Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Ohio Real Estate Salesperson License Exam

Ohio

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
340	148	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 • 340 knowledge points • 148 chapters

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

Contents

01	ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines	1
02	Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement	3
03	ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally	5
04	§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons	7
05	ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions	8
06	§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission	10
07	ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements	11
08	Section 4735.74 Duties following closing of transaction	13
09	ORC 4735.70 Dual Agency Definitions	15
10	ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage	16
11	ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent	18
12	ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship	20
13	ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate	21
14	ORC 4735.05(A) Organization of Commission	22
15	ORC 4735.53 Agency relationships permitted	23
16	ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure	25
17	§ 4735.16(A) Sign on Business Premises	26
18	ORC 4735.052 Civil Penalty	27
19	ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents	29
20	ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors	31
21	ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided	33
22	Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client	36
23	ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing	38
24	ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client	39
25	Section 4735.32 Investigations	42

Contents (cont.)

26	§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions	44
27	Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition	49
28	ORC 4735.021 Contracts - Fees	51
29	ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements	52
30	ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account	54
31	ORC 4735.29 Renewals	56
32	ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status	57
33	Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties	59
34	ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required	61
35	ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required	62
36	ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements	63
37	ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker	65
38	§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker	66
39	ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund	67
40	ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer	68
41	ORC 4735.04 Subpoena Power	69
42	Section 4735.02 Requirement of License	71
43	ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions	73
44	§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination	77
45	ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer	78
46	§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints	79
47	ORC 4735.14(A) License Term	80
48	ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements	81
49	ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License	82
50	Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education	83

Contents (cont.)

51 Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts 84

52 ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund 85

53 ORC 4735.23 Review of Programs 86

54 § 4735.07(B) Broker's License Qualifications 87

55 ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period 90

56 § 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission 92

57 ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements 93

58 ORC 4735.14(B) Notice of Renewal 94

59 ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers 95

60 ORC 4735.28(B) Written Examination 96

61 ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent 97

62 § 4735.16(B) Advertising Requirements 98

63 ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures 100

64 ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names 102

65 Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission 103

66 ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement 105

67 ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice 106

68 ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker 107

69 § 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions 108

70 ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery 109

71 § 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers 111

72 § 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting 112

73 ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate 113

74 ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes 114

75 § 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception 115

Contents (cont.)

76 ORC 4735.141(B) Approved CE Providers 116

77 ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties 117

78 ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process 118

79 § 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities 119

80 § 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination 121

81 ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation 122

82 ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period 123

83 ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation 124

84 ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences 125

85 § 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity 126

86 § 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration 127

87 § 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent 128

88 ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits 129

89 ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review 130

90 ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance 131

91 ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination 132

92 ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent 133

93 § 4735.16(C) Citations and Fines 135

94 ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements 136

95 ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages 137

96 ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund 138

97 ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation 139

98 ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking 140

99 ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process 141

100 ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration 142

101 § 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision 143

Contents (cont.)

102 ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination 144

103 ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions 146

104 § 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display 147

105 ORC 4735.13(D) Change of Business Location 148

106 § 4735.01(I) Exemptions From Licensing 149

107 ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability 151

108 ORC 4735.27(D) Written Examination 152

109 § 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes 153

110 § 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty 154

111 ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/Salesperson Distinction 155

112 ORC 4735.14(D) Change of Address Notice 156

113 ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information 157

114 § 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception 158

115 ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees 159

116 § 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions 160

117 § 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension 161

118 § 4735.051(I) Disciplinary Sanctions 163

119 ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation 164

120 ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation 165

121 ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions 166

122 ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition 167

123 ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership 168

124 § 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions 169

125 ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination 170

126 ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension 171

127 ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement 172

Contents (cont.)

128 ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion 173

129 ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment 174

130 § 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions 175

131 § 4735.051(J) Service of Notices 176

132 ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit 177

133 ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees 178

134 § 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions 179

135 ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity 181

136 ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers 182

137 ORC 4735.27(G) License Renewal 183

138 § 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions 184

139 ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796 186

140 Supplement: Seller Property Condition Disclosure 187

141 Supplement: Landlord-Tenant Law 189

142 Supplement: Ohio Fair Housing Law 192

143 Supplement: Transfer Tax and Recording 194

144 Supplement: Ohio Property Law 196

145 Supplement: Property Tax 199

146 Supplement: Foreclosure and Mortgage Law 201

147 Supplement: Condominium and HOA Law 203

148 Supplement: Closing Practice 205

CHAPTER 1

ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines

1.1 Các Tùy Chọn Thực Thi của Người Giám Sát đối với các Vi Phạm

Khi người giám sát xác định một người có giấy phép đã vi phạm các quy định không tuân thủ, người giám sát có hai hướng hành động có thể. Người giám sát có thể tiến hành hành động kỷ luật chính thức hoặc phát hành một trích dẫn kèm theo các hình phạt.

- ✓ Người giám sát có thể khởi động hành động kỷ luật theo mục 4735.051 phù hợp với Chương 119
- ✓ Ngoài ra, người giám sát có thể cá nhân hoặc gửi bằng thư xác nhận một trích dẫn và áp dụng các hình phạt theo mục này

1.2 Nội Dung Trích Xuất và Số Tiền Phạt

Mỗi trích xuất được phục vụ phải thông báo cho người có giấy phép về các vi phạm được cáo buộc và thông báo cho họ về quyền yêu cầu xét xử theo Chương 119. Mỗi trích xuất phải nêu số tiền phạt, và các khoản phạt được thu thập sẽ được chuyển hướng vào một quỹ cụ thể. Mức phạt tối đa lên tới hai trăm đô la cho mỗi vi phạm.

- ✓ Trích xuất phải thông báo cho người có giấy phép về các vi phạm được cáo buộc và cơ hội yêu cầu xét xử theo Chương 119
- ✓ Mức phạt lên tới hai trăm đô la ($200) cho mỗi vi phạm
- ✓ Tất cả các khoản phạt được thu thập sẽ được ghi có vào quỹ phục hồi bất động sản được tạo theo mục 4735.12

1.3 Vi Phạm Lặp Lại và Kỷ Luật Bắt Buộc

Một người được cấp phép tích lũy nhiều lần bị trích dẫn trong vòng mười hai tháng sẽ phải chịu hậu quả gia tăng. Sau ba lần bị trích dẫn trong vòng mười hai tháng liên tiếp, người giám sát phải bắt đầu hành động kỷ luật chính thức đối với bất kỳ vi phạm tiếp theo nào trong cùng kỳ hạn.

- ✓ Nếu một người được cấp phép bị trích dẫn ba lần theo quy định này trong vòng mười hai tháng liên tiếp, người giám sát phải bắt đầu hành động kỷ luật theo 4735.051
- ✓ Kỷ luật bắt buộc này áp dụng cho bất kỳ vi phạm tiếp theo nào xảy ra trong cùng kỳ hạn mười hai tháng

1.4 Thời Hạn Tuân Thủ và Tạm Dừng Tự Động

Một khi một citation trở thành final, người được cấp phép phải đáp ứng tất cả các yêu cầu trong khoảng thời gian quy định. Không tuân thủ sẽ kích hoạt tạm dừng tự động giấy phép của người được cấp phép bởi giám đốc.

- ✓ Trừ khi có quy định khác, người được cấp phép phải đáp ứng tất cả các yêu cầu trong citation final trong vòng ba mươi ngày kể từ ngày có hiệu lực của nó
- ✓ Giám đốc sẽ tự động tạm dừng giấy phép của người được cấp phép nếu người được cấp phép không tuân thủ các yêu cầu của citation final

1.5 Không Tuân Thủ Các Yêu Cầu Theo Luật Định Bị Cấm

Các nhà môi giới bất động sản và nhân viên bán hàng được cấp phép theo Chương 4735 phải tuân thủ các quy định pháp định cụ thể. Không tuân thủ cấu thành một vi phạm phải chịu các biện pháp trừng phạt. Các quy định bao gồm các phần (B) và (D) của ORC 4735.13, phần (D) của ORC 4735.14, và các tiết ORC 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58, và 4735.80, cùng với bất kỳ quy tắc nào được thông qua theo các phần hoặc tiết đó.

- ✓ Không có nhà môi giới hoặc nhân viên bán hàng nào được phép không tuân thủ các phần (B) và (D) của 4735.13, phần (D) của 4735.14, hoặc các tiết 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58, và 4735.80
- ✓ Tuân thủ cũng được yêu cầu đối với bất kỳ quy tắc nào được thông qua theo các phần hoặc tiết đó

1.6 Khi Nào Một Trích Dẫn Trở Thành Cuối Cùng

Một trích dẫn trở thành cuối cùng nếu người giữ giấy phép không hành động trong thời gian quy định. Việc không yêu cầu xin buổi nghe hoặc đạt được thỏa thuận thay thế sẽ dẫn đến trích dẫn trở thành cuối cùng và có thể thực thi được.

- ✓ Một trích dẫn trở thành cuối cùng nếu người giữ giấy phép không yêu cầu xin buổi nghe trong vòng ba mươi ngày kể từ ngày phục vụ
- ✓ Một trích dẫn cũng trở thành cuối cùng nếu người giữ giấy phép và người giám sát không đạt được thỏa thuận thay thế

CHAPTER 2

Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement

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

Một người được cấp phép hoặc công ty môi giới không được phép tham gia vào mối quan hệ đại diện kép (như được mô tả trong ORC 4735.70) trừ khi cả người bán và người mua đều có hiểu biết đầy đủ về đại diện kép và đồng ý bằng văn bản trên bảng công khai cơ quan được mô tả trong ORC 4735.57. Sự đồng ý phải được thông tin—người được cấp phép phải tiết lộ tất cả các thông tin liên quan cần thiết để mỗi bên đưa ra quyết định sáng suốt trước khi nhận được sự đồng ý.

- ✓ Cả người bán và người mua phải có hiểu biết đầy đủ về đại diện kép
- ✓ Sự đồng ý phải bằng văn bản trên bảng công khai cơ quan được mô tả trong ORC 4735.57
- ✓ Người được cấp phép phải tiết lộ tất cả các thông tin liên quan cần thiết để một bên đưa ra quyết định sáng suốt trước khi nhận được sự đồng ý
- ✓ Không được phép đại diện kép nếu không đáp ứng các yêu cầu sự đồng ý này

2.2 Các Điều Kiện Môi Giới cho Dual Agency

Khi một công ty môi giới tham gia vào một mối quan hệ dual agency theo phần (C) của ORC 4735.70 (hai người được cấp phép khác nhau của cùng một công ty môi giới đại diện cho các khách hàng khác nhau), công ty môi giới phải thiết lập một thủ tục theo ORC 4735.54 để các người được cấp phép, bao gồm các người được cấp phép cấp quản lý, đại diện cho một khách hàng không thể truy cập hoặc lấy được thông tin bảo mật về khách hàng khác. Ngoài ra, mỗi người được cấp phép phải thực hiện các nhiệm vụ của họ duy nhất cho khách hàng của họ.

