود تعلیق شود، لغو ایالت از خارج دلال مجوز —می‌شوندتعلیق تبدیلی تجدید انتظار در خودکار طور به مشابه طور به وابسته فروشندگان نیوجرسی مجوزهای و·

- ✓ تعلیق تبدیلی تجدید انتظار در خودکار طور به را وابسته فروشندگان و فروشنده -دلال‌مجوزهای تمام دلال مجوز تعلیق یا لغو می‌کند
- ✓ شودصادر مجوز دوره همان طول در اگر می‌شود صادر اضافی هزینه بدون تبدیلی تجدید از پس جدید مجوز
- ✓ داشته جا آن در مطلوب وضعیت با مجوز یک نیوجرسی مجوز دارای دفتر هر برای باید است ایالت از خارج دفتر دارای که دلالی می‌کندتعلیق را نیوجرسی مجوز خودکار طور به ایالت از خارج مجوز دادن دست از باشد؛

10.13 مسکونی‌ملک خریداران برای رکور□بازپرداخت

کمیسیون نرخ خریدار که آن از پس :بایدمی‌کند پرداخت R.S.45:15-17(k)(2)تحت مسکونی ملک خریدار به بروکر که تخفیفی و شود ارائه بروکری رابطه آغاز در که خریدار نمایندگی توافق یا الکترونیکی /کتبی‌سند در شود؛ محاسبه کند مذاکره را تخفیف تخفیف .شودافشا وامگیری، وام‌دهنده هر جمله ا□□ معامله، طرف‌های تمام به و گردد؛ ثبت کند بیان را تخفیف شرایط سایر از استفاده به منوط شود؛ پرداخت است الزامی مجوز که اقدامی برای نیست مجاز بروکر عنوان به که فردی به :نمی‌تواند .باشدبازی یا رقابت قرعه‌کشی، اساس بر یا باشد؛ وابسته شرکتهای یا بروکر محصولات /خدمات

- ✓ جمله از طرف‌ها، تمام به و گردد، ثبت کتبی صورت به آغاز در شود، محاسبه خریدار توسط نرخ مذاکره از پس باید تخفیف شودافشا وامگیری وامدهنده
- ✓ شودپرداخت مجوز نیازمند اقدامهای برای نیست مجاز که فردی به نمی‌تواند تخفیف
- ✓ قرعه‌کشی، اساس بر نمی‌تواند و باشد وابسته شرکتهای یا بروکر محصولات /خدمات‌سایر از استفاده به منوط نمی‌تواند تخفیف باشدبازی یا رقابت

10.14 سپردهگیری‌مؤسسه تایید الزام

از را کمیسیون بلافاصله که دهد ارائه کتبی تأیید مؤسسه که می‌کند تایید آن از پس تنها را سپردهگیری مؤسسه یک کمیسیون تسهیل‌دهندگی حساب بر که دیگری ابزار یا چکی که کرد خواهد مطلع شود، صادر مجوز دارای کارگزار یک برای که اعلامیه‌ای هر کمیسیون که می‌دهد اطمینان این .استشده وجوه کفایت عدم برای بازگشت یا بی‌اعتباری است، شده تهیه کارگزار اعتماد یا .شودآگاه اعتماد صندوق احتمالی مشکلات از

- ✓ حساب بر شده تهیه NSF/بی‌اعتباریچک هر از را کمیسیون بلافاصله که کند کتبی تأیید باید سپردهگیری مؤسسه یک کردخواهد مطلع کارگزار اعتماد یا تسهیل‌دهندگی
- ✓ استکارگزار الزامی خاص حساب برای آن استفاده برای پیش‌نیاز شرط یک مؤسسه از کمیسیون تایید

10.15 دلال‌تخفیفات برای تبلیغات الزامات

پرداخت برای خریدار تعهد خصوص در افشايي شامل بايد است مجاز R.S.45:15-17(k)(2)تحت که تخفيفي برای تبليغي هر پيامدهای خصوص در مالياتی متخصصي با بايد خريدار اينکه بر مبني ای اطلاعيه و باشد تخفيف بر اعمال قابل های مالیات بزرگ يا برابر متن اندازه با شوند، داده نمايش آشکار بطور و روشني به بايد اطلاعيه و افشايی اين ·کندمشورت تخفيف مالياتی تبليغ‌خود در شده استفاده متن از تر·

- ✓ مالياتی متخصصي با که کنند توصيه و کنند افشا را اعمال قابل های مالیات پرداخت برای خريدار تعهد بايد تخفيف تبليغات نمايندمشورت
- ✓ باشدتبليغ متن از تر بزرگ يا برابر متن اندازه و آشکار، روشن، بايد نياز مورد اطلاعيه /افشايی

CHAPTER 11

Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g)

11.1 سالانه‌دو مستمر آموزش الزام

آموزش فروش، نماینده یا فروش، نماینده -دلال‌ملک، دلال عنوان به پروانه دارای حقیقی فرد هر که است مستلزم NJREC دو دوره هر در ساعت 16الزام اکثر حد .کندتکمیل R.S.45:15-10تحت سالانه دو پروانه تجدید شرط عنوان به را (CE)مستمر نماینده‌های -دلال‌یا دلالان .هستندمعاف CEاز هستند مجاز ملک ارجاع شرکت توسط که فروشی نماینده‌های .استسالانه .هستندمعاف نیز (کندتعیین کمیسیون که همانطور قضایی حوزه‌های دیگر در معادل تجربه جمله از)تجربه سال 40+با فروشی

- ✓ CE استالزامی فروش نماینده‌های و فروش، نماینده‌های -دلال‌دلالان، برای سالانه دو پروانه تجدید شرط عنوان به
- ✓ نیستممکن سالانه دو دوره هر در CEساعت 16از بیش
- ✓ هستندمعاف CEاز ملک ارجاع شرکت توسط شده مجاز فروشی نماینده‌های
- ✓ هستندمعاف CEاز تجربه سال 40+با فروشی نماینده‌های -دلال/دلالان

11.2 تأخیرهزینه و CEتکمیل نهایی موعد

الزامات CE 30از قبل یا در باید .شوندتکمیل سالانه دو مجوز انقضای سال آوریل CE را نتواند و است مجوز دارای که شخصی 200از که می‌کند، تعیین کمیسیون که است معقولی پردازش هزینه مشمول کند، تکمیل سالانه دو دوره دوم سال مه 1از قبل .نکندتجاوز دلار

- ✓ CE شودتکمیل سالانه دو مجوز انقضای سال آوریل 30از قبل یا در باید
- ✓ می‌کندپردازش هزینه مشمول را مجوزدار مه 1از قبل CEتکمیل عدم
- ✓ باشدبیشتر دلار 200از نمی‌تواند تأخیر پردازش هزینه

11.3 جدیدمجوزهای برای CE و فرضی تکمیل قواعد

الزام که می‌شود تلقی کند، تکمیل دوساله دوره یک طول در را کارگزار مجوز از پیش آموزشی دوره‌های بیشتر یا یکی که شخصی باید باشد، گرفته مجوز دوساله دوره یک اول سال در بار اولین برای که کارفروشی ·استکرده برآورده مجوز دوره آن برای را CE در تجدید برای باشد، گرفته مجوز بار اولین برای دوره این دوم سال در که کارفروشی کند؛ تکمیل تجدید برای را اجرا قابل CE تمام نیست CE هیچ تکمیل به موظف دوره پایان·

- ✓ استکرده برآورده را CE الزام که می‌شود تلقی دوره، یک طول در کارگزار مجوز از پیش آموزشی دوره‌های تکمیل
- ✓ کندتکمیل تجدید برای را اجرا قابل CE تمام باید باشد، گرفته مجوز دوره اول سال در بار اولین برای که کارفروشی
- ✓ استمعاف تجدید آن برای CE از باشد، گرفته مجوز دوره دوم سال در بار اولین برای که کارفروشی

11.4 مداوم‌آموزش دورات اصلی موضوعات

حقوقی؛ مسائل افشاگری؛ نمایندگی؛ :باشداصلی موضوعات شامل باید نیاز مورد مداوم آموزش های دوره از 50% حداقل هر و ریزی؛ برنامه و مالی سواد ملک؛ مجوز دارندگان ایمنی مقررات؛ و قوانین عادلانه؛ مسکن ؛(ساعت‌دو از کمتر نه)اخلاقیات مداوم آموزش ساعات کل از 60% از بیش توانند نمی هرگز اصلی موضوعات ·کندتجویز کمیسیون که دیگری اصلی موضوع باشند· ·استدرسی واحد یک آموزش از ساعت هر

- ✓ 60% از بیش توانند نمی هرگز اصلی موضوعات باشد؛ اصلی موضوعات باید نیاز مورد مداوم آموزش های دوره از 50% حداقل باشندنیاز مورد
- ✓ شودشامل را ساعت دو حداقل باید اخلاقیات
- ✓ مجوز، دارندگان ایمنی مقررات، /قوانین‌عادلانه، مسکن اخلاقیات، حقوقی، مسائل افشاگری، نمایندگی، شامل اصلی موضوعات هستندمالی سواد و
- ✓ استدرسی واحد یک آموزش از ساعت هر

11.5 نمایندگی‌و مسکن شهروندی حق الزامی آموزش

مورد در پیوسته آموزش ساعت یک حداقل مجوز، دوسالهٔ دوره هر در باید کمیسیون اصلی، موضوع عمومی قوانین از صرف‌نظر به فروشنده، و فروشنده -کارگزارکارگزار، هر که کند الزام باید همچنین کمیسیون ·کندالزامی را مسکن تبعیض و مسکن عدالت توسط شده اضافه)کند تکمیل نمایندگی مورد در را پیوسته آموزش دوره‌ای دوسالهٔ، دوره هر در مجوز تجدید برای شرطی عنوان P.L. 2024 c.32، اثربخش2024-08-01).

- ✓ استالزامی دوسالهٔ دوره هر در مسکن تبعیض و مسکن عدالت مورد در پیوسته آموزش ساعت یک حداقل
- ✓ مجوز تجدید برای شرطی عنوان به دوسالهٔ دوره هر در مجوز صاحب هر توسط نمایندگی مورد در پیوسته آموزش دوره‌ای تکمیل استالزامی
- ✓ می‌شوداعمال اصلی موضوع 50%/60%عمومی تخصیص از صرف‌نظر الزامات این

11.6 شده‌تأیید CEمربیان و ارائه‌دهندگان

عنوان به مجاز مدارس ·می‌کندتأیید داوطلبانه مشاوره کمیته توصیه با را مربیان و ارائه‌دهندگان CE، دوره‌های کمیسیون عنوان به که افرادی ·می‌شوندمحسوب CEشده تأیید ارائه‌دهندگان (C.45:15-10.4)مستغلات و املاک مشاورین مدارس محسوب شده تأیید مربیان اصلی، مبحث CEدوره‌های برای (C.45:15-10.5)هستند مجاز مستغلات و املاک امور مربیان تأیید CEدوره‌های می‌توانند کنند برآورده را کمیسیون استانداردهای که مستغلات و امولاک امور تجاری انجمن‌های ·می‌شوند دهندارائه شده·

- ✓ می‌شوندمحسوب CEدوره ارائه‌دهندگان عنوان به مستغلات و امولاک امور مجاز مدارس
- ✓ می‌شوندمحسو شده تأیید مربیان اصلی، مبحث CEدوره‌های برای مستغلات و امولاک امور مجاز مربیان
- ✓ دهندارائه شده تأیید CEدوره‌های می‌توانند مستغلات و امولاک امور شرایط واجد تجاری انجمن‌های
- ✓ می‌شوندتأیید داوطلبانه مشاوره کمیته توصیه با مربیان و ارائه‌دهندگان CE، دوره‌های

11.7 مدرس‌اعتبار و CEمعافیت‌های

معاف فعال نظامی خدمت یا مالی سختی‌های اضطرار، بیماری، دلیل به جزئی یا کامل به‌طور را CEالزامات می‌تواند کمیسیون می‌کند، کسب تجدید برای را CEاعتبار می‌کند، تدریس تاییدشده CEدوره یک که مجوز دارنده یا مجوز دارای مدرس یک ·کند با برابر)می‌شود اعطا بار یک تنها اعتبار می‌شود، تدریس دوسالی دوره یک در مشابه دوره یک که دفعاتی تعداد از صرف‌نظر اما ·(می‌شودتعیین شرکت‌کنندگان برای که ساعات‌ای

- ✓ CE شودمعاف فعال نظامی خدمت یا مالی سختی‌های اضطرار، بیماری، دلیل به می‌تواند
- ✓ تدریس‌دفعات تعداد از صرف‌نظر می‌کند، کسب را اعتبار بار یک تنها دوسالی دوره هر در تاییدشده CEدوره یک تدریس
- ✓ می‌شودتعیین می‌کنند تکمیل را دوره که لاکنسیاتی‌هایی برای که است اعتباری ساعات با برابر مدرس اعتبار

11.8 CEهای دوره ارائه های روش

برای کمیسیون تأیید بر مشروط شود، ارائه تصویری های روش یا اینترنت طریق از یا درس کلاس در می‌تواند CEهای دوره که کند تأیید دوره‌ای پیشرفت ارزیابی‌های با را دوره‌هایی می‌تواند کمیسیون ·یکپارچگی/امنیتی‌اقدامات و محتوا ارائه‌دهندگان، کند الزام مجوز دارندگان از نمی‌تواند کمیسیون حال، این با ·کندمشروط بعدی بخش به پیشرفت از قبل را رضایت‌بخش عملکرد ·کنندپس اعتبار دریافت شرط عنوان به را دوره محتوای کل در نهایی جامع امتحان یک که

- ✓ CE شودارائه کمیسیون تأیید بر مشروط تصویری یا اینترنت، درس، کلاس های روش در می‌تواند
- ✓ کندشامل بعدی بخش‌های به پیشرفت شرط عنوان به را دوره‌ای پیشرفت ارزیابی‌های می‌تواند دوره‌ها
- ✓ کندالزام اعتبار شرط عنوان به را دوره کل در جامع امتحان یک گذراندن نمی‌تواند کمیسیون