- ✓ Công ty môi giới phải thiết lập một thủ tục ORC 4735.54 để ngăn chặn truy cập thông tin bảo mật của khách hàng khác
- ✓ Rào cản thông tin áp dụng ngay cả đối với các người được cấp phép cấp quản lý
- ✓ Mỗi người được cấp phép phải thực hiện các nhiệm vụ duy nhất cho khách hàng của họ

2.3 Cấm Đại Lý Kép Khi Người Cấp Phép Là Bên Tham Gia

Một nhân viên bán hàng hoặc nhà môi giới không được tham gia vào mối quan hệ đại lý kép trong đó người cấp phép là bên tham gia vào giao dịch—hoặc là cá nhân hoặc là một viên chức hoặc thành viên của một công ty đối tác, hiệp hội, LLC, LLP, hoặc tập đoàn có lợi ích trong tài sản bất động sản, hoặc một thực thể có ý định mua, cho thuê, hoặc trao đổi tài sản.

- ✓ Một người cấp phép là cá nhân bên tham gia vào giao dịch không thể hoạt động như một đại lý kép
- ✓ Lệnh cấm này mở rộng đến những người cấp phép hoạt động như viên chức hoặc thành viên của các thực thể có lợi ích trong tài sản
- ✓ Nó cũng áp dụng cho các thực thể có ý định mua, cho thuê, hoặc trao đổi tài sản được đề cập

2.4 Thay Đổi Cơ Bản Yêu Cầu Tiết Lộ Lại

Nếu, sau khi đã được chấp thuận để hoạt động kinh doanh hai chiều, có thay đổi cơ bản trong thông tin được tiết lộ cho người mua và người bán, người được cấp giấy phép phải tiết lộ thay đổi đó cho cả hai bên và cung cấp cho họ cơ hội để thu hồi sự chấp thuận của họ đối với mối quan hệ kinh doanh hai chiều.

- ✓ Thay đổi cơ bản trong thông tin được tiết lộ phải được thông báo cho cả người mua và người bán
- ✓ Các bên phải được cung cấp cơ hội để thu hồi sự chấp thuận của họ sau thay đổi cơ bản

CHAPTER 3

ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally

3.1 Người Có Giấy Phép Làm Quản Lý Tài Chính Cho Khách Hàng

Theo ORC 4735.62, khi đại diện cho bất kỳ khách hàng nào trong mối quan hệ cơ quan hoặc cơ quan con, người có giấy phép là một quản lý tài chính và phải nỗ lực hết sức để thúc đẩy lợi ích của khách hàng. Điều luật liệt kê các nhiệm vụ bắt buộc cụ thể phải thực hiện đối với khách hàng. Những ứng viên thi nên nhận ra rằng điều này thiết lập khuôn khổ fiduciary theo luật pháp về cơ quan tại Ohio.

- ✓ Người có giấy phép đại diện cho khách hàng trong mối quan hệ cơ quan hoặc cơ quan con là quản lý tài chính của khách hàng
- ✓ Người có giấy phép phải nỗ lực hết sức để thúc đẩy lợi ích của khách hàng
- ✓ Các nhiệm vụ được liệt kê không phải là không đủ (bao gồm, nhưng không giới hạn ở)

3.2 Kỹ Năng Hợp Lý, Chăm Sóc và Trung Thành

Người cấp phép phải thực hiện kỹ năng và chăm sóc hợp lý trong việc đại diện cho khách hàng và thực hiện các trách nhiệm của mối quan hệ đại lý, và phải thực hiện tất cả các nhiệm vụ theo chương theo cách trung thành với lợi ích của khách hàng. Đây là các thành phần chăm sóc và trung thành cổ điển của trách nhiệm fiduciary.

- ✓ Phải thực hiện kỹ năng và chăm sóc hợp lý trong việc đại diện cho khách hàng (division A)
- ✓ Phải thực hiện tất cả các nhiệm vụ Chapter 4735 theo cách trung thành với lợi ích của khách hàng (division D)
- ✓ Phải tuân theo bất kỳ hướng dẫn hợp pháp nào của khách hàng (division C)
- ✓ Phải thực hiện các điều khoản của bất kỳ thỏa thuận đại lý bằng văn bản nào (division B)

3.3 Tuân Thủ Các Luật Fair Housing

Người được cấp giấy phép phải tuân thủ tất cả các yêu cầu của Chapter 4735 và các luật, quy tắc và quy định hiện hành khác, bao gồm luật fair housing của Ohio (division (H) của ORC 4112.02) và luật fair housing liên bang (42 U.S.C.A. 3601, đã được sửa đổi). Điều này liên kết trực tiếp nghĩa vụ fiduciary của tuân thủ với các nghĩa vụ fair housing.

- ✓ Phải tuân thủ luật fair housing của Ohio theo ORC 4112.02(H)
- ✓ Phải tuân thủ luật fair housing liên bang, 42 U.S.C.A. 3601, đã được sửa đổi
- ✓ Tuân thủ tất cả các yêu cầu của Chapter 4735 là một nghĩa vụ fiduciary (division E)

3.4 Nghĩa Vụ Công Khai Các Sự Kiện Quan Trọng

Người được cấp giấy phép phải công khai cho khách hàng bất kỳ sự kiện quan trọng nào của giao dịch mà người được cấp giấy phép biết hoặc nên biết thông qua việc thực hiện kỹ năng và chăm sóc hợp lý, NGOẠI TRỪ những sự kiện là thông tin bảo mật theo quan hệ đại lý hiện tại hoặc trước đó hoặc quan hệ đại lý kép. Người được cấp giấy phép cũng phải tư vấn cho khách hàng về việc tìm kiếm lời khuyên chuyên gia về các vấn đề quan trọng khi cần thiết hoặc thích hợp.

- ✓ Phải công khai các sự kiện quan trọng mà người được cấp giấy phép biết hoặc nên biết thông qua kỹ năng và chăm sóc hợp lý (division F)
- ✓ Thông tin bảo mật từ quan hệ đại lý hiện tại hoặc trước đó hoặc quan hệ đại lý kép được loại trừ khỏi nghĩa vụ công khai này
- ✓ Phải tư vấn cho khách hàng tìm kiếm lời khuyên chuyên gia về các vấn đề quan trọng khi cần thiết hoặc thích hợp (division G)

3.5 Nghĩa Vụ Bảo Mật Thông Tin

Người có giấy phép phải giữ bí mật tất cả các thông tin bảo mật trừ khi được phép tiết lộ theo ORC 4735.74(B). Nghĩa vụ này cụ thể bao gồm KHÔNG tiết lộ các thông tin bảo mật cho bất kỳ người có giấy phép nào không phải là đại diện của khách hàng.

- ✓ Phải giữ bí mật tất cả các thông tin bảo mật (division I)
- ✓ Tiết lộ chỉ được phép khi được phép theo ORC 4735.74(B)
- ✓ Thông tin bảo mật không được tiết lộ cho bất kỳ người có giấy phép nào không phải là đại diện của khách hàng

3.6 Kế Toán cho Tiền Tệ và Tài Sản

Người có giấy phép phải báo cáo kế toán đúng thời hạn cho tất cả tiền tệ và tài sản nhận được mà khách hàng có hoặc có thể có lợi ích. Điều này phản ánh nghĩa vụ tin cậy của kế toán.

- ✓ Phải báo cáo kế toán cho tất cả tiền tệ và tài sản nhận được mà khách hàng có hoặc có thể có lợi ích (division H)
- ✓ Kế toán phải được thực hiện đúng thời hạn

CHAPTER 4

§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons

4.1 Bồi Thường Chỉ Cho Những Người Có Giấy Phép

Đạo luật Sửa đổi Ohio § 4735.20(A) cấm một người môi giới bất động sản có giấy phép hoặc nhà phân phối bất động sản nước ngoài có giấy phép thanh toán hoa hồng, phí hoặc các khoản bồi thường khác để thực hiện các hành động được quy định trong § 4735.01 cho bất kỳ người nào không phải là nhà môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng có giấy phép (hoặc nhà phân phối/nhân viên bán hàng bất động sản nước ngoài có giấy phép). Đây là quy tắc cơ bản ngăn chặn thanh toán cho những cá nhân không có giấy phép. Các ngoại lệ chỉ tồn tại theo các khoản (B), (C) và (G).

- ✓ Nhà môi giới/nhà phân phối nước ngoài KHÔNG được phép thanh toán hoa hồng hoặc bồi thường cho các hành động bất động sản cho những người không có giấy phép
- ✓ Thanh toán chỉ được phép cho các nhà môi giới có giấy phép hoặc nhân viên bán hàng có giấy phép (hoặc tương đương nước ngoài)
- ✓ Các ngoại lệ đối với lệnh cấm chỉ tồn tại theo các khoản (B), (C) và (G)

CHAPTER 5

ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions

5.1 Séc Được Hoàn Trả của Người Cấp Giấy Phép và Phí Khắc Phục $100

Nếu công cụ được hoàn trả được gửi bởi người cấp giấy phép, giám đốc sẽ thông báo cho người cấp giấy phép rằng giấy phép sẽ bị tạm ngừng trừ khi, trong vòng mười lăm ngày sau khi thông báo được gửi, người cấp giấy phép gửi cả khoản phí ban đầu và khoản phí bổ sung một trăm đô la. Không gửi cả hai khoản phí kịp thời — hoặc một công cụ được hoàn trả lần thứ hai — sẽ dẫn đến tạm ngừng giấy phép ngay lập tức mà không có cuộc điều trần, và người cấp giấy phép phải ngừng tất cả các hoạt động.

- ✓ Người cấp giấy phép phải gửi khoản phí ban đầu CỘNG với khoản phí bổ sung $100 để khắc phục
- ✓ Thời gian khắc phục là 15 ngày sau khi thông báo được gửi
- ✓ Không khắc phục sẽ dẫn đến tạm ngừng giấy phép ngay lập tức KHÔNG CÓ cuộc điều trần
- ✓ Người cấp giấy phép bị tạm ngừng phải ngừng tất cả các hoạt động với tư cách là người cấp giấy phép theo Chương 4735
- ✓ Một công cụ được hoàn trả được sử dụng để thanh toán các khoản phí khắc phục cũng kích hoạt tạm ngừng ngay lập tức

5.2 Séc Được Trả Lại của Người Nộp Đơn Xin Cấp Giấy Phép

Nếu công cụ được hoàn trả được nộp bởi một người nộp đơn xin cấp giấy phép, đơn đăng ký sẽ bị từ chối tự động hoặc phê duyệt bị rút lại trừ khi, trong vòng mười lăm ngày kể từ khi thông báo được gửi, người nộp đơn nộp lệ phí ban đầu cộng với lệ phí thêm một trăm đô la. Không nộp cả hai khoản phí đúng hạn — hoặc công cụ được hoàn trả khác — dẫn đến từ chối hoặc rút lại phê duyệt.