11.9 داوطلب‌مشاوران کمیته ترکیب

بانکداری کمیسر درخواست به و توسط موضوع، متخصصان و بوم مجوز صاحبان از متشکل نفره، 14داوطلب مشاوران کمیته ·می‌شودتوصیه عمومی مجمع سخنگوی توسط یکی و سنا مجلس رئیس توسط مجوز صاحب یک ·می‌شوندمنصوب بیمه و مجوز صاحب باید (کمیسیون‌اعضای از غیر)عضو هشت حداقل و باشند، آن‌ها نمایندگان یا کمیسیون اعضای باید عضو سه ·منطقه‌هر از عضو سه حداقل با کنند، فراهم را (جنوبی‌شمالی، مرکزی،)متوازن جغرافیایی نمایندگی باید اعضا ·باشندبوم

- ✓ استشده تشکیل عضو 14از داوطلب مشاوران کمیته
- ✓ باشندبوم مجوز صاحب باید (کمیسیون‌اعضای از غیر)عضو هشت حداقل
- ✓ باشندآن‌ها نمایندگان یا کمیسیون اعضای از باید عضو سه
- ✓ منطقه‌هر از عضو سه حداقل با کنند، فراهم را متوازن جغرافیایی نمایندگی باید اعضا

11.10 موقعبه موضوع با مرتبط و ایالت خارج مداوم آموزش اعتبار

نظارتی آژانس توسط اگر دهد ارائه اعتبار دیگر، ایالات در تکمیل‌شده مداوم آموزش انتخابی دوره‌های برای می‌تواند کمیسیون برای می‌تواند همچنین کمیسیون ۰دهدارائه را تکمیل /حضوررضایت‌بخش شواهد ارائه‌دهنده و باشند شده تایید ایالت آن به اینکه بر مشروط دهد، اختصاص اعتبار نشده‌اند، تایید قبلاً که نیوجرسی در ارائه‌شده موقع به موضوع با مرتبط دوره‌های ۰شودارائه حضور شواهد و شوند، تایید و ارائه بعداً شوند، تبلیغ تاییدنشده‌ای عنوان

- ✓ شوندتایید ایالت آن نظارتی آژانس توسط اگر کنند کسب اعتبار می‌توانند ایالت خارج مداوم آموزش انتخابی دوره‌های
- ✓ دهدارائه را تکمیل و حضور رضایت‌بخش شواهد باید دوره ارائه‌دهنده
- ✓ شوندتایید و ارائه تایید برای بعداً و شوند تبلیغ تاییدنشده عنوان به باید موقع به موضوع با مرتبط دوره‌های

CHAPTER 12

Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37)

12.1 تقسیم‌شده‌اراضی و تقسیم‌بندی تعریف

یا یک که است (نه‌یا باشند پیوسته چه) نیوجرسی ایالت بیرون در واقع اراضی معنای به ‹تقسیم‌شده‌اراضی› و ‹تقسیم‌بندی› ک‌شامل این ·می‌شونداده پیشنهاد مشترک فروش و تبلیغی طرح یک از بخشی عنوان به منفعت یا واحد، بخش، قطعه، چند امتحانی تمایز یک این ·است‌اجتماعی اوقاف و مسکونی، تعاونی‌های خانه، صاحبان انجمن‌های ،(Condominium Act)ondo

·می‌شوندفروخته نیوجرسی ساکنان به که است ایالت از خارج اراضی بر حاکم قانون این —است حیاتی

- ✓ می‌ونداده پیشنهاد نیوجرسی خریداران به اما هستند واقع نیوجرسی بیرون در تقسیم‌شده اراضی
- ✓ است‌دیگر یا اجتماعی اوقاف دستگاه‌های و مسکونی، تعاونی‌های خانه، صاحبان انجمن‌های کاندومینیوم، شامل تعریف
- ✓ پیوسته منافع که جایی است می‌کنند عمل هماهنگی در که گروه یا فرد یک توسط پیشنهادهایی معنای به ‹مشترک‌تبلیغی طرح› باشندتبلیغ‌شده مشترک نهاد یک عنوان به یا

12.2 تقسیم‌شده‌اراضی انتقال شرایط

به مگر کند، شرکت آن‌ها واگذاری در یا واگذار عرضه، را نیوجرسی در تقسیم‌شده اراضی نمی‌تواند فرد هیچ معاف، موارد در مگر شود، داده تحویل خریدار به باید می‌کند، افشا را 12 بخش موردنیاز اطلاعات تمام که جاری عمومی عرضه بیانیه ·قانون‌با تطابق ·باشدداشته واگذاری انجام از قبل آن بررسی برای معقولی فرصت باید که

- ✓ است‌الزامی نیوجرسی در تقسیم‌شده اراضی واگذاری یا عرضه از قبل تطابق /ثبت‌نام
- ✓ شوددداده تحویل خریدار به واگذاری از قبل باید جاری عمومی عرضه بیانیه
- ✓ باشدداشته واگذاری از قبل عمومی عرضه بیانیه بررسی برای معقولی فرصت باید خریدار

12.3 روزه‌هفت قرارداد فسخ حق

بدون می‌تواند خریدار ·باشندشامل را روزه هفت قرارداد فسخ حق باید ثانویه ثبت تقسیم‌شدهٔ زمین‌های برای انتقال اشکال ثانویه، ثبت تکمیل از اطلاع دریافت روز یا قرارداد اجرای از پس تقویمی هفتم روز نیمه‌شب تا کتبی اطلاعیهٔ ارائهٔ با دلیلی هیچ انجمن ارزیابی‌های مالکانه، تعهدات مشترک، اموال شامل که افشاگری بیانیهٔ ·کندفسخ را قرارداد باشد، بعدتر که هرکدام ·گرددتسلیم خریدار امضاءشدهٔ رسید با همراه باید باشد، خاص مالیاتی مناطق و باشگاه اجباری عضویت مالکان،

- ✓ داردلیل بدون تقویمی روزهٔ هفت فسخ حق باشد، بعدتر که هرکدام ثبت، تکمیل از اطلاع یا قرارداد اجرای تاریخ از خریدار
- ✓ دهد، توضیح را خاص مالیاتی مناطق و باشگاه اجباری عضویت مالکان، انجمن ارزیابی‌های مشترک، اموال که افشاگری بیانیهٔ گرددارائه خریدار امضاءشدهٔ رسید با همراه قرارداد، اجرای از قبل

12.4 قانون‌معافیت‌های

یک در خود حساب برای مالکی سوی از :نمی‌شوداعمال زیر اموال بر شود، پذیرفته قانون از اجتناب برای روش اینکه مگر قبرستان؛ قطعات دولتی؛ آژانس یک توسط دادگاه؛ دستور توسط تجاری؛ /صنعتی‌اهداف برای کاملاً جداگانه؛ /منفردمعامله در یا باشند؛ مرتهن بدون و بهبود بدون باز فضای به محدود مشترک عناصر که جایی واحد؛ /پارسل/قطعه 100از کمتر اوراق رهنی، تضمین‌شده بدهی‌های از برخی همچنین ·شده‌اندتشکیل (مستأجر-مالک)اجاره‌ای واحدهای از کاملاً که توسعه‌هایی تنظیم بهادار اوراق عنوان به که می‌کند مستثنی را معدنی مواد /گاز/نفت‌منافع و ثبت‌شده، بهادار اوراق آرای‌آی‌تی، بهادار ·می‌شوند

- ✓ هستندمعاف منفعت یا واحد پارسل، قطعه، 100از کمتر پیشنهادهای
- ✓ و ،(مستأجر-مالک)اجاره‌ای تمام قبرستان، دولتی، دادگاه، دستور خود، حساب برای مالک سوی از جداگانه /منفردمعاملات هستندمعاف تجاری /صنعتی‌تصرف
- ✓ شودپذیرفته قانون از اجتناب هدف برای تصرف روش که نمی‌شوند اعمال صورتی در معافیت‌ها
- ✓ برای محدود ماهیت یا کم مقدار دلیل به قانون اجرای که کند تعیین مواردی در را اضافی معافیت‌های می‌تواند کمیسیون نباشدضروری کنندگان خرید یا عموم از حفاظت

12.5 املاک‌فروش کامل افشای قانون کلی نمای

این ·می‌شودیاد «املاک‌فروش کامل افشای قانون »عنوان به (45:15-16.27 et seq.)زمین فروش کامل افشای مقررات اینکه مگر دارد نیاز NJRECدر ثبت به و می‌کند تنظیم را نیوجرسی خریداران به تقسیم‌شده زمین‌های معامله و ارائه قانون ·شوداعمال معافیتی ·است‌احتمالی خریداران به کامل افشای طریق از مصرف‌کننده حمایت آن هدف

- ✓ می‌شودشناخته (L.1989, c.239) «املاک‌فروش کامل افشای قانون »عنوان با رسماً قانون این
- ✓ می‌دهدانجام را اداری روند قانون تحت اجرایی مقررات تصویب و قانون بر نظارت و اجرا NJREC

12.6 قانون‌تحت کلیدی تعاریف

از شده تقسیم زمین خرید تحریک برای اطلاعات انتشار معنای به 'تبلیغات' ·بشناسندرا قانون اساسی تعاریف باید داوطلبان به نیاز که تعطیلات های گواهینامه یا الکترونیکی، وسایل نمونه، خانه نمایش آگهی، تابلوهای تلویزیون، /رادیوروزنامه، طریق یک برای که است نیوجرسی مجاز مستغلات و املاک نماینده هر شامل 'فروشنده'یا 'کارگزار' ·دارندفروش ارائه در شرکت ·می‌دهدارائه را شده تقسیم زمین‌های که است نماینده‌ای یا مالک 'دهنده‌توسعه '/'کننده‌تقسیم ' ·کندمی عمل کننده تقسیم برای درخواست یا تحریک هر معنای به 'پیشنهاد' ·است‌سود برای کشی قرعه جایزه یا انتقال، اجاره، فروش، معنای به 'معامله ·داردآن کسب در سعی یا می‌کند کسب را خود سهام که است کسی 'خریدار' ·است‌سود

- ✓ می‌کندحذف را نیاز مورد دولتی افشای اسناد و بهادار، اوراق بروشورهای سهام‌داران، ارتباطات 'تبلیغات'
- ✓ شودانجام 'منفعت‌یا سود برای 'معامله که است این مستلزم دو هر 'پیشنهاد'و 'معامله'
- ✓ عمل کننده تقسیم یک برای که می‌شود شامل را R.S.45:15-1 et seq.تحت شده مجاز افراد صریح طور به 'فروشنده'/'کارگزار' می‌کنند

12.7 قانون تحت تقسیمات)رفتاری‌اختیار(

هر (ب)یا شود، انجام نیوجرسی در تقسیم‌شده اراضی در تصرف یا پیشنهاد گونه هر (الف)که می‌شود اعمال صورتی در قانون این ·شودارسال نیوجرسی ساکن یا شخص به نماینده یا تقسیم‌کننده توسط شود ناشی نیوجرسی خارج از که پیشنهادی گونه ·می‌کندتعیین کنند، بازار نیوجرسی ساکنان به که ایالت از خارج توسعه‌دهندگان بر را NJRECرفتاری اختیار امر

- ✓ می‌شوداعمال نیوجرسی در انجام‌شده تصرف یا پیشنهاد هر برای قانون
- ✓ می‌شوداعمال شود ارسال نیوجرسی ساکنان به نماینده یا تقسیم‌کننده توسط که ایالت از خارج پیشنهادهای برای قانون

12.8 ثبت‌نام برای ثانویه‌ای زمین صاحب که تقسیم‌شده واحد یک دارای است)سال‌دو در آن تحویل و ساخت قرارداد یا)تکمیل‌شده مسکونی واحدهای

می‌تواند ثبت نام از قبل باید انعقاد قرارداد یا با قرارداد دریافت از سپرده از پس خریدار ساکن نیوجرسی انجام ثبت از تا «ثانویه»ساده‌تر نام کند.استفاده ثبت شده، نام c.239تحت قبلاً نباید تقسیم صاحب شود، باشد و تقسیم برای نباید معافیت معاملات منفرد شرایط باشدواجدشرایط. گرفته نظر در کامل ثبت‌نام ندهد، انجام را هچ‌کدام اگر دارد؛ فرصت روز 30کمبود یا تکمیل اطلاعیه صدور برای کمیسیون می‌شود.

- ✓ است‌سال دو در آن تحویل و ساخت قرارداد یا تکمیل‌شده مسکونی واحد یک نیازمند ثانویه نام ثبت
- ✓ شودانجام نیوجرسی ساکن خریدار از سپرده هرگونه قبول یا قرارداد اجرای از قبل باید نام ثبت
- ✓ می‌شودتلقی کامل ثبت‌نام صورت این غیر در کند، صادر کمبود یا تکمیل اطلاعیه روز 30عرض در باید کمیسیون
- ✓ هستندمعاف (45:15-16.30) 4بخش استاندارد ثبت‌نام الزامات از هستند، واجدشرایط که ثانویه‌ای ثبت‌نام‌کنندگان

12.9 ثانویه‌ثبت در سپرده پول احتیاط

روشی به یا)حفاظت تحت حسابی در نیوجرسی ساکن خریداران سپرده پول که کند تصدیق باید تقسیم‌کننده ثانویه، ثبت برای تقسیم‌کننده مسکونی‌واحد. تحویل و مالکیت معاملهٔ اتمام زمان تا شد خواهد نگهداری (کمیسیون‌برای پذیرش قابل دیگر شودمالکیت. انتقال باعث یا کند واگذار را مالکیت می‌تواند که کند تصدیق باید همچنین

- ✓ واحدتحویل و اتمام زمان تا (شودمحافظت دیگری طریق به یا)شود نگهداری احتیاط در باید خریدار سپرده پول
- ✓ شودمالکیت انتقال باعث یا کند واگذار را مالکیت می‌تواند که کند تصدیق باید ثانویه ثبت تقسیم‌کننده

12.10 ثبت‌نام‌از قبل رفتار محدودیت‌های

چند تبلیغات یا وب‌سایت طریق از نیوجرسی ساکنان استعلامات به می‌تواند تقسیم‌کننده یک ثانویه، ثبت‌نام تکمیل از قبل تکمیل اطلاعیه که زمانی تا حال، این با کندارسال. تبلیغاتی مواد و داده ارائه (قیمت‌هاشامل)کلی اطلاعات و دهد پاسخ ایالتی (3)یا کند؛ جمع‌آوری سپرده پول (2)کند؛ پیشنهاد قرارداد (1) :نبایدتقسیم‌کننده ،(نشودفرض تکمیل ثبت‌نام یا)نشود صادر کندسهم‌دار را ملک به سفر.

- ✓ مواد و داده ارائه نیوجرسی ساکنان استعلامات به پاسخ در را کلی اطلاعات تنها می‌تواند تقسیم‌کننده ثبت‌نام، تکمیل از قبل کندارسال تبلیغاتی
- ✓ را ملک به سفر یا کند، جمع‌آوری سپرده پول کند، پیشنهاد قرارداد نمی‌تواند تقسیم‌کننده نشود، تکمیل ثبت‌نام که زمانی تا کندسهم‌دار

12.11 درخواست‌رد و نام ثبت ثبت، اطلاعیه

و سوابق بیانیه هزینه، با همراه هستند، تقسیم‌کننده مجاز نمایندگان که نیوجرسی مجاز دلالان دادن نام)درست ثبت از پس یا کند ثبت را زمین‌ها باید روز 90مدت در .می‌کندصادر ثبت اطلاعیه کمیسیون ،(پیشنهادی‌جهانی صورت‌الحساب متقاضی اینکه مگر)می‌شوند تلقی ثبت‌شده حساب به زمین‌ها نشود، صادر رد دستور روز 90مدت در اگر کند؛ رد را درخواست تا را رد دستور جلسه‌رسانی، برای کتبی درخواست شوند؛ برطرف روز 30مدت در باید نقایص .(باشدموافق تأخیر برای .می‌اندازدتعویق به تصمیم‌گیری و جلسه‌رسانی

- ✓ می‌شوندتلقی ثبت‌شده حساب به زمین‌ها نشود، صادر رد دستور ثبت، اطلاعیه صدور از روز 90مدت در اگر
- ✓ کندمعرفی درخواست در خود مجاز نمایندگان به‌عنوان را نیوجرسی مجاز دلالان باید تقسیم‌کننده
- ✓ می‌اندازدتعویق به تصمیم‌گیری و جلسه‌رسانی تا را رد دستور جلسه‌رسانی برای کتبی درخواست

12.12 کمیسیون‌آزمون استانداردهای

منتقل را پیشنهادی منفعت می‌تواند تقسیم‌کننده :آیاکه می‌کند بررسی کمیسیون سوابق، بیان با درخواستی دریافت هنگام داده نشان که به‌گونه‌ای بهبودها که دارد وجود معقول اطمینان ؛(مناسب‌به‌عنوان اعتماد حفاظت‌های /آزادسازی‌بندهای با)کند را منصفانه و کامل افشای و نیستند تبعیض‌آمیز یا گمراه‌کننده دروغین، تبلیغی برنامه و تبلیغات شد؛ خواهند تکمیل شده الزامات و ندارد؛ زمین فروش با مرتبط منع دستور یا محکومیت هیچ (شرکت‌اصحاب /افسران‌یا)تقسیم‌کننده می‌کنند؛ فراهم .می‌شوندبرآورده پیشنهادی عمومی بیانیه

- ✓ کنندفراهم را منصفانه و کامل افشای باید و باشند تبعیض‌آمیز یا گمراه‌کننده دروغین، نمی‌توانند عمومی تبلیغی برنامه و تبلیغات
- ✓ تکمیل را شده داده نشان بهبودهای تمام و کند منتقل را سند می‌تواند تقسیم‌کننده که باشد داشته وجود معقولی اطمینان باید کند
- ✓ باشندثبت انکار کننده توجیه می‌توانند زمین انتقال با مرتبط واجب غیر منع دستورات یا محکومیت‌ها

12.13 ثبتی‌الحساب صورت محتویات

باشدزیر موارد شامل باید ثبتی الحساب صورت: امضاشده و مقیاس‌شده قانونی توصیف منافع؛ دارندگان آدرس‌های و نام‌ها برنامه‌های معامله؛ کلی شرایط محدودیت‌ها؛ و بارها با عنوان وضعیت نقشه؛ و توپوگرافی نقشه‌برداری، یا مهندس توسط دارد؛ قرار فدرال تعیین‌شده سیل خطر منطقه در یا است طبیعی نیروهای تأثیر تحت ملک آیا اینکه بهبود؛ و خدمات دسترسی، تفریح؛ و مدیریت قراردادهای مالی؛ صورت‌های انتقال اشکال رهن؛ و عنوان اسناد سازمانی؛ اسناد کلی؛ بار عواقب ماده‌ای‌تغییرات فوری گزارش‌دهی و دولتی؛ الزامات با انطباق وضعیت.

- ✓ طبیعی نیروهای تحت یا دارد قرار فدرال تعیین‌شده سیل خطر منطقه در ملک آیا که کند افشا باید ثبتی الحساب صورت استنامساعد
- ✓ باشدشده مهر و امضا مجاز زمین نقشه‌بردار یا حرفه‌ای مهندس یک توسط که باشد مقیاس‌شده‌ای تقسیم‌بندی نقشه شامل باید
- ✓ دهدگزارش فوری را ثبت اطلاعات در ماده‌ای تغییرات باید توسعه‌دهنده

12.14 نام‌ثبت های هزینه

از اولیه نام ثبت دلار 3000از بیشتر نه است، سهم /واحد/پلات/قطعه‌هر برای دلار 35علاوه به دلار 500اولیه نام ثبت هزینه و رفت سفر هزینه معادل بازرسی هزینه تواند می کمیسیون شودمی تمدید سالانه و است معتبر سال یک برای تصویب تاریخ. محاسبه متقاضی برای بازرسی های هزینه تمام کند؛ دریافت را اضافی بازرسی های هزینه بعلاوه و محل به نیوجرسی از برگشت استشده.

- ✓ اولیه‌نام ثبت هزینه: 500 دلار 3000به محدود سهم، /واحد/پلات/قطعه‌هر برای دلار 35علاوه به دلار
- ✓ شودتمدید سالانه باید و است معتبر سال یک برای تصویب تاریخ از اولیه نام ثبت
- ✓ تواند می محل در بازرسی به نیاز صورت در سفر های هزینه علاوه به نیوجرسی برگشت و رفت سفر معادل بازرسی هزینه شوددریافت

CHAPTER 13

Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101)

13.1 کلیدی‌تعاریف و قانونی نمایندگی روابط

کردتعیین را مصرف‌کنندگان و کارگزاری شرکت یک بین قانونی نمایندگی رابطه پنج (2024اگست 1از مؤثر) P.L. 2024 c.32: یک بین «نمایندگی‌رابطهٔ » ·معاملات‌واسطهٔ و تعیین‌شده، نمایندهٔ افشاشده، دوگانهٔ نماینده فروشندهٔ، نمایندهٔ خریدار، نمایندهٔ یک با که است فروشندهٔ یا خریدار «موکل» ·می‌شودایجاد مستغلات و املاک کارگزاری خدمات برای موکل و کارگزاری شرکت /فروشنده-کارگزار/کارگزارموجود پروانه‌سازی مقررات —نیستند جایگزین و —کنار در بخش‌ها این ·داردنمایندگی رابطهٔ شرکت ·می‌شونداعمال فروشنده

- ✓ و تعیین‌شده، نمایندهٔ افشاشده، دوگانهٔ نماینده فروشندهٔ، نمایندهٔ خریدار، نمایندهٔ :کردایجاد قانونی نمایندگی رابطهٔ پنج قانون معاملات‌واسطهٔ
- ✓ است (فروشندگان‌و فروشندهٔ، -کارگزاران‌وابسته، کارگزاران جمله از)مستغلات و املاک کارگزاری شرکت یک معنی به «نماینده» داردموکل با نمایندگی رابطهٔ که
- ✓ داردکارگزاری شرکت یک با نمایندگی رابطهٔ که است فروشندهٔ یا خریدار معنی به «موکل»
- ✓ می‌کندجایگزین نه می‌کند تکمیل را موجود پروانه‌سازی مقررات و شد مؤثر 2024اگست 1در قانون

13.2 محکم‌وظایف و فروشنده نماینده خریدار، نماینده

بدهی خریدار به نسبت را محکم وظایف و دارد خریدار با تنها نمایندگی رابطه یک که است کارگزاری شرکت یک خریدار نماینده برای را خدماتی که شرکتی .داردبدهی فروشنده به نسبت را محکم وظایف و می‌کند کار فروشنده با تنها فروشنده نماینده .دارد کند نمایندگی را طرف دو هر ،(فروشنده‌نماینده) باشد فروشنده نماینده اینکه مگر است خریدار نماینده می‌دهد، انجام خریدار برای پیش‌فرض منطق همین .باشدفروشنده مجاز نمایندگی یک یا کند، توافق معاملات کارگزار عنوان به ،(دوگانه‌نمایندگی .می‌شوداعمال معکوس صورت به فروشندگان

- ✓ محکم وظایف و می‌کند کار فروشنده با تنها فروشنده نماینده دارد؛ محکم وظایف و می‌کند کار خریدار با تنها خریدار نماینده داردفروشنده به نسبت
- ✓ شود) اعمال استثنا چهار از یکی اینکه مگر است خریدار نماینده پیش‌فرض طور به می‌رسد، خدمت خریدار به که شرکتی است)فروشنده مجاز نمایندگی یا معاملات، کارگزار دوگانه، نمایندگی فروشنده، نمایندگی
- ✓ دوگانه نماینده باشد، خریدار نماینده اینکه مگر است فروشنده نماینده پیش‌فرض طور به می‌رسد، خدمت فروشنده به که شرکتی باشدخریدار مجاز نمایندگی یا باشد، معاملات کارگزار باشد،

13.3 معاملات‌دلال رابطه

تکلیف هیچ و ندارد، وکالتی رابطه‌ای هیچ طرف، هیچ نمایندگی بدون می‌کند کار (هردویا) فروشنده یا خریدار با معاملات دلال به ملزم و دهد، ترجیح دیگری بر را طرف یک منافع نباید کند، عمل نماینده عنوان به نباید معاملات دلال .نداردوثیقه‌ای ارائه موقع به را پیشنهادات تمام کند، رفتار شایستگی و صراحت به طرف‌ها تمام با باید حال، این با .نیست‌اطلاعات محرمانگی .کندجستجو را تخصصی مشاور را طرف‌ها و کند، بسته‌بندی تسهیل دارد، نگه مطلع را طرف‌ها دهد،

- ✓ نداردطرف هیچ به وثیقه‌ای تکلیف هیچ و ندارد وکالتی رابطه‌ای هیچ معاملات دلال
- ✓ نیست‌اطلاعات محرمانگی به ملزم و دهد ترجیح دیگری بر را طرف یک منافع نباید معاملات دلال
- ✓ کتبی، تأیید با کتبی پیشنهادات تمام موقع به ارائه طرف‌ها، تمام با شایسته و صراحت‌آمیز رفتار شامل معاملات دلال تکالیف است‌بسته‌بندی تسهیل و طرف‌ها، آگاه‌نگه‌داشتن

13.4 هستندالزامی کتبی دلالی خدمات توافق‌نامه‌های

فروشنده /خریداربا کردن کار یا اصل‌دار یک از نمایندگی برای را شرکت یک که است کتبی توافق‌نامه «دلالی‌خدمات توافق‌نامه » وقت سریع‌ترین در یا دلالی خدمات آغاز از قبل باید شرکت مسکونی، معاملات در .می‌کندمنصوب معاملات دلال عنوان به .نیست‌الزامی تجاری معامله در خریدار با کتبی توافق‌نامه .کندمنعقد دلالی خدمات توافق‌نامه فروشنده یا خریدار با عملی

- ✓ معاملات، دلال مستأجر، -خریدارنمایندگی اجاره، /فروش‌فهرست‌های شامل و باشند کتبی باید دلالی خدمات توافق‌نامه‌های باشندتعیین‌شده نمایندگی توافق‌نامه‌های و دوگانه نمایندگی
- ✓ دلالی خدمات توافق‌نامه فروشنده /خریداربا عملی وقت سریع‌ترین در یا خدمات آغاز از قبل باید شرکت مسکونی، معاملا در کندمنعقد
- ✓ نیست‌الزامی ملک رایج‌الوقوع معاملات در خریدار برای دلالی خدمات توافق‌نامه

13.5 کارگزاری‌خدمات توافقنامه‌های الزامی محتویات

؛(خاتمه‌از پس حفاظت دوره هر شامل)آن مدت :باشدزیر موارد شامل باید فروشنده یا خریدار کارگزاری خدمات توافقنامه /جداگانه‌امضای با)رضایت انحصاری؛ غیر یا است انحصاری رابطه آیا اینکه است؛ شده منصوب نماینده عنوان به شرکت اینکه طرف ضرر به طرف یک از دوگانه نماینده اینکه اعتراف به اضافی شده‌ی آشکار شده‌ی تعیین یا دوگانه نمایندگی برای (اولویت کارگزار پاداش اینکه بر مبنی افشایی و است؛ مشترک آیا اینکه و آن، محاسبه‌ی نحوه شرکت، پاداش کرد؛ نخواهد دفاع دیگر فهرست آیا که کنند مشخص باید همچنین فروشنده توافقنامه‌های .استنشده تعیین قانون توسط و است مذاکره قابل کاملاً چندفهرستی سیستم در (MLS) .یافت‌خواهد گردش