- ✓ Séc được trả lại của người nộp đơn xin giấy phép sẽ gây ra việc từ chối tự động hoặc rút lại phê duyệt trừ khi được khắc phục
- ✓ Khắc phục cần phải nộp lệ phí ban đầu cộng với khoản phí bổ sung $100 trong vòng 15 ngày kể từ khi gửi
- ✓ Không khắc phục dẫn đến từ chối đơn đăng ký hoặc rút lại phê duyệt

5.3 Công Cụ Phí Trả Lại Kích Hoạt Thông Báo

Khi bất kỳ séc hoặc nháp nào được sử dụng để thanh toán phí yêu cầu theo Chương 4735 bị trả lại chưa thanh toán bởi tổ chức tài chính vì bất kỳ lý do gì, siêu intendant phải thông báo cho tổ chức hoặc người đó rằng công cụ đã bị trả lại do không đủ tiền. Yêu cầu thông báo chung này áp dụng trước khi áp dụng bất kỳ hình phạt cụ thể nào cho người trả tiền.

- ✓ Một séc/nháp bị trả lại được sử dụng để thanh toán bất kỳ phí nào theo Chương 4735 sẽ kích hoạt thông báo bắt buộc từ siêu intendant
- ✓ Lý do trả lại là không liên quan — 'vì bất kỳ lý do gì' công cụ chưa thanh toán sẽ kích hoạt quy trình
- ✓ Thông báo phải nêu rõ rằng công cụ đã bị trả lại do không đủ tiền

5.4 Séc Được Trả Lại cho Đăng Ký Bất Động Sản/Tài Sản Nước Ngoài

Nếu công cụ được gửi bởi một người hoặc thực thể nộp đơn để đủ điều kiện sở hữu bất động sản nước ngoài hoặc gia hạn đăng ký tài sản, người siêu visor sẽ thông báo cho người nộp đơn rằng đăng ký sẽ bị tạm ngừng trừ khi, trong vòng mười lăm ngày sau khi gửi, người nộp đơn nộp lệ phí ban đầu và lệ phí một trăm đô la. Nếu không, đăng ký tài sản sẽ bị tạm ngừng ngay lập tức mà không cần buộc tội và người nộp đơn phải ngừng hoạt động.

- ✓ Người nộp đơn phải nộp lệ phí ban đầu cộng với lệ phí bổ sung $100 trong vòng 15 ngày kể từ ngày gửi
- ✓ Không khắc phục được sẽ dẫn đến tạm ngừng ngay lập tức đăng ký tài sản mà không cần buộc tội
- ✓ Người nộp đơn phải ngừng hoạt động sau khi tạm ngừng

5.5 Séc Bị Từ Chối của Nhà Cung Cấp Khóa Học Giáo Dục

Nếu công cụ được gửi bởi nhà cung cấp khóa học giáo dục hoặc người nộp đơn xin phép cung cấp khóa học, đơn xin cấp phép sẽ bị từ chối tự động hoặc phê duyệt sẽ bị rút lại trừ khi, trong vòng mười lăm ngày sau khi gửi thư, người nộp đơn gửi phí gốc cộng với khoản phí bổ sung một trăm ba mươi lăm đô la. Lưu ý khoản phí bổ sung cao hơn ($135) cho nhà cung cấp khóa học so với khoản phí $100 cho những người có giấy phép và người nộp đơn.

- ✓ Nhà cung cấp khóa học phải trả khoản phí bổ sung $135 (không phải $100) để khắc phục séc bị từ chối
- ✓ Việc khắc phục phải xảy ra trong vòng 15 ngày sau khi thông báo được gửi qua thư
- ✓ Không khắc phục dẫn đến từ chối đơn xin cấp phép hoặc rút lại phê duyệt

CHAPTER 6

§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission

6.1 Thẩm Quyền Quy Định Cho Phép của Ủy Ban

Ủy Ban Bất Động Sản Ohio CÓ THỂ thông qua các quy tắc hợp lý phù hợp với Chương 119 của Bộ Luật Sửa Đổi (Luật Thủ Tục Hành Chính của Ohio) để thực hiện các điều khoản của luật cấp phép. Đây là thẩm quyền tùy ý bao gồm các mẫu đơn xin cấp phép, thời gian thi, thay đổi tình trạng cấp phép và làm rõ các hoạt động được cấp phép.

- ✓ Ủy Ban CÓ THỂ (tùy ý) thông qua các quy tắc hợp lý theo R.C. Chương 119
- ✓ Các quy tắc có thể điều chỉnh hình thức và cách thức nộp đơn xin cấp phép cũng như thời gian và hình thức thi
- ✓ Các quy tắc có thể làm rõ những hoạt động nào yêu cầu giấy phép bất động sản theo Chương 4735
- ✓ Một môi giới có thể được phép hoạt động như môi giới chính cho nhiều hơn một công ty môi giới

6.2 Các Tùy Chọn Trạng Thái Giấy Phép theo Quy Tắc

Ủy ban có thể thông qua các quy tắc cho phép một người môi giới đặt giấy phép hiện có vào ký quỹ hoặc một nhân viên bán hàng đặt giấy phép ở trạng thái không hoạt động trong thời gian vô hạn, quy định cách thức người có giấy phép từ bỏ giấy phép của họ, và xác định các trạng thái giấy phép bổ sung không được xác định khác trong chương.

- ✓ Giấy phép của một người môi giới có thể được đặt vào 'ký quỹ' và giấy phép của một nhân viên bán hàng được đặt ở 'trạng thái không hoạt động' trong thời gian vô hạn
- ✓ Các quy tắc có thể quy định quy trình theo đó một người có giấy phép từ bỏ giấy phép của người đó
- ✓ Ủy ban có thể xác định các trạng thái giấy phép bổ sung không được xác định ở nơi khác trong Chương 4735

CHAPTER 7

ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements

7.1 Điều kiện Hợp tác Của Môi giới Thương mại Ngoài Tiểu bang

Một môi giới thương mại ngoài tiểu bang có thể thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép Ohio—để lấy phí, hoa hồng hoặc các cân nhắc có giá trị khác—liên quan đến bất động sản thương mại, nhưng chỉ khi môi giới đáp ứng TẤT CẢ bảy điều kiện của phần (A). Yêu cầu cơ bản là hợp tác với một môi giới bất động sản Ohio hoạt động có giấy phép hợp lệ và ký vào một thỏa thuận hợp tác bằng văn bản. Điều này cho phép các môi giới không cư trú thực hiện các giao dịch thương mại tại Ohio mà không cần nắm giữ giấy phép Ohio đầy đủ, miễn là họ hợp tác với một môi giới Ohio cư trú.

- ✓ Môi giới thương mại ngoài tiểu bang phải làm việc hợp tác với một môi giới Ohio nắm giữ giấy phép có hiệu lực, hoạt động theo Chương 4735
- ✓ Một thỏa thuận bằng văn bản với môi giới Ohio phải nêu các điều khoản của sự hợp tác và bồi thường, đồng thời xác nhận rằng môi giới ngoài tiểu bang và các đại lý của nó sẽ tuân thủ luật pháp Ohio
- ✓ Môi giới ngoài tiểu bang phải cung cấp cho môi giới Ohio một giấy chứng nhận đứng tốt hiện tại từ bất kỳ quốc gia pháp lý nào nơi nó duy trì giấy phép bất động sản hoạt động
- ✓ Tất cả các yêu cầu của phần (A) chỉ áp dụng cho bất động sản thương mại, không phải bất động sản dân cư

7.2 Quỹ Ký Quỹ Được Nắm Giữ bởi Nhà Môi Giới Ohio

Tất cả các quỹ ký quỹ, tiền ký cọc an toàn và các khoản tiền khác được nhận bởi nhà môi giới ngoài tiểu bang hoặc nhà môi giới Ohio phải được gửi vào các tài khoản tin tưởng hoặc tài khoản đặc biệt do nhà môi giới Ohio duy trì. Nhà môi giới Ohio—không phải cư dân tạm thời—kiểm soát các tài khoản tin tưởng, đảm bảo các tiêu chuẩn bảo vệ người tiêu dùng của Ohio được áp dụng cho quỹ của khách hàng.

- ✓ Tất cả các quỹ ký quỹ, tiền ký cọc an toàn và các khoản tiền khác phải được gửi vào các tài khoản tin tưởng hoặc tài khoản đặc biệt do nhà môi giới Ohio duy trì
- ✓ Điều này áp dụng cho tiền được nhận bởi nhà môi giới ngoài tiểu bang HOẶC nhà môi giới Ohio

7.3 Sự Đồng Ý Về Quyền Tài Phán và Quy Tắc Quảng Cáo

Để hoạt động theo thỏa thuận hợp tác, nhà môi giới thương mại ngoài tiểu bang phải nộp một sự đồng ý bằng văn bản không thể hủy bỏ để được kiện ở Ohio và phải ghi tên của nhà môi giới Ohio trên tất cả quảng cáo theo ORC 4735.16. Các hành động pháp lý phát sinh từ hành vi của nhà môi giới ngoài tiểu bang hoặc các đại lý của nó có thể được nêu ra ở quận nơi nguyên nhân của hành động phát sinh hoặc nơi cư trú của nguyên đơn.

- ✓ Nhà môi giới ngoài tiểu bang phải nộp một sự đồng ý bằng văn bản không thể hủy bỏ rằng các hành động pháp lý có thể được nêu ra lại nó ở quận Ohio thích hợp nơi nguyên nhân của hành động phát sinh hoặc nơi cư trú của nguyên đơn
- ✓ Tất cả quảng cáo phải ghi tên của nhà môi giới Ohio hợp tác theo ORC 4735.16

7.4 Ký Gửi Tài Liệu và Lưu Giữ Ba Năm

Nhà môi giới ngoài bang phải ký gửi tất cả các tài liệu được yêu cầu theo phần này, cộng với các hồ sơ và tài liệu liên quan đến giao dịch, cho nhà môi giới Ohio hợp tác. Nhà môi giới Ohio phải lưu giữ những hồ sơ đó trong ba năm sau khi cung cấp tài liệu hoặc giao dịch diễn ra, tùy theo trường hợp.

- ✓ Nhà môi giới ngoài bang phải ký gửi tất cả các tài liệu và hồ sơ giao dịch được yêu cầu cho nhà môi giới Ohio
- ✓ Nhà môi giới Ohio phải lưu giữ các tài liệu và hồ sơ giao dịch trong ba năm sau khi cung cấp tài liệu hoặc giao dịch diễn ra

CHAPTER 8

Section 4735.74 Duties following closing of transaction

8.1 Những Khoản Phí Sau Đóng Cửa Nợ Cho Khách Hàng

Theo ORC 4735.74, khi một licensee đã thực hiện tất cả các khoản phí hoặc hợp đồng đại lý đã chấm dứt hoặc hết hạn, licensee nói chung không có bất kỳ khoản phí nào nữa đối với khách hàng. Tuy nhiên, hai khoản phí cụ thể tồn tại sau khi kết thúc mối quan hệ trừ khi các bên thỏa thuận khác bằng văn bản: cung cấp báo cáo kế toán tất cả tiền bạc và tài sản, và duy trì tính bảo mật của thông tin nhận được trong quá trình giao dịch. Ứng viên thi phải hiểu rằng đây là CÁC KHOẢN PHÍ tiếp tục duy nhất sau khi đóng cửa.