- ✓ باشدنماینده منصب‌گزاری و انحصاری‌گری، خاتمه، از پس حفاظت دوره هر آن، مدت شامل باید توافقنامه
- ✓ دوگانه نماینده که دارد تقرار و اضافی اولویت یا جداگانه امضای به نیاز شده آشکار شده‌ی تعیین یا دوگانه نمایندگی برای رضایت کردنخواهد دفاع طرف یک از
- ✓ و است مذاکره قابل کاملاً کارگزار پاداش اینکه و است، مشترک آیا اینکه آن، محاسبه‌ی نحوه پاداش، افشایی باید توافقنامه باشدداشته است نشده تعیین قانون توسط

13.6 طرف‌هاتمام و موکل به تعهد از ناشی وظایف

وظایف شرکت منصوب، نماینده یا افشاشده، دوگانه نماینده فروشنده، خریدار، نماینده عنوان به عمل هنگام و صداقت معقول؛ مراقبت و مهارت اعتماد؛ اصول و وکالت قانون با سختگیرانه تطابق :داردمستحق را غیرقابل□□□انصراف وضعیت امضاشده بیان دریافت دریافت؛ کتبی تأیید با کتبی پیشنهادات پاسخ و پیشنهادات تمام به‌موقع ارائه حسن‌نیت؛ تأمین موکل؛ به حساب‌رسانی ملک؛ فیزیکی وضعیت مورد در معروف اطلاعات تمام افشاء ؛(مسکونی‌فروشنده)ملک اطلاعات به دستیابی برای معقول تلاش و امضاء؛ از دیرتر نه کتبی وکالت افشاء مسکونی؛ معاملات در مصرف‌کننده اطلاعات تا·خریداران‌مالی صلاحیت‌های و

- ✓ شونددداده انصراف نمی‌توانند (پیشنهادبه‌موقع ارائه وکالت، انطباق حسن‌نیت، /صداقت‌مراقبت، /مهارت)اساسی وظایف
- ✓ کندامضا را دریافت کتبی تأیید و کند فراهم را مصرف‌کننده اطلاعات باید شرکت مسکونی، معاملهٔ در
- ✓ »یک در)است وکالت رابطهٔ کدام دارای که کند افشاء توافق‌نامه، بر موکل امضای زمان از دیرتر نه کتبی، به‌طور باید شرکت (جداگانه «وکالت‌افشاء
- ✓ کندافشاء را ملک فیزیکی وضعیت مورد در مادی معروف اطلاعات تمام باید شرکت

13.7 شده‌فاش دوگانه نمایندگی الزامات

دیگر به یا (مسکونی)شده امضا دلالی خدمات توافق‌نامه در طرف، دو هر کتبی و آگاهانه رضایت با فقط تواند می شرکت یک نمی دارد، طرف دو هر به نسبت تکالیفی دوگانه نماینده ·کندعمل شده فاش دوگانه نماینده عنوان به ،(تجاری)کتبی طریق را طرفین از یک هیچ مورد در محرمانه اطلاعات تواند نمی باشد، مضر طرفین از یک هیچ برای که دهد انجام را اقدامی تواند از تواند می دوگانه نماینده ·باشدمضر دیگری برای و مطلوب طرف یک برای که کند حمایت شرایطی از تواند نمی و کند، فاش ·شودفاش طرف دو هر برای کتبی طور به آن مقادیر و منابع اگر کند دریافت دستمزد طرف دو هر یا یک هر

- ✓ استطرف دو هر کتبی و آگاهانه رضایت نیازمند شده فاش دوگانه نمایندگی
- ✓ برای که کند حمایت شرایطی از یا کند فاش را طرفین از یک هیچ درباره محرمانه اطلاعات تواند نمی شده فاش دوگانه نماینده باشدمضر دیگری برای و مطلوب طرف یک
- ✓ دو هر یا یک هر از شود، فاش طرف دو هر برای کتبی طور به دستمزد مقادیر و منابع که صورتی در تنها تواند می دوگانه نماینده کنددریافت دستمزد طرف
- ✓ شودنمی تلقی طرفی به نسبت مضر اقدام عنوان به رقیب های ملک نمایش یا اضافی پیشنهادهای ارائه

13.8 تعیین‌شده‌نمایندگی

می‌تواند شرکت می‌کنند، نمایندگی را فروشنده و خریدار نماینده (شرکت‌همان یا)شرکت یک در مختلف نمایندگان هنگامی‌که نمایندگان ·کندتعیین فروشنده از انحصاری نمایندگی برای را دیگری و خریدار از انحصاری نمایندگی برای را نماینده یک نمایندگی رابطه ·دارندخود فرمان‌دهنده به نسبت را اعتباری وظایف تنها کدام هر —نیستند دوگانه نمایندگان تعیین‌شده با (باشدکارگزاری خدمات توافق‌نامه از بخشی است ممکن که)نوشته در تعیین‌شده نمایندگی توافق‌نامه نیازمند تعیین‌شده ·استطرف هر کتبی و آگاهانه رضایت

- ✓ دارندخود فرمان‌دهندگان به نسبت را اعتباری وظایف تنها و نیستند دوگانه نمایندگان تعیین‌شده نمایندگان
- ✓ استطرف هر کتبی و آگاهانه رضایت با کتبی توافق‌نامه نیازمند تعیین‌شده نمایندگی
- ✓ دو هر برای کتبی به‌صورت مبالغ و منابع صورتی‌که در کند دریافت خسارت طرف دو هر یا یک از می‌تواند تعیین‌شده نماینده شوندفاش

13.9 خانه‌آزاد بازدید اجباری افشای علامت

به که شود نصب ثبت‌نام برگ برروی یا ورودی در علامتی باید باشد، باز عموم برای عموماً که مسکونی ملک نمایش هر در دقیق متن قانون ·ندارد‌خریدار با ارتباطی هیچ و است فروشنده نماینده تنها میزبان شرکت که دهد اطلاع بالقوه خریداران به می‌تواند و نیست محرمانه ارائه‌شده اطلاعات است، فروشنده نماینده نماینده می‌کند بیان که می‌کند تعریف را علا□□ت انحصاری نمایندگی خریدار نماینده توسط قبلاً که خریداران ·باشدداشته خریدار نماینده دارد حق خریدار و شود، افشا فروشنده ·کنندافشا ثبت‌نام برگ در را نمایندگی این باید باشند داشته

- ✓ استفروشنده نماینده تنها شرکت کند بیان که شود نصب ثبت‌نام برگ برروی یا آزاد بازدید ورودی در باید علامتی
- ✓ شودافشا فروشنده به می‌تواند و نمی‌شود محسوب محرمانه ارائه‌شده اطلاعات که دهد هشدار باید اجباری متن
- ✓ کندافشا ثبت‌نام برگ در را نمایندگی این باید باشد داشته انحصاری نمایندگی خریدار نماینده توسط قبلاً که خریداری
- ✓ باشدموافق خریدار اگر نمی‌شود منع شدن معین نماینده یا افشاشده دوگانه نماینده از است ممکن آزاد بازدید نماینده

13.10 فروشنده‌نماینده و خریدار نماینده خاص وظایف

مسئول خریدار نماینده است: وفاداری (خریداربا مخالف اقدام عدم)؛ تضادهای موقع به افشای برای خریدار به مشاوره منافع؛ محرمانه اطلاعات افشای عدم متخصص؛ مشاوره جستجوی وظایف فروشنده نمایندگان. (وکیل‌بررسی از فراتر قرارداد زمان تا) ملک یافتن برای نیت حسن در مستمر تلاش و باشد؛ نیاز در فروشنده/خریدارچندین از نمایندگی یا احتمالی خریداران دیگر به ملک نمایش. می‌دهندانجام فروشنده برابر در را موازی. نمی‌کندایجاد متضادی منافع یا نمی‌کند نقض را وفاداری رقابتی، معاملات

- ✓ موارد استثنای به (نیست رفع قابل فروشنده/خریدارنماینده محرمانگی و وفاداری وظایف 4 و 5)
- ✓ باشدنیاز مورد قانون موجب به یا مجاز اصیل توسط اینکه مگر شود افشا نمی‌تواند خاتمه از پس حتی محرمانه اطلاعات
- ✓ نباشدوکیل بررسی تحت دیگر قرارداد که می‌یابد پایان زمانی خریدار/ملک‌یافتن برای نیت حسن تلاش
- ✓ ایجاد متضادی منافع یا نمی‌کند نقض را وفاداری رقابتی، فروشندگان/خریداران‌از نمایندگی یا دیگر خریداران به ملک نمایش نمی‌کند

13.11 نمایندگی‌رابطه تأسیس عدم و جبران قوانین

و باشند کتبی باید توافق‌نامه‌ها اما شود، تقسیم شرکات بین یا ثالث، طرف خریدار، فروشنده، توسط می‌تواند خسارت جبران جبران. نمی‌کندتأسیس را نمایندگی را□□طه خود خودی به خسارت جبران پرداخت. شوندامضا خریدار یا فروشنده توسط دریافت برای. (می‌شودمحسوب کمیسیون را آن همه) باشد قانونی روش هر یا درصدی، ثابت، الزحمه حق می‌تواند خسارت فقط مسکونی؛ در فروشنده یا خریدار با) دارد کتبی سمسارانه خدمات توافق‌نامه به نیاز کلی به‌طور شرکت یک خسارت، جبران. شرکات‌بین خدمت بدون ارجاع‌های و مقایسه‌ای، بازار تحلیل‌های سمسار، قیمت نظرات: استثنائات. (تجاری‌در فروشنده با

- ✓ باشدمناسب که همانطور شوند، امضا خریدار یا فروشنده توسط و باشند کتبی باید خسارت جبران توافق‌نامه‌های
- ✓ نمی‌کندتأسیس را نمایندگی رابطه خود خودی به خسارت، جبران پرداخت برای توافق یا خسارت، جبران پرداخت
- ✓ قیمت نظرات برای جز به دارد، کتبی سمسارانه خدمات توافق‌نامه به نیاز خسارت جبران دریافت برای کلی به‌طور شرکت یک شرکات‌بین خدمت بدون ارجاع‌های و مقایسه‌ای، بازار تحلیل‌های سمسار،
- ✓ خود، معاملات سمسار یا نمایندگی رابطه از صرف‌نظر کند دریافت خسارت جبران طرف یک از بیش توسط می‌تواند شرکت یک شودافشا اگر

13.12 معاملات‌کارگزار و نمایندگی روابط خاتمه

یا خاتمه؛ برای متقابل توافق شده؛ توافق مدت انقضای عملکرد؛ تکمیل :می‌یابدادامه زیر موارد از مورد اولین زمان تا رابطه یک دارد؛ کتبی تأیید به نیاز اعمال برای کتبی اطلاعیه یا متقابل توافق طریق از خاتمه .توافق‌با مطابق کتبی اطلاعیه توسط خاتمه .استمحرمانه اطلاعات از مستمر حفاظت و به‌موقع صورت‌حسابی مسئول تنها شرکت خاتمه، از پس .نداردانقضا یا تکمیل به باشد، داشته شده تأیید تحویل که طرفی توسط می‌تواند تنها (بستن/انقضاغیاب در)افشاشده دوگانه نماینده توافقات .یابدخاتمه امضاشده کتبی اطلاعیه وسیله

- ✓ می‌یابدخاتمه کتبی اطلاعیه یا متقابل، توافق مدت، انقضای تکمیل، از مورد اولین در رابطه یک
- ✓ داردکتبی تأیید به نیاز اعمال برای کتبی اطلاعیه یا متقابل توافق طریق از خاتمه
- ✓ استمحرمانه اطلاعات از مستمر حفاظت و به‌موقع صورت‌حسابی مسئول تنها شرکت خاتمه، از پس

13.13 دانش‌دادن نسبت و مسئولیت از حمایت

مجاز را آن کرده، شرکت آن در که است مسئول معاملات کارگزار یا نماینده اقدام عدم /خطا/اعمال‌برای صورتی در فقط مالک که ملک شرایط اطلاعات برای شرکت .(تنبیهی‌خسارات بدون منفعت، به محدود مسئولیت)باشد برده بهره آن از یا کرده، .(بصری‌بازرسی و فروشنده از پرسش)باشد داده انجام منطقی تلاشهای شرکت اگر نیست مسئول است نداده ارائه فروشنده .باشدشده انجام منطقی تلاشهای اگر برعکس، و نیست، مسئول دارد اطلاع آنها از شرکت تنها که حقایقی برای عموماً مالک

- ✓ بهره آن از یا کرده، مجاز را آن کرده، شرکت آن در مالک اینکه مگر نیست سئول معاملات کارگزار /نماینده‌اعمال برای مالک باشدبرده
- ✓ (بصری‌بازرسی و پرسش)منطقی تلاشهای اگر نیست مسئول است نداده ارائه فروشنده که ملک شرایط اطلاعات برای شرکت باشندشده انجام
- ✓ کتبی‌توافق غیاب در برعکس، و نمی‌شوند، داده نسبت مالک به عموماً دارد اطلاع آنها از شرکت تنها که حقایق

13.14 تجمعی‌های درمان و NJRECقوانین وضع اختیار

درآورد، اجرا به را قانون اهداف تا کند وضع را مقررات اداری، روند قانون طبق می‌تواند نیوجرسی مستغلات و املاک کمیسیون هرگونه با تجمعی و کنار در قانون در ممنوعه مراجع و درمان‌ها حقوق، ·تجاری‌یا آژانسی روابط از دیگری انواع بررسی جمله از ·نمی‌کندتضعیف یا لغو انکار، را حقوق این قانون در چیز هیچ و است، دیگر قانونی یا عام‌قانون حق‌های

- ✓ NJREC کندتصویب قانون اجرای برای را مقررات اداری، روند قانون طبق می‌تواند
- ✓ است‌قانونی و عام‌قانون حقوق بر الحاقی و تجمعی قانون، در ممنوعه مراجع و درمان‌ها حقوق،

CHAPTER 14

Supplement: License Law Discipline

14.1 کمیسیون‌های جریمه؛ انضباطاساس و ممنوع اعمال

N.J.S.A. 45:15-17 دهد، قرار نظارت تحت را مجوز آن برای می‌تواند مستغلات و ملک کمیسیون که می‌کند فهرست را رفتاری طرف یک از بیش برای عمل کاذب، وعده‌های نادرست، اساسی نمایندگی جمله از کند، تحمیل جریمه یا /وکند لغو یا کند تعلیق وجوه، اختلاط وجوه، سریع ارسال عدم یا ریاست عدم نشده، افشاء دوگانه نمایندگی طرف‌ها، تمام رضایت و آگاهی بدون ضد قانون نقض در تبعیض گمراه‌کننده، یا نادرست تبلیغات اسناد، نسخه ارائه عدم مجوز، بدون افراد به پاداش پرداخت تخلف اولین برای می‌تواند کمیسیون ·باشدبی‌امانتی یا بدنیتی شایستگی، عدم نالایقی، نشان‌دهنده که رفتاری هر و تبعیض، و کتبی رسانی اطلاع مستلزم انضباط ·مجوزاقدام بر علاوه کند، تحمیل $10,000تا بعدی تخلف هر برای و $5,000تا جریمه‌ای دیوان به می‌تواند کمیسیون تصمیمات و ،(بعدموارد و N.J.S.A. 45:15-17.1)است کمیسیون جلسه در استماع فرصت ·شوداعتراض استئنافی تجدیدنظر ·منبع ·استیکسان میزان در مدنی جریمه‌های به منوط نیز مجوز بدون عمل: N.J.S.A. 45:15-17; 45:15-17.1; 45:15-3

- ✓ جریمه‌حداکثر: $5,000 برای $10,000تخلف، اولین بعدیتخلف هر
- ✓ استانضباط اساس طرف‌ها تمام رضایت و آگاهی بدون طرف یک از بیش برای عمل
- ✓ استلغو یا تعلیق اساس دیگری به متعلق وجوه سریع ارسال عدم یا ریاست عدم
- ✓ استکمیسیون جلسه در استماع فرصت و کتبی رسانی اطلاع مستلزم انضباط
- ✓ استقانون نقض مجوز بدون فرد به حق‌الزحمه یا کمیسیون پرداخت

14.2 ملک‌معاملات تضمین صندوق

شخص یک علیه نهایی رای که جامعه عموم اعضای برای (45:15-42تا N.J.S.A. 45:15-34)ملک معاملات تضمین صندوق و کردهاند کسب را ملکی معاملهٔ در اعتماد صندوق از استفاده سوء ی فریب اشتباه، نمایش تقلب، اساس بر مجوز دارندهٔ نمایندگان و کارگزاران)اولیه مجوز دریافت هنگام بار یک متقاضی هر ·میکندجبران خسارت کنند، دریافت را رای آن نتوانند برای صندوق از بازیافت ·میکندپرداخت صندوق به را مبلغی ،(کنیدتایید را فعلی مبالغ میکنند؛ پرداخت مختلفی مبالغ فروش دهدفراری را راهحلها سایر ابتدا باید طالب و ،(کنیدتایید را فعلی مبلغ میشود؛ نقل $20,000معمولاً)است محدود معامله هر طور به صندوق که زمانی تا و میشود تعلیق خودکار بهطور مجوز دارندهٔ مجوز میکند، پرداخت را ادعا یک صندوق که هنگامی · 45:15-42تا N.J.S.A. 45:15-34: منبع ·شوداحیاء نمیتواند شود، بازپرداخت سود با کامل

- ✓ پرداخت استفاده سوء یا فریب اشتباه، نمایش تقلب، برای مجوز دارندهٔ علیه دریافت غیرقابل نهایی رای برای فقط صندوق میکند
- ✓ میکنندپرداخت صندوق به را مبلغی بار یک اولیه مجوز دریافت هنگام متقاضیان
- ✓ (کنیدتایید را فعلی سقف)است محدود معامله هر برای صندوق از پرداخت

✓

شودبازپرداخت سود با صندوق که زمانی تا میشود تعلیق خودکار بهطور مجوز

CHAPTER 15

Supplement: Agency Disclosure

15.1 تجاری‌رابطه اعلان و (CIS)کننده مصرف اطلاعات بیانیه

یک قطعات یا واحد چهار تا یک مسکونی اموال شامل که معاملاتی در مجوز، دارنده هر که کند می مقرر N.J.A.C. 11:5-6.9 فروشندگان، برای را نیوجرسی مستغلات و املاک روابط خصوص در کننده مصرف اطلاعات بیانیه باید است، خالی خانوادگی که کدام هر تجاری، رابطه گونه هر تشکیل از قبل یا شده ریزی برنامه حضوری جلسه اولین در مستاجران و خریداران مالکان، و شده فاش دوگانه نماینده خریدار، نماینده فروشنده، نماینده :دهدمی توضیح را مجاز رابطه چهار CIS .دهدارائه باشد، زودتر توافق هر در را تجاری رابطه کتبی اعلان باید مجوز دارنده و کند می امضا را دریافت گواهی کننده مصرف .معامله‌دلال آگاهانه کتبی رضایت به نیاز شده فاش دوگانه نمایندگی .دهدقرار استیجار و فروش قرارداد خریدار، نمایندگی توافق فهرست، منبع .داردطرف دو هر: N.J.A.C. 11:5-6.9

- ✓ شودارائه باشد، زودتر که کدام هر تجاری، رابطه ایجاد از قبل یا شده ریزی برنامه حضوری جلسه اولین در باید CIS
- ✓ کندمی صدور خالی خانوادگی یک قطعات و خانوادگی 1-4مسکونی اموال برای
- ✓ معامله‌دلال شده، فاش دوگانه نماینده خریدار، نماینده فروشنده، نماینده :رابطه‌چهار
- ✓ شودظاهر استیجارات و قراردادها خریدار، های توافق ها، فهرست در باید تجاری رابطه اعلان
- ✓ داردطرف دو هر آگاهانه کتبی رضایت به نیاز دوگانه نمایندگی

CHAPTER 16

Supplement: Contracts and Closing Practice

16.1 مجوزدارنده توسط شده تهیه اجارهنامه‌های و قراردادها در وکیل بررسی بند

نظریه)دلالان ملی هیئت علیه دولتی وکلای اتاق پرونده در نیوجرسی عالی دادگاه تصمیم که ،N.J.A.C. 11:5-6.2(g)اساس بر خانه برای خالی قطعه یک یا واحد چهار تا یک شامل مسکونی ملک برای فروش قرارداد می‌تواند مجوز دارنده می‌کند، اجرا را (26 هر ·کندتهیه وکیل بررسی اجباری بند حاوی فرمی روی بر تنها را بیشتر یا سال یک برای مسکونی اجارهنامه یک و تک‌خانوادگی وکیل کنند؛ بررسی وکیل توسط را قرارداد طرف، دو هر به قرارداد تحویل از پس کاری روز سه عرض در می‌توانند طرفین از یک با طرفین اینکه مگر است باطل قرارداد آن از پس کند، رد دوره آن در دیگر طرف و دلال به دهنده اطلاع با را قرارداد می‌تواند فاکس، گواهی‌شده، پست طریق از می‌تواند رد اطلاع ،Conley v. Guerrero (N.J. 2017)زمان از ·باشندموافق اصلاحات نیوجرسی ·می‌شودالزام‌آور قرارداد نشود، داده اطلاعی رد هیچ کاری روز سه عرض در اگر ·شودارسال شخصی تحویل یا رایانامه شرکت توسط پایان‌بندی و است معمول شمال در وکیل توسط پایان‌بندی ندارد؛ پایان‌بندی مراسم در وکیل وجود به نیازی منبع: N.J.A.C. 11:5-6.2(g); Conley v. Guerrero, 228 N.J. 339 (2017) ·جنوب‌در عنوان

- ✓ استشده امضا کامل طور به قرارداد تحویل از کاری روز 3وکیل بررسی دوره
- ✓ اعمال بیشتر یا سال یک مسکونی اجارهنامه‌های و تک‌خانوادگی خانه برای خالی قطعات خانوادگی، 1-4مسکونی فروش برای می‌شود
- ✓ فاکس، گواهی‌شده، پست طریق از می‌تواند شود؛ داده تحویل دیگر طرف و دلال به شده تحدید دوره عرض در باید رد اطلاع باشدشخصی تحویل یا رایانامه
- ✓ می‌شودالزام‌آور قرارداد نشود، داده رد اطلاع کاری روز 3عرض در اگر
- ✓ نیستالزامی قانونی لحاظ از نیوجرسی پایان‌بندی مراسم در وکیل وجود

CHAPTER 17

Supplement: Brokerage Practice

17.1 مجوزدارندگان برای تبلیغات قوانین

نظارت تحت اجتماعی، رسانه‌های و اینترنتی تبلیغات جمله از مجوز، دارنده تبلیغات تمام که می‌کند مقرر N.J.A.C. 11:5-6.1 ممنوع می‌کنند حذف را دلال نام که کور تبلیغات باشند؛ شامل را کارگزاری شرکت منظم تجاری نام و باشند دلال مستقیم تیم که شوند استفاده گونه‌ای به نباید تیمی نام‌های و کند، تبلیغ خود نام به تنها نمی‌تواند فروشنده -دلال‌یا فروشنده یک ·هستند می‌کند تبلیغ را خود ملک که مجوزی دارنده و باشند، گمراه‌کننده یا نادرست نباید تبلیغات ·برسدنظر به جداگانه کارگزاری یک می‌توانند مالک کتبی رضایت با فقط اجاره و فروش تابلوهای ·است‌معاملات ملک مجاز نماینده یک مالک که کند افشا باید منبع: N.J.A.C. 11:5-6.1 ·دهندنشان را کارگزاری نام باید دلال تابلوهای و شوند، نصب

- ✓ هستندممنوع کور تبلیغات باشد؛ دلال منظم تجاری نام شامل باید تبلیغ هر
- ✓ کنندتبلیغ دلال نام با و دلال نظارت تحت می‌توانند تنها فروشندگان
- ✓ کنندافشا تبلیغات در را خود مجاز وضعیت باید می‌دهند اجاره یا می‌فروشند را خود ملک که مجوزی دارندگان
- ✓ شوندنصب می‌توانند مالک کتبی رضایت با تنها ملک روی تابلوها

17.2 پیشنهادهاارائه و فهرست قرارداد الزامات

معین انقضای تاریخ با و مالک، توسط شده امضا کتبی، صورت به باید فهرست قرارداد هر که می‌کند الزام N.J.A.C. 11:5-6.2 داده تحویل مالک به امضا زمان در باید شده امضا فهرست از نسخه‌ای ·هستندممنوع خودکار تمدید یا تجدید بندهای باشد؛ باز،)فهرست نوع باید مجاز نماینده‌ی ·شودپیوست فهرست قرارداد هر به باید کل وکیل منصفانه‌سازی یادداشت و شود، تمام ·دهدتوضیح را شرایط هر در کمیسیون پرداخت برای مالک تعهد و (اختصاصی‌فروش حق اختصاصی، نمایندگی طرفین به را اسناد و پیشنهادها قراردادها، تمام نسخه‌های باید دلال و شوند، ارائه فروشنده به سرعت به باید کتبی پیشنهادات دیگری پیشنهاد پذیرش از پس که کند آگاه پیشنهادی هر از کتبی صورت به را مالک باید همچنین دلال دهد؛ تحویل امضاکننده منبع: N.J.A.C. 11:5-6.2 ·شودارائه

- ✓ باشندخودکار تجدید بدون و معین انقضای تاریخ با مالک، توسط شده امضا کتبی، باید فهرست‌ها
- ✓ شودپیوست باید کل وکیل منصفانه‌سازی یادداشت می‌کند؛ دریافت فهرست از نسخه‌ای امضا زمان در مالک
- ✓ دیگری‌پیشنهاد پذیرش از پس حتی شوند، ارائه بلافاصله باید کتبی پیشنهادات تمام
- ✓ شونددداده تحویل امضاکننده طرفین به باید پیشنهادها و قراردادها تمام نسخه‌های

CHAPTER 18

Supplement: Fair Housing

18.1 معافیت‌هاو محفوظ طبقات :نیوجرسی‌تبعیض با مبارزه قانون

و مسکن مالی تامین و تبلیغات اجاره، فروش، در تبعیض از (N.J.S.A. 10:5-1 et seq.)نیوجرسی تبعیض با مبارزه قانون تأهل، وضعیت سن، تابعیت، نسب، ملی، منشأ رنگ، عقیده، نژاد، شامل محفوظ طبقات .می‌کندجلوگیری کارگزاری خدمات وضعیت بارداری، جنس، جنسی، بیان یا هویت جنسی، یا عاطفی گرایش داخلی، شراکت وضعیت مدنی، اتحاد وضعیت فدرالی قانون از که است (8بخش اسناد شامل)اجاره کمک یا قانونی درآمد منبع و سربازی مسئولیت معلولیت، خانوادگی، یک خانه یک در اتاق‌ها اجاره و مالک‌نشین خانوادگی دو خانه یک در واحد آپارتمان یک اجاره از LAD .می‌رودفراتر بسیار طی شکایات .نمی‌شوداعمال تبعیض‌آمیز تبلیغات یا نمایندگان برای معافیتی هیچ اما می‌کند، معاف مالک‌نشین خانوادگی در تخلف دومین برای $25,000تخلف، اولین برای $10,000تا جریمه‌ها می‌شوند؛ ثبت شهروندی حقوق بخش نزد روز 180 کل دادستان یادداشت دارای باید فهرست‌بندی توافق‌نامه‌های .استسال هفت در تخلف سومین برای $50,000و سال پنج .باشدمنصفانه مسکن مورد در :منبع N.J.S.A. 10:5-4, 10:5-5(n), 10:5-12(g)-(h), 10:5-14.1a; N.J.A.C. 11:5-6.2