- ✓ Trừ khi thỏa thuận khác bằng văn bản, licensee không có bất kỳ khoản phí nào nữa đối với khách hàng sau khi thực hiện tất cả các khoản phí hoặc hợp đồng chấm dứt hoặc hết hạn
- ✓ Hai khoản phí tồn tại khi chấm dứt: (A) báo cáo kế toán tất cả tiền bạc và tài sản liên quan đến giao dịch, và (B) giữ bảo mật thông tin
- ✓ Từ 'both' có nghĩa là CẢ HAI khoản phí tồn tại (báo cáo kế toán VÀ bảo mật thông tin) tiếp tục, chứ không phải chỉ một

8.2 Nghĩa Vụ Tiếp Tục Bảo Mật và Các Ngoại Lệ Của Nó

Nghĩa vụ giữ bí mật tất cả thông tin nhận được trong quá trình giao dịch tiếp tục vô thời hạn sau khi đóng cửa. Tuy nhiên, ORC 4735.74(B) liệt kê sáu ngoại lệ nơi tiết lộ được cho phép hoặc bắt buộc. Các ứng viên nên ghi nhớ những ngoại lệ này, vì chúng thường được kiểm tra liên quan đến khi một người được cấp phép có thể hợp pháp phá vỡ tính bảo mật.

- ✓ Bảo mật tiếp tục sau khi đóng cửa/chấm dứt giao dịch
- ✓ Ngoại lệ 1: Khách hàng cho phép tiết lộ
- ✓ Ngoại lệ 2: Luật pháp hoặc lệnh của tòa án yêu cầu tiết lộ
- ✓ Ngoại lệ 3: Thông tin trở thành công khai từ một nguồn khác không phải từ người được cấp phép
- ✓ Ngoại lệ 4: Thông tin là cần thiết để ngăn chặn một tội ác mà khách hàng định phạm
- ✓ Ngoại lệ 5: Tiết lộ là cần thiết để bảo vệ công ty môi giới hoặc những người được cấp phép của nó chống lại cáo buộc hành vi sai trái, hoặc để thiết lập hoặc bảo vệ yêu cầu mà hoa hồng được nợ
- ✓ Ngoại lệ 6: Tiết lộ thông tin bán hàng được yêu cầu bởi một thẩm định viên bất động sản được đăng ký/được cấp phép/được chứng nhận theo Chương 4763 để thực hiện một cuộc định giá

8.3 Nghĩa vụ Tiếp tục Ghi chép Sau Khi Giao dịch Hoàn tất

Sau khi giao dịch hoàn tất hoặc mối quan hệ đại lý kết thúc, người cấp giấy phép vẫn phải cung cấp cho khách hàng bản kê khai tất cả tiền bạc và tài sản liên quan đến giao dịch. Đây là một loại nghĩa vụ theo chí phí tín thác vượt qua mối quan hệ đại lý.

- ✓ Người cấp giấy phép phải cung cấp cho khách hàng bản kê khai tất cả tiền bạc và tài sản liên quan đến giao dịch sau khi giao dịch hoàn tất
- ✓ Nghĩa vụ này áp dụng ngay cả sau khi hợp đồng đã chấm dứt hoặc hết hạn

8.4 Không Có Trách Nhiệm Pháp Lý Đối Với Việc Tiết Lộ Thông Tin Cho Các Định Giá Viên

Khi một người được cấp phép tiết lộ thông tin bán hàng cho một định giá viên bất động sản (được đăng ký làm trợ lý hoặc được cấp phép/chứng chỉ theo Chương 4763) nhằm mục đích thực hiện định giá, luật pháp cung cấp miễn trừ pháp lý. Không có yêu cầu khiếu nại nào phát sinh đối với người được cấp phép vì việc tiết lộ như vậy.

- ✓ Thông tin bán hàng có thể được tiết lộ cho một định giá viên được đăng ký, cấp phép hoặc chứng chỉ theo Chương 4763 nhằm mục đích định giá
- ✓ Không có yêu cầu khiếu nại nào phát sinh từ bất kỳ người nào đối với người được cấp phép vì việc tiết lộ thông tin theo ngoại lệ tiết lộ cho định giá viên này

CHAPTER 9

ORC 4735.70 Dual Agency Definitions

9.1 Ai Đủ Tiêu Chuẩn Để Trở Thành Đại Lý Kép

Bộ Luật Ohio Sửa Đổi § 4735.70 định nghĩa các loại người và thực thể được coi là đại lý kép trong giao dịch bất động sản. Đại lý kép phát sinh khi cùng một người có giấy phép hoặc công ty môi giới đại diện cho cả hai bên của giao dịch với tư cách là khách hàng, hoặc khi một người có giấy phép ở cấp quản lý giám sát giao dịch nội bộ công ty. Hiểu rõ các định nghĩa này là điều cần thiết vì đại lý kép kích hoạt các yêu cầu công khai và sự đồng ý cụ thể theo luật cấp giấy phép của Ohio.

- ✓ Một người có giấy phép đại diện cho CẢ người mua và người bán với tư cách là khách hàng trong CÙNG giao dịch bất động sản là đại lý kép (§ 4735.70(A))
- ✓ Một công ty môi giới đại diện cho CẢ người mua và người bán với tư cách là khách hàng trong cùng giao dịch bất động sản là đại lý kép (§ 4735.70(B))
- ✓ Đại lý kép chỉ áp dụng khi cả hai bên là 'khách hàng' trong cùng giao dịch

9.2 Cấp Độ Quản Lý Licensee với Tư Cách Dual Agent

Một licensee cấp quản lý đại diện cho một khách hàng trong một giao dịch nội bộ (nơi cả người mua và người bán được đại diện bởi các đại lý trong cùng một công ty môi giới) thường được coi là dual agent theo § 4735.70(C). Điều này phản ánh vị trí giám sát của licensee cấp quản lý đối với các đại lý ở cả hai phía của giao dịch.

- ✓ Một licensee cấp quản lý đại diện cho một khách hàng trong một giao dịch nội bộ là một dual agent (§ 4735.70(C))
- ✓ Giao dịch nội bộ là giao dịch trong đó cùng một công ty môi giới đại diện cho cả người mua và người bán

9.3 Các Ngoại lệ cho Các Chủ giấy phép Cấp Quản lý

Khi có nhiều hơn một chủ giấy phép cấp quản lý liên kết với một môi giới, chủ giấy phép cấp quản lý KHÔNG phải là đại lý kép trong hai trường hợp cụ thể. Các ngoại lệ này cho phép chủ giấy phép quản lý chỉ ủng hộ quyền lợi của một bên thay vì phục vụ như một đại lý kép trung lập, với điều kiện có một chủ giấy phép quản lý khác để giám sát giao dịch.

- ✓ Nếu chủ giấy phép cấp quản lý cá nhân đại diện cho người bán HOẶC người mua, họ chỉ đại diện cho quyền lợi của khách hàng của riêng họ và KHÔNG phải là đại lý kép (§ 4735.70(C)(1))
- ✓ Nếu chủ giấy phép cấp quản lý chính là người mua hoặc người bán, họ chỉ đại diện cho quyền lợi của riêng họ và KHÔNG phải là đại lý kép (§ 4735.70(C)(2))
- ✓ Các ngoại lệ này chỉ áp dụng khi có nhiều hơn một chủ giấy phép cấp quản lý liên kết với môi giới

CHAPTER 10

ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage

10.1 Chính sách Công ty Tư vấn Bắt buộc Viết

Mỗi công ty môi giới bất động sản ở Ohio phải phát triển và duy trì một chính sách công ty viết rõ các loại mối quan hệ đại lý mà các thành viên của nó (các licensee liên kết) được phép thiết lập với khách hàng. Chính sách này là một yêu cầu bắt buộc ở cấp công ty môi giới, không phải tùy chọn.

- ✓ Mỗi công ty môi giới PHẢI phát triển và duy trì một chính sách công ty viết nêu rõ các loại mối quan hệ đại lý mà các thành viên có thể thiết lập
- ✓ Chính sách này phải tuân thủ các tiêu chuẩn tối thiểu được quy định bởi luật của superintendent of real estate với sự phê duyệt của Ohio Real Estate Commission

10.2 Đại lý Kép và Các Quy Định về Bảo Mật trong Chính sách

Chính sách công ty bằng văn bản phải giải quyết việc liệu các mối quan hệ đại lý kép theo ORC 4735.70 có được phép trong công ty môi giới hay không. Nó cũng phải thiết lập các thủ tục để bảo vệ thông tin bảo mật và đảm bảo rằng các nghĩa vụ bảo mật mở rộng đến tất cả các nhà cấp phép liên kết của công ty môi giới.

- ✓ Chính sách phải nêu rõ liệu có cho phép bất kỳ mối quan hệ đại lý kép nào theo mục 4735.70
- ✓ Chính sách phải đặt ra các thủ tục để bảo vệ thông tin bảo mật và đảm bảo bảo mật mở rộng đến các nhà cấp phép liên kết của công ty môi giới

10.3 Chính sách Không Loại bỏ Trách nhiệm Bảo mật

Việc có một chính sách công ty bằng văn bản không bảo vệ một công ty môi giới khỏi trách nhiệm pháp lý. Công ty môi giới vẫn phải chịu trách nhiệm nếu nó, bất kỳ người được cấp phép nào của nó, hoặc bất kỳ nhân viên nào của nó không tuân thủ bảo mật thông tin bảo mật của khách hàng, bất kể sự tồn tại của chính sách.

- ✓ Việc phát triển và duy trì chính sách KHÔNG miễn trừ trách nhiệm pháp lý của công ty môi giới đối với việc không tuân thủ bảo mật thông tin khách hàng
- ✓ Trách nhiệm pháp lý áp dụng cho các trường hợp không tuân thủ của công ty môi giới, bất kỳ người được cấp phép, hoặc bất kỳ nhân viên nào của công ty môi giới

10.4 Cung Cấp Chính Sách cho Khách Hàng Khi Được Yêu Cầu

Công ty môi giới phải cung cấp bản sao chính sách agency của công ty được viết bằng văn bản cho bất kỳ khách hàng hoặc khách hàng tiềm năng nào yêu cầu. Điều này đảm bảo sự minh bạch về các mối quan hệ agency mà công ty môi giới cung cấp.