- ✓ و نسب سن، جنسی، هویت جنسی، گرایش داخلی، شراکت /مدنی‌اتحاد /تأهل‌وضعیت قانونی، درآمد منبع نیوجرسی می‌کنداضافه فدرالی طبقات به را نظامی مسئولیت
- ✓ هستندبرخوردار معافیت از مالک‌نشین خانوادگی یک خانه در اتاق‌ها و مالک‌نشین خانوادگی دو خانه در واحد یک اجاره
- ✓ روز 180طی شهروندی حقوق بخش نزد شکایات
- ✓ سال‌هفت در $50,000سومین سال، پنج در $25,000دومین ،$10,000اولین :جریمه‌ها
- ✓ استدرآمد منبع اساس بر تبعیض 8بخش اسناد دارنده کردن رد

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant Law

19.1 مستاجران‌از حمایت و اجاره امنیتی سپرده قانون

امنیتی سپرده می‌تواند مسکونی خانه صاحب یک ،(46:8-26به N.J.S.A. 46:8-19)اجاره امنیتی سپرده قانون اساس بر سپرده درصد 10از بیشتر نمی‌تواند تجدید در جمع‌آوری‌شده اضافی سپرده هرگونه و کند، جمع‌آوری اجاره ماه نیم و یک حداکثر به کتبی اطلاع‌رسانی با شود، نگهداری نیوجرسی موسسه یک در بهره دارای حساب یک در باید سپرده ·باشدسال در فعلی از پس روز 30ظرف ·شودثبت یا پرداخت سالانه بهره و دریافت، از روز 30مدت در بهره نرخ و مبلغ موسسه، مورد در مستاجر تأییدشده پست یا شخصی تحویل طریق از را تفصیلی کسورات منهای بهره علاوه به سپرده باید خانه صاحب اجاره، پایان ·می‌دهدقرار خطر معرض در نگهداری‌شده نادرست مبلغ برابر دو برای را خانه صاحب کار این انجام عدم بازگرداند؛ قانون ·دهدپوشش درخواست کتبی طور به مستاجر آنکه مگر هستند مستثنی واحد کمتر یا سه با مالک‌نشین ساختمان‌های و می‌کند، مجاز را مسکونی مستاجران اخراج خوب قانونی دلایل برای فقط (N.J.S.A. 2A:18-61.1)اخراج برابر در مقاومت دولت مستاجر حقوق بیانیه تا می‌کند ملزم را خاص ساختمان‌های صاحبان (غیره‌و N.J.S.A. 46:8-43)اجاره در حقیقت قانون به46:8-26; 2A:18-61.1; 46:8-43 به N.J.S.A. 46:8-19 :منبع ·بدهندمستاجران به را

- ✓ اجاره‌ماه 1.5 :مسکونی‌امنیتی سپرده حداکثر
- ✓ شودپرداخت سالانه بهره دریافت؛ از روز 30مدت در مستاجر به سپرده حساب کتبی اطلاع‌رسانی
- ✓ نادرست مبلغ برابر دو جریمه شود؛ بازگردانده اجاره پایان از پس روز 30ظرف تفصیلی کسورات منهای بهره علاوه به سپرده است‌نگهداری‌شده
- ✓ دهدپوشش درخواست کتبی طور به مستاجر آنکه مگر هستند مستثنی واحد کمتر یا سه با مالک‌نشین ساختمان‌های
- ✓ داردخوب قانونی دلایل به نیاز اخراج برابر در مقاومت قانون اساس بر مسکونی مستاجران اخراج

CHAPTER 20

Supplement: Transfer and Property Taxes

20.1 دلار۱٬۰۰۰٬۰۰۰از بیش فروش عوارض و ملک انتقال عوارض

اساس بر و می‌شود پرداخت (واگذارکننده)فروشنده توسط که می‌کند تحمیل سند ثبت بر را ملک انتقال عوارض نیوجرسی .(کنیدتأیید را فعلی نرخ جدول)می‌یابد افزایش فروش قیمت با که می‌شود محاسبه معامله دلار ۰.۰۵ هر در تدریجی نرخ‌های کور افراد سالخورده، شهروندان برای جزئی معافیت‌های و هستند، معاف دیگر انتقالات برخی و دلار ۰.۰۱ از کمتر معامله سندهای که (دیگراموال برخی و)مسکونی اموال برای جداگانه عوارضی .می‌شوداعمال متوسط و پایین درآمد با مسکن‌های و معلول یا می‌شد، پرداخت خریدار توسط درصد ۱ تاریخی طور به دارد؛ وجود (کاخ‌عارضه اصطلاح به)می‌شود فروخته دلار ۱٬۰۰۰٬۰۰۰ از بیش برای درصد ۱ از تدریجی نرخ‌های در فروشنده توسط عوارض می‌شود، اعمال ۵۲۰۲ ژوئیه ۰۱ از که ،P.L.2025, c.69 اساس بر اما .(کنیدتأیید را فعلی براکت‌های)می‌شود پرداخت دلار ۳٬۰۰۵٬۰۰۰ از بیش فروش برای درصد ۳۰۵ تا دلار ۱٬۰۰۰٬۰۰۰ از بیش فروش منبع: N.J.S.A. 46:15-5 et seq.; 46:15-7.2; P.L.2025, c.69 .می‌شودضمیمه سند به معامله نامه تصدیق معافیت، ادعای هنگام

- ✓ می‌شودپرداخت معامله دلار ۰.۰۵ هر در تدریجی نرخ‌های اساس بر سند ثبت در فروشنده توسط ملک انتقال عوارض
- ✓ و پایین مسکن و معلول /کورافراد سالخورده، شهروندان برای جزئی معافیت‌های هستند؛ معاف دلار ۰.۰۱ از کمتر معامله سندهای درآمدمتوسط
- ✓ ۳۰۵% تا %اتدریجی نرخ‌های در (۵۲۰۲ژوئیه ۰۱ از)می‌شود پرداخت فروشنده توسط اکنون دلار ۱٬۰۰۰٬۰۰۰ از بیش انتقال عوارض
- ✓ می‌شودضمیمه سند به معافیت ادعای هنگام معامله نامه تصدیق

20.2 (GIT/REPفرم‌های)غیرمقیم فروشنده تخمینی مالیات پرداخت

را نیوجرسی غیرمنقول انتقالات و نقل دارایی که تراست یا دارایی غیرمقیم، فرد یک ،54A:8-10 تا N.J.S.A. 54A:8-8 طبق یا معامله مبلغ کل درصد 2 از بیشتر میزان به معامله بسته‌شدن از قبل یا در را تخمینی ناخالصی درآمد مالیات باید می‌فروشد، GIT/فرم فروشنده .بپردازد (کنیدتأیید را فعلی نرخ)سود بر اعمال‌شده (درصد 10.75)حاشیه‌ای درآمد مالیات نرخ بالاترین مانند)می‌کنند استفاده قانونی معافیت از که فروشندگانی و مقیم فروشندگان می‌دهد؛ ارائه پرداخت با همراه را REP-1 منشی .می‌دهندارائه را (GIT/REP-3)فروشنده مقیم‌بودن معافیت /تأییدفرم (فدرال‌استثناء برای واجدشرایط اصلی اقامت‌گاه نیوجرسی خروج مالیات به‌عنوان اغلب این .کردنخواهد ثبت را سند نشود، پیوست GIT/REP مناسب فرم وقتی تا کانتی 54A:8-10 تا N.J.S.A. 54A:8-8 :منبع .اضافی‌مالیات نه است، درآمد مالیات پیش‌رو از پرداخت این اگرچه می‌شود، نامیده

- ✓ پرداخت پیش از معامله بسته‌شدن موقع در را سود درصد 10.75 یا معامله مبلغ درصد 2 از بیشتری مبلغ غیرمقیم فروشندگان می‌کنند
- ✓ GIT/REP-1 فرم پرداخت غیرمقیم؛ است GIT/REP-3 مقیم‌بودن‌گواهی /معافیت است
- ✓ GIT/REP فرم بدون سند شودثبت نمی‌تواند
- ✓ جداگانه‌مالیات نه است، تخمینی درآمد مالیات پرداخت این

CHAPTER 21

Supplement: Property Condition Disclosures

21.1 مگان‌قانون های اطلاعیه و محل از خارج شرایط عیوب؛ افشای برای نمایندگان وظیفه

نمایندگان از N.J.A.C. 11:5-6.4(b) اما ندارد، فروشنده ملک وضعیت افشای فرم کردن اجباری برای قانونی هیچ نیوجرسی عیوب و دهند انجام ملک فیزیکی وضعیت مورد در مادی اطلاعات تمام آوردن دست به برای منطقی تلاش‌های که می‌خواهد و مصرف‌کننده تقلب قانون طبق نمایندگان و فروشندگان و کنند، افشا احتمالی مستاجران یا خریداران به را شده شناخته مادی محل از خارج شرایط افشای قانون ·هستندنهفته عیوب کردن پنهان مسئول (Weintraub v. Krobatsch) قضایی حکم را خریدار شده، ساخته جدید مسکن فروشنده که است آن مستلزم (N.J.S.A. 46:3C-1 et seq.) جدید مسکونی ساختمان‌های هستند؛ دسترس در شهرداری دفتر از (زباله‌دفن‌گاه‌های و آلوده محل‌های مانند) محل از خارج شرایط فهرست‌های که کند مطلع اطلاعیه، دریافت از پس کاری روز پنج ظرف باشد، نشده ارائه قرارداد امضای از قبل اطلاعیه صورتی‌که در می‌تواند خریدار را مگان قانون قانونی اطلاعیه باید می‌شوند تهیه مسکونی فروش برای نمایندگان توسط که قراردادهایی ·کندلغو را قرارداد پلیس اینترنتی رجیستری و محلی پلیس طریق از جنسی جرایم ثبت اطلاعات که می‌کند مطلع را خریداران که باشند شامل سؤالات به باید اما کنند، افشا را ملک در قبلی مرگ مانند روانی عیوب نیستند موظف نمایندگان ·استدسترس در ایالتی منبع ·دهندپاسخ صادقانه صورت به مادی: N.J.A.C. 11:5-6.4; N.J.S.A. 46:3C-1 تا 46:3C-12; N.J.S.A. 2C:7-1 et seq.; N.J.S.A. 56:8-1 et seq.

- ✓ دهندانجام منطقی تحقیق و کنند افشا را شده شناخته مادی عیوب باید نمایندگان اما فروشنده، قانونی افشای فرم وجود عدم
- ✓ روز 5 هستند؛ دسترس در شهرداری فهرست‌های که می‌گیرند اطلاعیه جدید ساختمان‌های خریداران :محل‌از خارج شرایط قانون شودارائه قرارداد از بعد اطلاعیه اگر لغو برای کاری
- ✓ باشندشامل را مگان قانون رجیستری اطلاعیه باید مسکونی فروش قراردادهای
- ✓ ندارندنیوجرسی در خودجوش افشا به نیازی (خودکشی‌مرگ،)شده کلنگین ملک به مربوط حقایق
- ✓ استمصرف‌کننده تقلب قانون نقض نهفته عیوب کردن پنهان

CHAPTER 22

Supplement: State disclosures

22.1 سیل‌خطر برای مالک و فروشنده افشاگری: سیل‌خطر اطلاع‌رسانی قانون

کنند، افشا ملک شرایط بیانیه در را سیل خطر که می‌کند ملزم را املاک فروشندگان (2024مارس 20از اعتبار) P.L. 2023، c.93 دارد، قرار (سال 500)متوسط ریسک با سیل خطر منطقه یا (سال 100) FEMAسیل خطر ویژه منطقه در ملک آیا اینکه جمله از تعهد گونه هر و سیل، بلایای برای فدرال کمک دریافت قبلی، سیل بیمه ادعاهای پیشین، سیل خسارت از آگاهی گونه هر مستاجر هر به را کتبی صورت به سیل خطر اطلاع‌نامهٔ اجاره‌نامه، امضای از قبل باید مالکان ·سیل‌بیمه حفظ برای حاصل به مستاجر و ندهد را اطلاع‌نامه مالک اگر ·کنندرج جوامع امور بخش فرم از استفاده با اجاره‌نامه در را آن و بدهند احتمالی اینکه افشای همچنین قانون ·کنددریافت را خسارات و کرده فسخ را اجاره‌نامه می‌تواند مستاجر شود، دچار سیل از ناشی تلفات و (N.J.S.A. 46:3C-10 ،P.L. 2023 ،c.93 :منبع ·می‌کندالزام را است، شده شناسایی DEPسیل نقشه‌برداری ابزار در ملک آیا N.J.S.A. 46:8-50)

- ✓ کنندافشا ملک شرایط بیانیه در را سیل سابقهٔ و سیل خطر باید نیوجرسی فروشندگان ،2024مارس 20از ·
- ✓ ادعاهای پیشین، سیل خسارت علاوه به است، ساله 500متوسط ریسک منطقهٔ و ساله 100سیل خطر ویژه منطقهٔ شامل افشا ·دریافت‌شده‌فدرال کمک و بیمه
- ✓ کنندرج مسکونی اجاره‌نامهٔ هر در را آن و بدهند کتبی صورت به را سیل خطر اطلاع‌نامهٔ اجاره‌نامه امضای از قبل باید مالکان ·
- ✓ خسارات و کرده فسخ را اجاره‌نامه می‌تواند شود، دچار سیل از ناشی خسارت از بعدها و نکرده دریافت را اطلاع‌نامه که مستاجری ·کندمطالبه را

22.2 خصوصی‌چاه آزمایش قانون

خرید معامله بستن از پیش که است آن مستلزم (N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E)خصوصی چاه آزمایش قانون کل جمله از پارامترهایی برای DEPمعتبر آزمایشگاه توسط آب می‌شود، تامین خصوصی چاه از آن آشامیدنی آب که ملکی هر رادیواکتیویتی یا اورانیوم جیوه، آرسنیک، شهرستان‌ها، برخی در و سرب فرار، آلی ترکیبات ،pHمنگنز، آهن، نیترات، کلی‌فرم، گواهی‌نامه‌ای معامله، بستن هنگام در و کنند دریافت را نتایج باید دو هر فروشنده و خریدار ·شودآزمایش کل آلفای که ملکی صاحبخانه‌های ·باشدشده انجام معامله بستن از قبل سال یک در باید آزمایش کنند؛ امضا دریافت تصدیق‌کننده به را نتایج دریافت، از روز 30عرض در و کنند آزمایش بار یک سال پنج هر حداقل باید می‌شوند تامین خصوصی چاه توسط DEPبه نتایج ·هستندمذاکره موضوع ناموفق نتایج نیست؛ فروشنده از درمان یا اصلاح مستلزم قانون این ·بدهندمستاجران منبع ·هستندمحرمانه معامله، طرف‌های برای جز به و شده گزارش: N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E

- ✓ می‌کندالزامی را معتبر آب آزمایش معامله بستن از پیش می‌شود، تامین خصوصی چاه توسط که ملکی فروش·
- ✓ کنندامضا معامله بستن هنگام در را دریافت کتبی تصدیق‌نامه و کنند دریافت را نتایج باید دو هر فروشنده و خریدار·
- ✓ باشندقدیمی سال یک از کمتر معامله بستن هنگام در باید آزمایش نتایج·
- ✓ بدهندمستاجران به روز 30عرض در را نتایج و کنند آزمایش بار یک سال 5هر حداقل را خصوصی چاه‌های باید صاحبخانه‌ها·
- ✓ رااصلاح یا درمان نه می‌کند، الزامی را افشاگری و آزمایش قانون·

22.3 مستأجرواحدهای برای سرب سازی ایمن گواهینامه و رادون آزمایش افشای

رادون کاهش یا آزمایش که فروشنده‌ای اما هستند، محرمانه اصلاح سوابق و رادون آزمایش نتایج ،N.J.S.A. 26:2D-73طبق قانون ·دهدارائه خریدار به را اصلاح هرگونه شواهد و نتایج از نسخه‌ای فروش، قرارداد امضای زمان در باید است، داده انجام الزام (2022جولای 22اثربخش بعدی، موارد و P.L. 2021, c.182, N.J.S.A. 52:27D-437.16)سرب بر مبتنی رنگ بازرسی کدام هر یکبار، سال 3هر حداقل یا مستأجر جابجایی هنگام در 1978از قبل شده ساخته مسکونی مستأجر واحد هر که می‌کند گواهینامه است؛ معتبر سال 2برای سرب ایمن‌سازی گواهینامه ·شودبازرسی سرب بر مبتنی رنگ خطرات برای باشد، اول که که واحدهایی اشغال‌شده‌اند، سال در ماه 6از کمتر که فصلی اجاره‌های شامل معافیت‌ها ·استدائمی سرب از عاری ·هستندمعلق سرب نقض بدون سال 10حداقل برای DCAبا ثبت‌شده متعدد ساختمان‌های و سرب، از عاری گواهی‌شده‌اند منبع ·می‌کنندپرداخت بازرسی هر در سرب خطرات کنترل کمک صندوق به را دلار 20واحد هر برای اموال صاحبان: N.J.S.A. 26:2D-73; N.J.S.A. 52:27D-437.16 و بعدی‌موارد·

- ✓ دهدتحویل خریدار به قرارداد امضای زمان در را آن‌ها باید دارد، رادون کاهش یا آزمایش نتایج که فروشنده‌ای·
- ✓ شوندبازرسی سرب خطرات برای یکبار سال 3هر یا مستأجر جابجایی هنگام در باید 1978از قبل ساخته‌شده مستأجر واحدهای·
- ✓ داردائمی اعتبار سرب از عاری گواهینامه است؛ معتبر سال 2برای سرب ایمن‌سازی گواهینامه·
- ✓ هستندمعاف سرب بازرسی قانون از اشغال‌شده‌اند، سال در ماه 6از کمتر که فصلی اجاره‌های·

CHAPTER 23

Supplement: Landlord-tenant law

23.1 قانونAnti-Eviction: اقدام‌های ممنوعیت و اطلاع‌رسانی دوره‌های معقول، دلایل خودسرانه

قانونی، معقول دلایل برای مگر می‌کند منع مسکونی مستاجر تخلیه از را مالکان (N.J.S.A. 2A:18-61.1) Anti-Eviction قانون یا قرارداد، جدی نقض کتبی، اطلاع از پس عادی تأخیری پرداخت عمدی، خسارت مختل‌کننده، رفتار اجاره، عدم‌پرداخت مانند یا واحد سه مالک‌نشین ساختمان‌های در را مستاجرین قانون این ·کمتریا واحد سه ساختمان‌های برای مالک شخصی اشغال هیچ :استمتفاوت دلیل اساس بر منزل ترک برای اطلاع‌رسانی دوره‌های ·(عدم‌پرداخت‌رویه‌های جز به)نمی‌کند حفاظت کمتر ماه 2تأخیری، پرداخت و قرارداد نقض‌های بیشتر برای ماه 1خسارت، یا مختل‌کننده رفتار برای روز 3عدم‌پرداخت، برای اطلاعی ·تعاونی‌یا کوندومینیوم تبدیل برای سال 3و مسکونی، استفاده از ساختمان دائمی بازنشستگی برای ماه 18مالک، اشغال برای توسط warrant of removal آن از پس است، Special Civil Part ،Superior Court دادگاه از تصرف حکم نیازمند تخلیه (N.J.S.A. 2A:39-1).هستند غیرقانونی خودسرانه اقدام‌های سایر و برق و آب قطع قفل‌کردن، می‌شود؛ اجرا دادگاهی افسر ·گیردقرار چالش مورد ظالمانه به‌عنوان می‌تواند فقط اجاره افزایش و سراسری، نه است، شهری اجاره کنترل :منبع N.J.S.A. 2A:18-61.1 et seq.; N.J.S.A. 2A:39-1

- ✓ شوند·تخلیه می‌توانند N.J.S.A. 2A:18-61.1 در فهرست‌شده قانونی معقول دلایل برای تنها مسکونی مستاجرین
- ✓ هستند ·Anti-Eviction قانون حفاظت‌های اکثر از خارج کمتر یا واحد سه مالک‌نشین ساختمان‌های
- ✓ برای ماه 2عادی، تأخیری پرداخت یا قرارداد نقض برای ماه 1خسارت، /مختل‌کننده‌رفتار برای روز 3 :منزل‌ترک برای اطلاع‌رسانی کوندومینیوم·تبدیل برای سال 3مالک، اشغال
- ✓ هستند·غیرقانونی خودسرانه قفل‌کردن‌های دهد؛ انجام تخلیه می‌تواند warrant of removal با دادگاهی افسر فقط
- ✓ ندارد·وجود سراسری اجاره کنترل کند؛ تصویب را مقررات یک شهر که دارد وجود جایی در تنها اجاره کنترل

23.2 ملک‌صاحب شناسایی نام ثبت و اجاره در بودن صادقانه قانون

استثنای به)واحد بیشتر یا دو با مسکونی ساختمان‌های مالکان (N.J.S.A. 46:8-43 et seq.)اجاره در بودن صادقانه قانون و حقوق جاری بیانیه از نسخه یک مستاجر هر به که می‌کند موظف را (واحدسه یا دو با مالک‌نشین ساختمان‌های با تخلف‌ها کنند؛ نصب ساختمان در را آن و دهند تحویل را اجتماعی امور بخش اجاره در بودن صادقانه قانون مسئولیت‌های اجرا قابل می‌کنند صرف‌نظر مستاجر قانونی حقوق از که اجاره‌نامه‌ای بندهای و می‌شوند، مواجه تخلف هر برای دلار 100جریمه که می‌کند موظف را واحدی دو و یک اجاره‌های مالکان (N.J.S.A. 46:8-27 et seq.)ملک صاحب شناسایی قانون ·نیستند بخش مسکن بازرسی دفتر با باید بیشتر یا واحد سه ساختمان‌های مالکان و دهند تحویل شهرداری دفتردار با را ثبت‌نام گزارش برای نمی‌تواند است نکرده ثبت‌نام که ملکی صاحب و شود، داده تحویل مستاجر هر به نسخه یک کنند؛ ثبت‌نام اجتماعی امور هر اجتماعی امور بخش توسط بیشتر یا واحد سه با متعدد مسکونی بناهای ·کنددرخواست انطباق تکمیل زمان تا تملک حکم منبع ·می‌شوندبازرسی متعدد مسکونی بناهای و هتل قانون توسط یکبار سال پنج: N.J.S.A. 46:8-43 et seq.; N.J.S.A. 46:8-27 et seq.; N.J.S.A. 55:13A-1 et seq.

- ✓ امور بخش اجاره در بودن صادقانه قانون بیانیه باید (واحدی 2-3مالک‌نشین ساختمان‌های استثنای به)واحد بیشتر یا دو مالکان ·دهندتحویل مستاجران به را اجتماعی
- ✓ اجاره در بودن صادقانه قانون از تخلف برای جریمه 100·استتخلف هر برای دلار
- ✓ ·می‌شوندثبت‌نام اجتماعی امور بخش با واحد بیشتر یا سه می‌شوند؛ ثبت‌نام شهرداری دفتردار با واحدی دو و یک اجاره‌های
- ✓ ·کنددرخواست تملک حکم برای انطباق زمان تا نمی‌تواند ثبت‌نام‌نشده ملک صاحب
- ✓ هر اجتماعی امور بخش توسط بیشتر یا واحد سه با متعدد مسکونی بناهای 5·می‌شوندبازرسی سال

CHAPTER 24

Supplement: Condominium and HOA Law

24.1 مشاع‌آپارتمان‌های قانون و شده منصوبه‌ریزی املاک توسعه کامل افشای قانون

که است آن مستلزم (PREDFDA، N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.)شده منصوبه‌ریزی املاک توسعه کامل افشای قانون نزد را توسعه شده، منصوبه‌ریزی توسعه‌های سایر و خانه‌ها مالکان انجمن‌های تعاونی‌ها، مشاع، آپارتمان‌های توسعه‌دهندگان از پس خریدار ·کنندتسلیم خریدار هر به را پیشنهاد عمومی بیانیه خرید، قرارداد امضای از قبل و کنند ثبت اجتماعی امور بخش همچنین قانون این ·شودبرگردانده باید سپرده و دارد روز هفت مدت برای را قرارداد لغو حق پیشنهاد، عمومی بیانیه دریافت قانون ·می‌کندتنظیم واحدها، فروش هنگام مختلف، مراحل در را واحد مالکان به توسعه‌دهنده از انجمن انتقال کنترل و واحد اسناد ثبت‌شده، اصلی سند طریق از را مشاع آپارتمان‌های مالکیت (N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.)مشاع آپارتمان‌های نسبت ماهه شش محدود اولویت با)می‌دهد نشده پرداخت تقسیط‌های برای رهن حق انجمن به می‌کند، تأسیس آیین‌نامه‌ها منبع: N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.; N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.

- ✓ کنندتسلیم پیشنهاد عمومی بیانیه قرارداد، امضای از پیش و کنند ثبت DCAنزد باید توسعه‌دهندگان
- ✓ داردپیشنهاد عمومی بیانیه دریافت از پس روز 7مدت برای را قرارداد لغو حق خریدار
- ✓ می‌شوندایجاد مشاع آپارتمان‌های قانون طبق اصلی سند ثبت طریق از مشاع آپارتمان‌های
- ✓ استقبلی رهنی وام‌های به نسبت ماهه شش محدود اولویت دارای نشده پرداخت تقسیط‌های برای انجمن رهن حق

CHAPTER 25

Supplement: Closing practice

25.1 نشانی‌آتش کپسول و کربن مونوکسید آلارم دود، آلارم انطباق گواهینامه

دیگر تغییر یا اجاره مسکونی، خانواده دو یا یک فروش از قبل ،(N.J.A.C. 5:70-2.3)یکنو□□خت نشانی آتش قانون طبق نشانی آتش مقام از را حمل قابل نشانی آتش کپسول و کربن مونوکسید آلارم دود، آلارم انطباق گواهینامه باید مالک اشغال، مناطق نزدیکی در کربن مونوکسید آلارم است، نیاز مورد خواب منطقه هر خارج در و سطح هر در دود آلارم ·کنددریافت محلی 2A:10B:C) رتبه حداقل با حمل قابل نشانی آتش کپسول و متصل، گاراژهای یا سوز سوخت وسایل با ساختمان‌هایی در خواب 10شده مهر باتری نوع باید شود نصب جایگزین عنوان به که باتری با دود آلارم ·آشپزخانه‌از فوت 10فاصله در (پاوند 10حداکثر تأیید را فعلی محلی کارمزد است؛ فروشنده بندی بسته الزام یک معمولاً و است معتبر ماه 6برای عموماً گواهینامه ·باشدساله کنید· منبع: N.J.A.C. 5:70-2.3; N.J.A.C. 5:70-4.19

- ✓ آتش کپسول و COآلارم دود، آلارم برای نشانی آتش مقام گواهینامه مستلزم مسکونی خانواده دو یا یک اشغال تغییر یا فروش است·نشانی.
- ✓ رتبه حداقل با باید کپسول 2A:10B:C، از بیش 10فاصله در نباشد، پاوند 10 فوت آشپزخانه‌از·.
- ✓ 10شده مهر باتری نوع از باید باتری با جایگزین دود آلارم باشدساله·.
- ✓ 6حدود برای صدور تاریخ از گواهینامه است·معتبر ماه.