- ✓ Công ty môi giới phải cung cấp bản sao chính sách của mình cho mỗi khách hàng hoặc khách hàng tiềm năng khi được yêu cầu
- ✓ Nghĩa vụ cung cấp chính sách áp dụng cho cả khách hàng hiện tại và khách hàng tiềm năng

CHAPTER 11

ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent

11.1 Quyền Ủy Quyền Của Môi Giới cho Các Người Cấp Phép Khác để Đàm Phán

Một người môi giới sở hữu quyền ủy quyền độc quyền để đại diện cho khách hàng theo thỏa thuận đại lý độc quyền bằng văn bản, thỏa thuận quyền bán độc quyền hoặc thỏa thuận đại lý mua hàng độc quyền có thể ủy quyền cho những người cấp phép khác để đàm phán trực tiếp với khách hàng đó. Quyền ủy quyền này phải bằng văn bản, và người môi giới phải tuân thủ các yêu cầu của ORC 4735.621. Điều này cho phép các người cấp phép hợp tác tương tác trực tiếp với khách hàng đã được đại diện mà không vi phạm luật cấp phép.

- ✓ Người môi giới độc quyền có thể ủy quyền cho những người cấp phép khác để đàm phán trực tiếp với khách hàng của người môi giới
- ✓ Quyền ủy quyền để đàm phán trực tiếp phải bằng văn bản
- ✓ Các thỏa thuận độc quyền áp dụng là: đại lý độc quyền, quyền bán độc quyền hoặc thỏa thuận đại lý mua hàng độc quyền
- ✓ Người môi giới phải tuân thủ các yêu cầu của ORC 4735.621 khi cấp quyền ủy quyền

11.2 Không Có Mối Quan Hệ Đại Lý được Tạo ra bởi Thương Lượng Được Ủy Quyền

Một người có giấy phép đàm phán trực tiếp với người bán, người mua, chủ cho thuê hoặc người thuê theo một quyền hạn được phép dưới dạng bằng văn bản theo phần (A) không vi phạm ORC 4735.18(A)(19) (nói chung cấm đàm phán với một bên đã được đại diện độc quyền). Điều quan trọng là, các cuộc đàm phán được tiến hành theo quyền hạn này KHÔNG tạo ra hoặc ngụ ý một mối quan hệ đại lý giữa người có giấy phép đó và khách hàng của người đại diện độc quyền.

- ✓ Đàm phán theo quyền hạn được phép dưới dạng bằng văn bản không vi phạm ORC 4735.18(A)(19)
- ✓ Các cuộc đàm phán được ủy quyền như vậy không tạo ra hoặc ngụ ý một mối quan hệ đại lý với khách hàng của người đại diện độc quyền
- ✓ Sự bảo vệ áp dụng cho các cuộc đàm phán với người bán, người mua, chủ cho thuê hoặc người thuê

11.3 Định Nghĩa Theo Luật Pháp của 'Negotiate'

Với mục đích của phần này và ORC 4735.18(A)(19), thuật ngữ 'negotiate' được định nghĩa cụ thể. Hiểu rõ định nghĩa này giúp các ứng viên xác định hành vi nào yêu cầu sự cho phép bằng văn bản để tránh vi phạm luật cấp giấy phép khi một bên đã được đại diện bởi một nhà môi giới độc quyền.

- ✓ Negotiate bao gồm việc gửi hoặc truyền đạt một offer, counteroffer, hoặc proposal
- ✓ Negotiate bao gồm việc thảo luận hoặc xem xét các điều khoản của bất kỳ offer, counteroffer, hoặc proposal nào
- ✓ Negotiate bao gồm việc tạo điều kiện giao tiếp về một offer, counteroffer, hoặc proposal và chuẩn bị bất kỳ phản hồi nào theo hướng dẫn

CHAPTER 12

ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship

12.1 Nhiệm Vụ của Đại Lý Mua Hàng trong Việc Tìm Kiếm Tài Sản

Khi đại diện cho một người mua, người có giấy phép phải tìm kiếm tài sản ở mức giá và các điều khoản mua hoặc thuê chấp nhận được của người mua. Tuy nhiên, trừ khi khách hàng hướng dẫn khác, người có giấy phép không bắt buộc phải tiếp tục tìm kiếm các khả năng mua hoặc thuê bổ sung một khi người mua đã là bên trong hợp đồng mua, đã ký vào hợp đồng thuê hoặc đã gửi thư ý định thuê.

- ✓ Đại lý mua hàng phải tìm kiếm tài sản ở mức giá và các điều khoản chấp nhận được cho người mua
- ✓ Khi người mua ở dưới hợp đồng, hợp đồng thuê hoặc đã gửi thư ý định, đại lý không bắt buộc phải tìm kiếm các khả năng bổ sung trừ khi khách hàng yêu cầu

12.2 Hỗ Trợ và Trình Bày Các Lời Đề Nghị Kịp Thời

Đại lý của người mua phải hỗ trợ người mua trong việc phát triển, giao tiếp và trình bày các lời đề nghị hoặc phản đề nghị. Đại lý phải trình bày bất kỳ lời đề nghị mua hoặc thuê nào cho người bán hoặc đại lý của người bán một cách kịp thời—ngay cả khi tài sản đã bị ràng buộc bởi hợp đồng bán, cho thuê hoặc thư ý định cho thuê—và phải nhận và trình bày bất kỳ phản đề nghị nào cho người mua một cách kịp thời.

- ✓ Đại lý phải trình bày tất cả các lời đề nghị/phản đề nghị kịp thời, ngay cả khi tài sản bị ràng buộc bởi hợp đồng, cho thuê hoặc thư ý định cho thuê
- ✓ Đại lý phải hỗ trợ người mua trong việc phát triển, giao tiếp và trình bày các lời đề nghị và phản đề nghị

12.3 Trả Lời Câu Hỏi và Cung Cấp Thông Tin Về Lời Đề Nghị

Trong phạm vi kiến thức cần thiết để cấp giấy phép, đại lý của người mua phải trả lời các câu hỏi của người mua và cung cấp thông tin về bất kỳ lời đề nghị hoặc phản đề nghị nào. Đại lý cũng phải, trong phạm vi kiến thức đó, trả lời các câu hỏi của người mua về các bước cần thiết để thực hiện các điều khoản của bất kỳ hợp đồng nào.

- ✓ Đại lý phải trả lời các câu hỏi của người mua và cung cấp thông tin về các lời đề nghị/phản đề nghị trong phạm vi kiến thức cấp giấy phép
- ✓ Đại lý phải trả lời các câu hỏi của người mua về các bước cần thiết để thực hiện các điều khoản của hợp đồng, trong phạm vi kiến thức cấp giấy phép

CHAPTER 13

ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate

13.1 Yêu Cầu Đủ Điều Kiện Về Bất Động Sản Nước Ngoài

Không ai được phép bán, cho thuê hoặc thực hiện bất kỳ hoạt động nào khác liên quan đến bất động sản nước ngoài trong Ohio trừ khi người đó đã đủ điều kiện về bất động sản nước ngoài với superintendent của bất động sản và đáp ứng một trong các điều kiện cấp phép. Đây là quy tắc cốt lõi chi phối việc bán bất động sản ngoài tiểu bang tại Ohio.

- ✓ Bất động sản nước ngoài phải được xác nhận theo ORC 4735.25 trước khi có thể bán, cho thuê hoặc thực hiện giao dịch tại Ohio
- ✓ Người đó phải được cấp phép theo mục 1707.15 hoặc 1707.16 trước ngày 14 tháng 10 năm 1969 hoặc được cấp phép theo mục 4735.27 hoặc 4735.28
- ✓ Người được cấp phép trước đây như nhà đại lý bất động sản nước ngoài hoặc người bán hàng theo mục cũ 1707.331 có thể hoạt động chỉ cho đến khi giấy phép đó hết hạn

13.2 Ngoại Lệ Đối Với Yêu Cầu Đủ Tiêu Chuẩn

Một số người được miễn yêu cầu phải cấp phép bất động sản nước ngoài. Chủ sở hữu thực sự bán cho tài khoản riêng của họ trong một giao dịch duy nhất (không phải là các giao dịch lặp lại hoặc liên tiếp) được miễn, cũng như một người được miễn cấp phép theo ORC 4735.01. Ngoài ra, một nhà cung cấp bất động sản nước ngoài được cấp phép hoặc nhân viên bán hàng hoạt động với tư cách là fiduciary cho chủ sở hữu thực sự trong một giao dịch duy nhất không cần phải cấp phép tài sản.

- ✓ Chủ sở hữu thực sự bán cho tài khoản riêng của họ trong một giao dịch không lặp lại không cần phải cấp phép tài sản
- ✓ Một người được miễn cấp phép theo phần 4735.01 được miễn yêu cầu cấp phép
- ✓ Nhà cung cấp bất động sản nước ngoài/nhân viên bán hàng được cấp phép hoạt động với tư cách fiduciary cho chủ sở hữu thực sự trong một giao dịch duy nhất không cần phải cấp phép bất động sản

CHAPTER 14

ORC 4735.05(A) Organization of Commission

14.1 Vị trí Ủy ban và Sĩ quan Điều hành

Ủy ban Bất động sản Ohio là một phần của Bộ Thương mại cho các mục đích hành chính. Giám đốc Thương mại đóng vai trò ex officio là sĩ quan điều hành của ủy ban, nhưng giám đốc có thể chỉ định một nhân viên bộ phận làm Giám sát Bất động sản và Cấp phép Chuyên môn để hoạt động như sĩ quan điều hành.

- ✓ Ủy ban Bất động sản Ohio là một phần của Bộ Thương mại cho các mục đích hành chính
- ✓ Giám đốc Thương mại là ex officio sĩ quan điều hành của ủy ban
- ✓ Giám đốc có thể chỉ định một nhân viên bộ phận làm Giám sát Bất động sản và Cấp phép Chuyên môn

14.2 Bổ Nhiệm Người Giám Sát

Khi chức vụ giám sát trở nên trống, Ủy ban Bất động sản và Ban Định giá Bất động sản phải mỗi tổ chức gửi cho giám đốc một danh sách ba người có đủ tiêu chuẩn trong vòng sáu mươi ngày. Giám đốc bổ nhiệm người giám sát từ những danh sách đó, và người giám sát phục vụ theo ý muốn của giám đốc.

- ✓ Ủy ban và ban định giá bất động sản phải mỗi tổ chức cung cấp một danh sách ba người có đủ tiêu chuẩn
- ✓ Các danh sách phải được gửi trong vòng sáu mươi ngày sau khi chức vụ trở nên trống
- ✓ Giám đốc bổ nhiệm người giám sát từ các danh sách được gửi
- ✓ Người giám sát phục vụ theo ý muốn của giám đốc

CHAPTER 15

ORC 4735.53 Agency relationships permitted

15.1 Các Loại Mối Quan Hệ Đại Lý Được Phép

Theo ORC 4735.53(A), một người được cấp phép trong giao dịch bất động sản chỉ có thể thiết lập bốn loại mối quan hệ đại lý cụ thể. Không có sắp xếp đại lý nào khác được phép. Ứng viên phải biết bốn mối quan hệ được xác định này và có khả năng nhận dạng các ví dụ như đại lý bán hàng, đại lý mua hàng, đại lý kép và đại lý phụ.

- ✓ Một người được cấp phép có thể đại diện cho người bán (seller agency).
- ✓ Một người được cấp phép có thể đại diện cho người mua (buyer agency).
- ✓ Một người được cấp phép có thể đại diện cho cả người bán và người mua với tư cách là đại lý kép.
- ✓ Một người được cấp phép có thể hoạt động như một đại lý phụ cho khách hàng của người được cấp phép khác.
- ✓ Bốn mối quan hệ được liệt kê là những loại DÙNG ĐƯỢC duy nhất.

15.2 Những Người Khác Trở Thành Đại Diện của Khách Hàng

Theo ORC 4735.53(B), khi một người có giấy phép hình thành mối quan hệ đại lý với một khách hàng, một số cá nhân khác sẽ tự động được coi là đại diện của khách hàng đó. Điều này xác định phạm vi những người nợ nhiệm vụ cho khách hàng và những người có mối quan hệ đại lý được quy vấp trong một công ty môi giới.

- ✓ Công ty môi giới mà người có giấy phép được liên kết với cũng là đại diện của khách hàng, cùng với những người có giấy phép ở cấp quản lý có nhiệm vụ giám sát trực tiếp (ngoại trừ những trường hợp được quy định trong ORC 4735.70(C)).
- ✓ Bất kỳ người có giấy phép nào trong công ty môi giới nhận được thông tin bảo mật từ đại diện của khách hàng sẽ trở thành đại diện của khách hàng.
- ✓ Bất kỳ người có giấy phép nào khác đã hỗ trợ trong việc thiết lập mối quan hệ đại lý là đại diện của khách hàng.
- ✓ Bất kỳ người có giấy phép nào được bổ nhiệm cụ thể với sự đồng ý của khách hàng để đại diện cho khách hàng là đại diện của khách hàng đó.

15.3 Các Chủ Sở Hữu Giấy Phép Không Phải Đại Lý Trong Cùng Một Công Ty Môi Giới

Theo ORC 4735.53(C), quy tắc mặc định là các chủ sở hữu giấy phép khác liên kết với cùng một công ty môi giới KHÔNG phải là đại lý của khách hàng. Đây là cơ sở của quyền đại lý được chỉ định (designated agency), cho phép các đại lý khác nhau trong một công ty môi giới đại diện cho các bên khác nhau. Chỉ những người đáp ứng các điều kiện trong (B)(1)–(4) mới là đại lý.

- ✓ Ngoại trừ những người được mô tả trong các phần (B)(1) đến (4), một chủ sở hữu giấy phép khác liên kết với cùng một công ty môi giới KHÔNG phải là đại lý của khách hàng đó.
- ✓ Quy định này hỗ trợ quyền đại lý được chỉ định (appointed/designated agency) trong một công ty môi giới.

15.4 Bồi Thường Không Xác Định Mối Quan Hệ Đại Lý

Theo ORC 4735.53(D), việc thanh toán hoặc cam kết thanh toán không tự động tạo ra hoặc xác định mối quan hệ đại lý. Ứng viên phải hiểu rằng người thanh toán hoa hồng không liên quan đến việc xác định đại lý; mối quan hệ đại lý được xác lập dựa trên các mối quan hệ được định nghĩa trong luật pháp, không phải dựa trên nguồn bồi thường.

- ✓ Thanh toán hoặc cam kết thanh toán không xác định xem có hay không có mối quan hệ đại lý giữa người có giấy phép và khách hàng.
- ✓ Thanh toán không xác định mối quan hệ đại lý giữa các người có giấy phép môi giới khác và khách hàng.
- ✓ Mối quan hệ đại lý được xác lập bởi các mối quan hệ được định nghĩa trong luật pháp, không phải bởi người thanh toán.

CHAPTER 16

ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure

16.1 Yêu Cầu Mẫu Tiết Lộ Chống Phân Biệt Đối Xử

Ohio Revised Code § 4735.80 yêu cầu Giám đốc bất động sản phải thông qua các quy tắc yêu cầu người có giấy phép, trước khi liệt kê bất động sản dân cư để bán, trao đổi hoặc mua, phải cung cấp cho người bán một mẫu tiết lộ do Division of Real Estate phát triển và duy trì. Mẫu này nêu ra các luật chống phân biệt đối xử liên bang và tiểu bang áp dụng trong quá trình mua nhà (bao gồm các luật được liệt kê trong các phần (C)(2) và (3) của phần 4735.55) và các hình phạt khi vi phạm những luật này. Điều này kết nối các nghĩa vụ về công bằng trong nhà ở của người có giấy phép với các nghĩa vụ của người bán.

- ✓ Người có giấy phép phải cung cấp cho người bán mẫu tiết lộ chống phân biệ đối xử của Division of Real Estate trước khi liệt kê bất động sản dân cư để bán, trao đổi hoặc mua
- ✓ Mẫu phải nêu ra cả luật chống phân biệ đối xử (công bằng trong nhà ở) liên bang và tiểu bang hiện hành cũng như các hình phạt khi vi phạm chúng
- ✓ Các luật được liệt kê bao gồm những luật được tham chiếu trong các phần (C)(2) và (3) của ORC phần 4735.55

16.2 Cấm Tiếp Thị Trước Khi Có Công Khai Thông Tin Được Ký

Theo § 4735.80(B), một người cấp giấy phép bị cấm tiếp thị hoặc cho xem bất động sản dân cư của người bán cho đến khi hai điều xảy ra: (1) người cấp giấy phép cung cấp cho người bán công khai thông tin chống phân biệt đối xử bắt buộc, và (2) người cấp giấy phép nhận lại một bản sao của công khai thông tin đó được ký và ghi ngày tháng bởi người bán. Bản sao được ký, ghi ngày tháng phải được người cấp giấy phép giữ lại trong một khoảng thời gian quy định.

- ✓ Không có người cấp giấy phép nào được phép tiếp thị hoặc cho xem bất động sản dân cư của người bán trước khi cung cấp công khai thông tin bắt buộc VÀ nhận được bản sao được ký và ghi ngày tháng bởi người bán
- ✓ Người cấp giấy phép phải giữ lại bản sao công khai thông tin được ký và ghi ngày tháng trong không ít hơn ba năm sau ngày đóng cửa giao dịch trên bất động sản

CHAPTER 17

§ 4735.16(A) Sign on Business Premises

17.1 Yêu cầu biển hiệu môi giới bất động sản tại văn phòng và chi nhánh

Mỗi môi giới bất động sản được cấp giấy phép theo Chương 4735 phải lập hoặc duy trì một biển hiệu tại địa điểm kinh doanh với nội dung rõ ràng cho biết người được cấp giấy phép là một môi giới bất động sản. Nếu môi giới duy trì một hoặc nhiều chi nhánh, một biển hiệu tương tự phải được lập hoặc duy trì tại mỗi chi nhánh.

- ✓ Mỗi môi giới được cấp giấy phép phải trưng bày biển hiệu tại địa điểm kinh doanh với nội dung rõ ràng cho biết người được cấp giấy phép là một môi giới bất động sản
- ✓ Một biển hiệu xác định riêng biệt phải được duy trì tại mỗi chi nhánh

CHAPTER 18

ORC 4735.052 Civil Penalty

18.1 Quyền của Tổng Giám Đốc để Điều Tra các Vi Phạm

Tổng Giám Đốc của Sở Kinh Doanh Bất Động Sản có thể điều tra bất kỳ người nào bị cáo buộc đã vi phạm các phần ORC 4735.02 (hoạt động không có giấy phép/hành vi bị cấm), 4735.023 hoặc 4735.25. Một cuộc điều tra có thể được kích hoạt bởi một khiếu nại bằng văn bản hoặc do sáng kiến của chính Tổng Giám Đốc. Tuy nhiên, Tổng Giám Đốc KHÔNG được phép khởi xướng cuộc điều tra theo phần này lại bất kỳ người nào đã nắm giữ giấy phép tạm dừng hoặc không hoạt động theo Chương 4735 vào ngày có cáo buộc vi phạm.

- ✓ Các cuộc điều tra có thể phát sinh từ một khiếu nại bằng văn bản HOẶC sáng kiến của chính Tổng Giám Đốc
- ✓ Áp dụng cho các vi phạm cáo buộc của ORC 4735.02, 4735.023 hoặc 4735.25
- ✓ Tổng Giám Đốc không thể điều tra một người đã nắm giữ giấy phép tạm dừng hoặc không hoạt động vào ngày có cáo buộc vi phạm

18.2 Thông báo Bằng văn bản về Hành vi Vi phạm Được Cho là

Nếu sau khi điều tra, người giám đốc phát hiện bằng chứng hợp lý về hành vi vi phạm, người giám đốc phải gửi thông báo bằng văn bản cho bên được điều tra bằng thư thường trong vòng mười bốn ngày làm việc kể từ ngày đưa ra quyết định đó. Thông báo phải mô tả hoạt động bị cho là vi phạm, trích dẫn luật hiện hành bị cho là vi phạm, và thông báo cho bên đó rằng một cuộc điều trần trước một giáo viên điều trần theo Chương 119 sẽ được tiến hành nếu bên đó yêu cầu.

- ✓ Thông báo phải được gửi trong vòng mười bốn (14) ngày làm việc sau khi đưa ra quyết định bằng chứng hợp lý
- ✓ Thông báo được gửi bằng thư thường
- ✓ Thông báo phải bao gồm mô tả hoạt động, luật bị cho là vi phạm, và một tuyên bố về quyền được điều trần theo Chương 119

18.3 Mức Phạt Dân Sự và Đánh Giá

Ủy ban Bất động sản Ohio quyết định có áp dụng các biện pháp kỷ luật đối với các vi phạm theo điều 4735.02 hoặc 4735.023. Nếu phát hiện vi phạm, ủy ban có thể áp dụng phạt dân sự với mức mà nó xác định, không vượt quá một nghìn đô la cho mỗi lần vi phạm. Mỗi ngày vi phạm xảy ra hoặc tiếp tục được tính là một lần vi phạm riêng biệt. Ủy ban xác định các điều khoản thanh toán, lưu giữ hồ sơ các phiên họp, và đưa ra quyết định bằng văn bản trình bày các phát hiện và căn cứ cho hành động của mình.