25.2 اج□□ره‌ای‌و تجاری ملک برای (C-9600فرم)عمده‌ای فروش اطلاع‌دهی

روز 10حداقل باید است، اجاره‌ای مسکونی ملک و تجاری ملک شامل که تجاری، دارایی‌های خریدار ،N.J.S.A. 54:50-38طبق بتواند دولت تا دهد اطلاع قرارداد از نسخه‌ای با همراه C-9600فرم طریق از را مالیات بخش معامله، بسته‌شدن از قبل کاری خریدار اگر دهد؛ پاسخ ضمانت نامه‌ی با تا دارد فرصت کاری روز 10بخش ·کندوصول را فروشنده معوقه مالیات هرگونه مسئول خرید قیمت میزان تا فروشنده ایالتی معوقه مالیات‌های برای شخصاً خریدار ببندد، را معامله زودتر یا نکند ثبت‌نام را بنیاد یا ترکه فرد، توسط مالک‌شده (فصلی‌اجاره‌ی یا دوخانوادگی یا یک منزل)ساده مسکن فروش P.L. 2011, c.124. است منبع: N.J.S.A. 54:50-38 ·می‌شوندآزاد بخش توسط تخلیه نامه‌ی صدور هنگام بلوکه‌شده وجوه ·می‌کندمعاف

- ✓ C-9600فرم 10حداقل باید روز کاری از قبل بسته‌شدن معامله در مالیات بخش نزد اجاره‌ای یا تجاری ملک ثبت‌نام·شود.
- ✓ 10بخش روز کاری برای پاسخ‌دهی الزام ضمانت دارد·.
- ✓ NJمعوقه مالیات‌های برای نکند ثبت‌نام که خریداری فروشنده مسئول است·.
- ✓ به متعلق فصلی اجاره‌ی و دوخانوادگی یا یک خانه‌های فروش بنیاد یا ترکه افراد، است·معاف.

CHAPTER 26

Supplement: New construction

26.1 سازندگان‌ثبت و جدید خانه گارانتی قانون

سازندگان ثبت و جدید خانه گارانتی قانون (N.J.S.A. 46:3B-1 et seq.; N.J.A.C. 5:25) هر که است مستلزم های خانه سازنده تأیید خصوصی برنامه یا دولتی برنامه طریق از را گارانتی اشغال، گواهی صدور از قبل و کند نام ثبت جوامع امور وزارت با جدید خنک و گرمایش الکتریکی، کشی، لوله های سیستم در نقائص سال، 1 برای را مصالح و کارگری نقائص گارانتی دهدارائه شده. گارانتی شروع تاریخ از که دهد می پوشش سال 10 برای را اساسی ساختاری نقائص و سال، 2 برای را کاری اشغال) محاسبه شودمی. برنامه تحت ادعایی ارائه انتخابی گارانتی از حل راه است که اقدام قضایی موارد در مورد همان نقص را منع توسط شده ساخته های خانه شوند؛ می داده پوشش دیگر جدید های سکونت و ها کوندومینیوم ها، تعاونی بالعکس. و کند، می مالک برای استفاده قابل شخصی معمولاً هستندمستثنی. منبع: N.J.S.A. 46:3B-1 et seq.; N.J.A.C. 5:25

- ✓ سازندگان خانه های جدید باید با DCA ثبت نام و کنند صدور از قبل گواهی، اشغال گارانتی دهندارائه.
- ✓ گارانتی‌پوشش: 1 سال نقائص اساسی‌ساختاری 10 سال، مکانیکی، های سیستم 2 سال، مصالح، و کارگری.
- ✓ شروع تاریخ از پوشش، گارانتی یعنی تاریخ اولی بستن یا اشغال محاسبه شودمی.
- ✓ ادعایی گارانتی انتخابی از حل راه است که اقدام قضایی موارد در مورد همان نقص را منع کندمی پیگیری.

CHAPTER 27

Supplement: Property tax

27.1 مالیات‌فروش رهایی و تجدیدنظر کسورات، دارایی، مالیات ارزیابی

مالیات از پیش سال اکتبر 1 در (بازار)واقعی ارزش با شهری ارزیاب توسط نیوجرسی در واقعی دارایی (N.J.S.A. 54:4-23) روزی 10 عام دوره با میشوند، پرداخت نوامبر 1 و آگوست 1 مه، 1 فوریه، 1 در سه‌ماهه صورت به مالیات و میشود، ارزیابی. را بازسنجش یا مجدد ارزیابی که شهری در مه 1) میشوند ثبت شهرستان مالیات هیئت با آوریل 1 تا تجدیدنظر درخواست‌های کسورات. شوندتجدیدنظر مالیات دادگاه به مستقیماً است ممکن دلار 1,000,000 از بیش ارزیابی‌هایی ؛(است‌کرده کامل دلار 10,000 درآمد حد)بازمانده همسران و ناتوان افراد شرایط، واجد بزرگسال شهروندان برای سال در دلار 250 شامل قانونی است؛ دائم معلولیت دارای درصد 100 جانبازان برای کامل معافیت و جانبازان، برای دلار 250 ،(اجتماعی‌تامین استثنای به. (کنیدتایید را فعلی مبالغ)میکنند فراهم اعتبارات یا بازپرداخت Stay NJ و ANCHOR، Senior Freeze مانند ایالتی برنامه‌های برگشت مالیات و دارد حداقل سالانه درآمد با کشاورزی به فعال اختصاص جریب 5 حداقل به نیاز کشاورزی زمین ارزیابی قانون بهره با مالیات فروش گواهی‌های عنوان به شهری مالیات فروش در معوقه مالیات. میکندتحمیل کاربری تغییر هنگام را ساله 3 منتظر مالک رهایی حق مصادره از قبل (ماه 6 شهر یک)سال 2 باید سوم طرف از گواهی دارنده میشوند؛ فروخته درصد 18 تا باشد. منبع: N.J.S.A. 54:4-23; N.J.S.A. 54:3-21; N.J.S.A. 54:4-8.41; N.J.S.A. 54:5-86

- ✓ سررسید نوامبر 1 و آگوست 1 مه، 1 فوریه، 1 در سه‌ماهه صورت به مالیات است؛ مالیات از پیش سال اکتبر 1 ارزیابی تاریخ است.
- ✓ دلار 1,000,000 از بیش ارزیابی‌های ؛(مجددارزیابی از پس مه 1) است سررسید آوریل 1 تا مالیات تجدیدنظر درخواست‌های شوندمراجعه مالیات دادگاه به مستقیماً میتوانند.
- ✓ هستندمعاف کاملاً ناتوان درصد 100 جانبازان است؛ دلار 250 کدام هر جانباز و ناتوان /بزرگسال‌کسورات.
- ✓ داراست‌را کاربری تغییر در ساله 3 برگشت مالیات و دارد نیاز جریب 5 حداقل به کشاورزی زمین ارزیابی.
- ✓ باشدمنتظر رهایی حق مصادره از قبل سال 2 باید سوم طرف از مالیات فروش گواهی دارنده.

CHAPTER 28

Supplement: Foreclosure and mortgage law

28.1 فکاک‌و عادلانه اجباری فروش قانون قضایی، اجباری فروش

و شوند، می ثبت چنسلری بخش عالی، دادگاه در رهن اجباری های فروش است؛ قضایی اجباری فروش ایالت یک نیوجرسی (N.J.S.A. 2A:50-53 et seq.)عادلانه اجباری فروش قانون .شودمی فروخته نهایی حکم از پس شهرستان شریف توسط ملک در شکایت ثبت از قبل روز 30حداقل را اجباری فروش نیت کتبی اطلاعیه مسکونی، رهن درباره دهنده قرض که است مستلزم)کند فعال دوباره را وام و کند جبران را نقص نهایی، حکم ورود تا زمان هر در تا دهد می حق بدهکار به و دهد، قرار طلبکار اختیار 2019اصلاحات و است، هریک روز 30تا شریفی فروش قانونی تعویق دو حق بر بدهکار .(ماه 18هر در بار یک به محدود فروش از پس .(کنیدتأیید را فعلی های زمان)دهد انجام حکم دریافت از روز 150عرض در را فروش شریف که است مستلزم ندارد وجود دیگر فروش از پس قانونی فکاک دوره دارد؛ سند تحویل از قبل فکاک و اعتراض برای روز 10رهنگذار شریفی، مورد کمبود دلیل به که بدهکار و شود، آغاز فروش از پس ماه 3عرض در باید کمبود دعوی .شوددداده تحویل سند که هنگامی منبع: N.J.S.A. 2A:50-53 et seq.; N.J.S.A. 2A:50-2; N.J. Court Rule 4:65-5 .کندطلب را عادلانه بازار ارزش اعتبار است ممکن است گرفته قرار شکایت

- ✓ شهرستان شریف توسط و شوند، می ثبت چنسلری بخش عالی، دادگاه در هستند، قضایی نیوجرسی در اجباری های فروش .شوندمی فروخته
- ✓ .شودارائه شکایت ثبت از قبل روز 30حداقل باید اجباری فروش نیت اطلاعیه
- ✓ .ماه 18دوره هر در بار یک کند، فعال دوباره را وام و کند جبران را نقص نهایی حکم ورود تا تواند می گیرنده وام
- ✓ .کندفکاک سند تحویل از قبل شریفی، فروش از پس روز 10عرض در تواند می گیرنده وام
- ✓ .شوندآغاز اجباری فروش از پس ماه 3عرض در باید کمبود دعاوی

28.2 نیوجرسی‌در سود محدودیت و جریمه بدون مسکن وام پرداخت پیش

وام‌گیرنده توسط که خانوادگی واحد کمتر یا شش با خانه‌ای توسط تضمین‌شده رهنی وام که می‌کند مقرر N.J.S.A. 46:10B-2 رهن که هنگامی ·شودپیش‌پرداخت جریمه بدون جزئی یا کامل به‌طور زمان هر در می‌تواند شود، اشغال باید یا شده اشغال قانون ·(کنیدتأیید را کنونی قانونی دوره)کند فراهم روز 30مدت در ثبت برای لغو یا تخلیه یک باید وام‌دهنده می‌شود، پرداخت کتبی قراردادهای برای درصد 16و کتبی توافق عدم صورت در درصد 6در را سود (N.J.S.A. 31:1-1)نیوجرسی کلی سود اداره بانکداری مفتش توسط درعوض و هستند معاف سقف این از اول رتبه با مسکونی رهنی وام‌های اما می‌کند، محدود ·استدرصد 50از بیش شرکت‌ها برای و درصد 30از بیش افراد برای N.J.S.A. 2C:21-19طبق جنائی سود می‌شوند؛ ·دارندمجوز مسکونی رهنی وام قانون طبق نیوجرسی بیمه و بانکداری بخش توسط منشأکنندگان و کارگزاران رهنی، وام‌دهندگان منبع: N.J.S.A. 46:10B-2; N.J.S.A. 31:1-1; N.J.S.A. 2C:21-19; N.J.S.A. 17:11C-51 et seq.

- ✓ ·شوندپیش‌پرداخت جریمه بدون زمان هر در می‌توانند خانوادگی 6تا 1خانه‌های در مالک به متعلق مسکونی رهنی وام‌های
- ✓ ·هستندمعاف اول رتبه با مسکونی رهنی وام‌های اما است، کتبی برای درصد 16و شفاهی برای درصد 6مدنی سود سقف
- ✓ ·استدرصد 50از بیش شرکت‌ها برای و درصد 30از بیش افراد برای جنائی سود
- ✓ ·دارندمجوز ملک امور کمیسیون نه و نیوجرسی بیمه و بانکداری بخش توسط منشأکنندگان و رهنی وام‌دهندگان

CHAPTER 29

Supplement: License law additions

29.1 نیوجرسی‌در املاک زمانی تقسیم قانون

نیوجرسی در املاک زمانی تقسیم قانون (N.J.S.A. 45:15-16.50 et seq., P.L. 2006, c.63) و املاک کمیسیون توسط بیانیه قرارداد، امضای از قبل و کنند ثبت را زمانی تقسیم طرح هر که می‌کند ملزم را تو‌‌عه‌دهندگان و می‌شود اداره مستغلات یا قرارداد امضای از پس تقویمی روز 7 ظرف جریمه، بدون می‌تواند خریدار ·دهندتسلیم خریدار هر برای را عمومی پیشنهاد در باید فسخ دوره انقضای تا سپردگی‌ها تمام و کند، لغو را خرید قرارداد باشد، بعدتر که کدام هر عمومی، پیشنهاد بیانیه دریافت در می‌توانند نیوجرسی مجوز دارای فروش نمایندگان و دلالان توسط تنها زمانی تقسیم سهام ·شوندنگهداری ضمانتی حساب تابع قانون نقض ·است‌کارمزد و تبلیغات خاص محدودیت‌های تابع زمانی تقسیم سهام بازفروش و شوند، بازاریابی نیوجرسی منبع: N.J.S.A. 45:15-16.50 et seq.; N.J.A.C. 11:5-9A ·است‌مدنی رافع‌های و کمیسیون جریمه‌های

- ✓ ·شوندثبت نیوجرسی مستغلات و املاک کمیسیون با ارائه از قبل باید زمانی تقسیم طرح‌های
- ✓ ·است‌برخوردار عمومی پیشنهاد بیانیه دریافت یا امضا از پس تقویمی روز 7 مدت در لغو حق از خریدار
- ✓ ·شوندنگهداری ضمانتی حساب در فسخ دوره انقضای تا باید سپردگی‌ها
- ✓ ·بفروشندنیوجرسی در را زمانی تقسیم سهام می‌توانند نیوجرسی مجوز دارای فروش نمایندگان و دلالان تنها