- ✓ Phạt dân sự không được vượt quá $1.000 cho mỗi lần vi phạm
- ✓ Mỗi ngày vi phạm xảy ra hoặc tiếp tục được tính là một lần vi phạm riêng biệt
- ✓ Ủy ban xác định mức phạt và các điều khoản thanh toán
- ✓ Ủy ban phải đưa ra quyết định bằng văn bản có các phát hiện và căn cứ

18.4 Quy Trình Xử Lý và Báo Cáo của Người Kiểm Tra

Nếu yêu cầu buổi xử lý, người kiểm tra xử lý sẽ nghe lời khai từ tất cả các bên có mặt, xem xét lời khai bằng văn bản, và xác định xem có xảy ra vi phạm hay không. Sau các buổi xử lý chính thức, người kiểm tra nộp báo cáo về các kết quả tìm thấy và kết luận về pháp luật cho giám đốc, ủy ban, người khiếu nại và các bên. Các bên và bộ phận có thể nộp những phản đối bằng văn bản lên ủy ban trong vòng hai mươi ngày kể từ khi nhận báo cáo; ủy ban phải xem xét những phản đối trước khi phê duyệt, sửa đổi hoặc từ chối báo cáo.

- ✓ Buổi xử lý chỉ được tiến hành theo yêu cầu của bên, được thực hiện theo Chương 119
- ✓ Người kiểm tra xử lý nộp các kết quả tìm thấy và kết luận về pháp luật
- ✓ Các bên và bộ phận có hai mươi (20) ngày để nộp những phản đối bằng văn bản đối với báo cáo
- ✓ Ủy ban xem xét báo cáo tại cuộc họp định kỳ thường lệ được tổ chức ít nhất hai mươi ngày làm việc sau khi nhận được

18.5 Gửi và Thu Thập Các Khoản Phạt Dân Sự

Các khoản phạt dân sự được thu thập sẽ được gửi vào quỹ hoạt động bất động sản được thành lập theo ORC 4735.211. Nếu một bên không thanh toán khoản phạt dân sự trong thời gian quy định, tổng giám đốc sẽ chuyển tên bên, thông tin nhận dạng và số tiền phạt đến tổng chưởng lý để thu thập. Bên đó cũng phải thanh toán bất kỳ khoản phí thu thập nào do tổng chưởng lý đánh giá. Tổng giám đốc có thể bảo lưu quyền khởi kiện vì vi phạm hợp đồng tại tòa án có thẩm quyền đối với bên không thanh toán.

- ✓ Các khoản phạt dân sự được thu thập sẽ được gửi vào quỹ hoạt động bất động sản (ORC 4735.211)
- ✓ Các khoản phạt chưa thanh toán sẽ được chuyển đến tổng chưởng lý để thu thập
- ✓ Bên đó phải thanh toán bất kỳ khoản phí thu thập nào của tổng chưởng lý ngoài khoản phạt
- ✓ Tổng giám đốc có thể khởi kiện vì vi phạm hợp đồng đối với bên không thanh toán

CHAPTER 19

ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents

19.1 Thành lập Tuyên bố Tiết lộ Đại lý

Được sự phê duyệt của Ủy ban Bất động sản Ohio, Giám đốc của Bộ Bất động sản phải thiết lập theo quy tắc một tuyên bố tiết lộ đại lý. Biểu mẫu chuẩn hóa này phải có chỗ để cấp phép và tất cả các bên trong giao dịch ký tên và ghi ngày tháng, đồng thời phải chứa các phần tiết lộ hoặc giải thích thông tin cần thiết cụ thể về các mối quan hệ đại lý trong giao dịch.

- ✓ Giám đốc của Bộ Bất động sản thiết lập tuyên bố tiết lộ đại lý theo quy tắc, phải được phê duyệt bởi Ủy ban Bất động sản Ohio
- ✓ Tuyên bố phải chứa chỗ để cấp phép và tất cả các bên ký tên và ghi ngày tháng trên đó

19.2 Yêu Cầu Xác Định Bên và Tài Sản

Tuyên bố công khai của cơ quan phải xác định các bên và tài sản liên quan. Nó phải liệt kê tên của tất cả các bên trong giao dịch (trừ khi bảo mật), địa chỉ của bất động sản được bán hoặc cho thuê, tên của từng người được cấp phép và công ty môi giới mà từng người được cấp phép liên kết, và bên mà từng người được cấp phép đại diện trong giao dịch.

- ✓ Tên của tất cả các bên phải được công khai trừ khi bảo mật
- ✓ Tuyên bố phải bao gồm địa chỉ tài sản, tên của từng người được cấp phép, công ty môi giới liên kết, và bên nào mà từng người được cấp phép đại diện

19.3 Công Khai Thông Tin Về Các Tình Huống Đại Lý Kép

Tuyên bố phải làm rõ sự sắp xếp của đại lý trong các tình huống khác nhau. Nếu người có giấy phép cho người mua và người có giấy phép cho người bán được liên kết với cùng một công ty môi giới, phải nêu rõ liệu họ có hoạt động như đại lý kép hay đại diện cho các khách hàng của họ riêng biệt. Nếu chỉ có một người có giấy phép tham gia, phải nêu rõ liệu người đó có phải là đại lý kép hay chỉ đại diện cho một bên. Nếu cả người mua và người bán đều được đại diện bởi các người có giấy phép của cùng một công ty môi giới, thì công ty môi giới là đại lý kép.

- ✓ Hai người có giấy phép tại cùng một công ty môi giới đại diện cho người mua và người bán phải công khai liệu họ có hoạt động như đại lý kép hay đại diện cho các bên riêng biệt
- ✓ Một người có giấy phép phải công khai liệu họ có phải là đại lý kép hay chỉ đại diện cho một bên
- ✓ Khi cả người mua và người bán được các người có giấy phép liên kết với cùng một công ty môi giới đại diện, công ty môi giới là đại lý kép

19.4 Sự Đồng Ý Được Thông Báo của Khách Hàng bằng Chữ Ký

Bản tuyên bố công khai của đại lý phải nêu rõ rằng chữ ký của khách hàng cho thấy khách hàng đã được thông báo đầy đủ và đồng ý với mối quan hệ đại lý, và nếu khách hàng không hiểu bản tuyên bố này, khách hàng nên tham khảo ý kiến của luật sư.

- ✓ Chữ ký của khách hàng cho thấy sự đồng ý được thông báo với mối quan hệ đại lý
- ✓ Các khách hàng không hiểu bản tuyên bố nên được khuyến cáo tham khảo luật sư

CHAPTER 20

ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors

20.1 Quy Tắc Ba Tên cho Các Giới Thiệu Nhà Thanh Tra

Khi một người môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng cung cấp tên của một nhà thanh tra cho người mua hoặc người bán bất động sản, họ phải cung cấp ít nhất ba tên nhà thanh tra thay vì chỉ một. Điều này ngăn chặn sự xuất hiện của điều hướng tới một nhà thanh tra duy nhất. Ngoài ra, bất kỳ nhà thanh tra nào được người có giấy phép đặt tên phải được cấp phép theo Chương 4764 của Mã Được Sửa Đổi.

- ✓ Nếu một người môi giới hoặc nhân viên bán hàng cung cấp tên của một nhà thanh tra, họ phải cung cấp cho người mua hoặc người bán tên của ít nhất ba nhà thanh tra
- ✓ Bất kỳ nhà thanh tra nào được đặt tên phải được cấp phép theo Chương 4764 của Mã Được Sửa Đổi
- ✓ Yêu cầu chỉ được kích hoạt khi người có giấy phép chọn cung cấp tên của một nhà thanh tra

20.2 Không Xác Nhận hay Nghĩa Vụ Thẩm Tra Do Đáng Tin Cậy

Việc cung cấp tên của các thẩm tra viên nhà được cấp phép không cấu thành sự xác nhận hoặc khuyến cáo những thẩm tra viên này. Người được cấp phép không có nghĩa vụ thực hiện bất kỳ thẩm tra do đáng tin cậy nào đối với các thẩm tra viên nhà được cấp phép mà tên được cung cấp. Điều này bảo vệ những người được cấp phép chia sẻ tên thẩm tra viên một cách chân thành.

- ✓ Việc cung cấp tên của các thẩm tra viên nhà được cấp phép không cấu thành sự xác nhận hoặc khuyến cáo những thẩm tra viên này
- ✓ Người được cấp phép không có nghĩa vụ thỏa mãn bất kỳ yêu cầu thẩm tra do đáng tin cậy nào đối với các thẩm tra viên nhà được cấp phép

20.3 Không Có Nghĩa Vụ Cung Cấp Thông Tin Kiểm Tra

Phần 4735.22 không yêu cầu một broker hoặc salesperson phải cung cấp cho người mua hoặc người bán thông tin về các dịch vụ kiểm tra nhà hoặc các nhà kiểm tra. Các quy tắc giới thiệu chỉ áp dụng nếu người được cấp phép tự nguyện chọn cung cấp thông tin như vậy.

- ✓ Phần này không yêu cầu một broker hoặc salesperson phải cung cấp thông tin về các dịch vụ kiểm tra nhà hoặc các nhà kiểm tra
- ✓ Nghĩa vụ cung cấp ba tên chỉ phát sinh khi người được cấp phép lựa chọn cung cấp tên của một nhà kiểm tra

20.4 Miễn Trách Nhiệm Khỏi Nguyên Nhân Hành Động

Không có nguyên nhân hành động nào phát sinh đối với một broker hoặc salesperson vì cung cấp hoặc không cung cấp tên của các thanh tra nhà được cấp phép hoặc thông tin về dịch vụ thanh tra nhà, hoặc vì không giới thiệu một thanh tra nhà được cấp phép cho người mua hoặc người bán. Miễn trách nhiệm theo luật định này bảo vệ các chủ sở hữu giấy phép khỏi trách nhiệp pháp lý trong lĩnh vực này.

- ✓ Không có nguyên nhân hành động nào phát sinh vì cung cấp hoặc không cung cấp tên của các thanh tra nhà được cấp phép
- ✓ Không có nguyên nhân hành động nào phát sinh vì không giới thiệu một thanh tra nhà được cấp phép cho người mua hoặc người bán

CHAPTER 21

ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided

21.1 Thời Hạn Công Bố của Đại Lý Người Mua

Một người có giấy phép hoạt động như đại lý người mua hoặc đại lý phụ của người bán làm việc với người mua phải trình bày bản tuyên bố công bố mối quan hệ đại lý (được mô tả trong ORC 4735.57) cho người mua và yêu cầu người mua ký và ghi ngày tháng vào đó không muộn hơn khi chuẩn bị một đề nghị mua hoặc cho thuê, hoặc một yêu cầu đề xuất cho thuê được viết. Điều này đảm bảo rằng người mua hiểu mối quan hệ đại lý trước khi cam kết một đề nghị.

- ✓ Đại lý người mua hoặc đại lý phụ của người bán phải trình bày bản tuyên bố công bố mối quan hệ đại lý cho người mua không muộn hơn khi chuẩn bị đề nghị mua/cho thuê hoặc yêu cầu đề xuất cho thuê được viết
- ✓ Người mua phải được yêu cầu ký và ghi ngày tháng trên bản tuyên bố
- ✓ Bản tuyên bố công bố được đề cập là bản được mô tả trong ORC 4735.57

21.2 Giao Bản Tuyên Bố Đã Ký Cho Bên Bán

Sau khi người mua ký bản tuyên bố công bố đại lý, người có giấy phép phải giao bản tuyên bố đã ký cho đại lý của người bán, hoặc trực tiếp cho người bán nếu người bán không được đại diện bởi một đại lý. Trước khi trình bày cho người bán một đề nghị bằng văn bản, hợp đồng cho thuê, hoặc yêu cầu bằng văn bản để đề xuất cho thuê, đại lý của người bán (hoặc đại lý của người mua nếu người bán không có đại lý) phải trình bày bản tuyên bố công bố đại lý cho người bán và yêu cầu người bán ký và ghi ngày tháng.

- ✓ Bản tuyên bố đã ký phải được giao cho đại lý của người bán, hoặc trực tiếp cho người bán nếu không được đại diện
- ✓ Trước khi trình bày đề nghị bằng văn bản hoặc đề xuất hợp đồng cho thuê, người bán phải được trình bày bản tuyên bố công bố và được yêu cầu ký và ghi ngày tháng
- ✓ Nếu người bán không được đại diện, đại lý của người mua phải trình bày bản tuyên bố cho người bán

21.3 Yêu cầu Mối Quan Hệ Đại Lý Chính Xác

Người có giấy phép phải chỉ ra mối quan hệ đại lý chính xác trên bản khai báo tiết lộ đại lý. Điều này đảm bảo rằng tất cả các bên hiểu ai mà mỗi người có giấy phép đại diện trong giao dịch.

- ✓ Người có giấy phép phải chỉ ra mối quan hệ đại lý chính xác trên bản khai báo tiết lộ
- ✓ Trình bày sai mối quan hệ đại lý vi phạm yêu cầu này

21.4 Các Ngoại Lệ Đối Với Yêu Cầu Công Bố Thông Tin

Các yêu cầu công bố thông tin của phần này không áp dụng trong bốn tình huống: (1) cho thuê hoặc leasing các cơ sở dân cư (như được định nghĩa trong ORC 5321.01) nếu thỏa thuận cho thuê/leasing có thể được thực hiện trong vòng mười tám tháng trở xuống; (2) giới thiệu một người mua hoặc người bán tiềm năng cho một người sở hữu giấy phép khác; (3) các giao dịch liên quan đến bán, cho thuê hoặc trao đổi bất động sản nước ngoài (như được định nghĩa trong ORC 4735.01(E)); và (4) các giao dịch liên quan đến bán lô đất nghĩa trang hoặc quyền an táng tại nghĩa trang.

- ✓ Không cần công bố thông tin cho các hợp đồng cho thuê/leasing dân cư có thể được thực hiện trong vòng 18 tháng trở xuống
- ✓ Không cần công bố thông tin cho việc giới thiệu người mua hoặc người bán tiềm năng cho một người sở hữu giấy phép khác
- ✓ Không cần công bố thông tin cho các giao dịch bán, cho thuê hoặc trao đổi bất động sản nước ngoài
- ✓ Không cần công bố thông tin cho các giao dịch bán lô đất nghĩa trang hoặc quyền an táng tại nghĩa trang

21.5 Yêu Cầu Công Bố Bán Đấu Giá

Một người được cấp phép bán tài sản tại cuộc đấu giá phải, trước khi diễn ra đấu giá, công bố bằng lời nói với khán giả rằng người được cấp phép đại diện cho người bán trong giao dịch bất động sản. Người được cấp phép cũng phải cung cấp bản công bố về đại lý (theo ORC 4735.57) cho người mua thành công trước khi người mua đó ký hợp đồng mua bán.

- ✓ Trước khi diễn ra đấu giá, người được cấp phép phải công bố bằng lời nói với khán giả rằng người được cấp phép đại diện cho người bán
- ✓ Bản công bố về đại lý phải được cung cấp cho người mua thành công trước khi người mua ký hợp đồng mua bán

21.6 Không Tuân Thủ Là Bằng Chứng Sơ Bộ Về Hành Vi Vi Phạm

Bằng chứng cho thấy người có giấy phép đã không tuân thủ ORC 4735.58 cấu thành bằng chứng sơ bộ về hành vi vi phạm theo điều (A)(6) của ORC 4735.18. Điều này có nghĩa là không tuân thủ có thể đủ làm cơ sở, trong trường hợp không có bằng chứng bác bỏ, để xác lập một vi phạm kỷ luật.

- ✓ Không tuân thủ các yêu cầu công bố thông tin là bằng chứng sơ bộ về hành vi vi phạm
- ✓ Vi phạm này thuộc ORC 4735.18(A)(6)

21.7 Trách Vụ Theo Luật Chung Của Người Được Cấp Phép

Người được cấp phép có nghĩa vụ thực hiện tất cả các trách vụ được áp dụng cho một đại lý bất động sản theo luật chung, ngoài phạm vi mà các trách vụ này không nhất quán với các trách vụ được quy định trong Chương 4735 hoặc được sửa đổi theo cách khác bằng thỏa thuận.

- ✓ Những người được cấp phép phải thực hiện tất cả các trách vụ theo luật chung của một đại lý bất động sản
- ✓ Các trách vụ theo luật chung nhường chỗ khi không nhất quán với các trách vụ được quy định trong Chương 4735
- ✓ Các trách vụ theo luật chung có thể được sửa đổi bằng thỏa thuận

CHAPTER 22

Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client

22.1 Nhiệm vụ của Đại lý Bán hàng trong Việc Tìm kiếm Các Đề nghị Chấp nhận được

Khi đại diện cho người bán trong mối quan hệ đại lý, người có giấy phép phải chủ động tìm kiếm đề nghị mua với giá cả và các điều khoản chấp nhận được đối với người bán. Tuy nhiên, khi bất động sản bị ràng buộc bởi hợp đồng bán, hợp đồng cho thuê hoặc thư ý định cho thuê, người có giấy phép không bắt buộc phải tìm kiếm các đề nghị bổ sung trừ khi người bán cụ thể chỉ đạo người có giấy phép làm như vậy.

- ✓ Đại lý bán hàng phải chủ động tìm kiếm đề nghị mua với giá cả và các điều khoản chấp nhận được đối với người bán
- ✓ Khi bất động sản bị ràng buộc bởi hợp đồng, hợp đồng cho thuê hoặc thư ý định, người có giấy phép không cần tìm kiếm các đề nghị bổ sung trừ khi người bán chỉ đạo

22.2 Trách Vụ Trình Bày Tất Cả Các Đề Nghị Mua

Đại lý của người bán phải tiếp nhận và trình bày bất kỳ đề nghị mua nào cho người bán một cách kịp thời. Nghĩa vụ này vẫn tiếp tục ngay cả khi tài sản đã chịu một hợp đồng bán, cho thuê, hoặc thư ý định cho thuê. Trách vụ trình bày các đề nghị là bắt buộc bất kể tình trạng hợp đồng của tài sản.

- ✓ Tất cả các đề nghị mua phải được tiếp nhận và trình bày cho người bán một cách kịp thời
- ✓ Trách vụ trình bày các đề nghị áp dụng ngay cả khi tài sản đã chịu một hợp đồng, cho thuê, hoặc thư ý định cho thuê

22.3 Trách Nhiệm Trả Lời Các Câu Hỏi của Người Bán và Cung Cấp Thông Tin

Trong phạm vi kiến thức cần thiết để cấp phép, đại lý của người bán phải trả lời các câu hỏi của người bán và cung cấp thông tin về bất kỳ lợi ý hoặc lợi ý phản đối nào. Đại lý cũng phải, trong cùng phạm vi đó, trả lời các câu hỏi của người bán về các bước mà người bán phải thực hiện để thực hiện các điều khoản của bất kỳ hợp đồng nào.

- ✓ Người giữ giấy phép phải trả lời các câu hỏi của người bán về các lợi ý và lợi ý phản đối trong phạm vi kiến thức cần thiết để cấp phép
- ✓ Người giữ giấy phép phải trả lời các câu hỏi của người bán về các bước cần thiết để thực hiện các điều khoản hợp đồng trong phạm vi cấp phép

22.4 Nhiệm Vụ Hỗ Trợ với Các Lời Đề Nghị và Phản Đề Nghị

Đại lý của người bán phải hỗ trợ người bán trong việc phát triển, truyền đạt và trình bày các lời đề nghị hoặc phản đề nghị. Đây là một nhiệm vụ quảng bá cốt lõi được nợ cho khách hàng là người bán trong mối quan hệ đại lý.

- ✓ Người có giấy phép phải hỗ trợ người bán trong việc phát triển các lời đề nghị và phản đề nghị
- ✓ Người có giấy phép phải hỗ trợ trong việc truyền đạt và trình bày các lời đề nghị và phản đề nghị của người bán

22.5 Không Vi Phạm Bằng Cách Trình Bày Các Tài Sản Thay Thế hoặc Phục Vụ Những Người Bán Khác

Một người được cấp phép không vi phạm bất kỳ nhiệm vụ hoặc nghĩa vụ nào đối với khách hàng bán bằng cách trình bày các tài sản thay thế cho một người mua tiềm năng, hoặc bằng cách hoạt động như một đại lý hoặc phó đại lý cho những người bán khác. Điều này bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của việc đại diện cho nhiều người bán và trình bày các tài sản khác nhau.

- ✓ Việc trình bày các tài sản thay thế cho một người mua tiềm năng không vi phạm các nhiệm vụ được nợ cho khách hàng bán
- ✓ Hoạt động như một đại lý hoặc phó đại lý cho những người bán khác không vi phạm các nhiệm vụ được nợ cho khách hàng bán

22.6 Cấm Hành Động Luật Pháp

Không có gì trong phần này cho phép người có giấy phép thực hiện bất kỳ hành động hoặc dịch vụ nào cấu thành việc hành động luật pháp. Ngay cả khi thực hiện các nhiệm vụ đại lý như hỗ trợ các đề nghị và trả lời các câu hỏi về hợp đồng, người có giấy phép phải nằm trong phạm vi cấp phép và không cung cấp các dịch vụ pháp lý.

- ✓ Một người có giấy phép không được thực hiện bất kỳ hành động hoặc dịch vụ nào cấu thành việc hành động luật pháp
- ✓ Các nhiệm vụ đại lý không cho phép người có giấy phép tham gia vào việc hành động luật pháp trái phép

CHAPTER 23

ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing

23.1 Nộp Đơn Xin Cấp Giấy Phép Môi Giới Bất Động Sản

Đơn xin cấp giấy phép môi giới bất động sản phải được nộp cho cơ quan giám sát bất động sản trên các mẫu do cơ quan giám sát cung cấp và được nộp cho cơ quan giám sát. Đơn phải được ký bởi người nộp đơn hoặc bởi các thành viên hoặc cán bộ của nó nếu người nộp đơn là một tổ chức. Đơn phải ghi rõ tên của người nộp đơn và địa điểm của nơi kinh doanh mà người nộp đơn muốn được cấp giấy phép, cộng với bất kỳ thông tin nào khác mà cơ quan giám sát yêu cầu.

- ✓ Các đơn xin được nộp cho cơ quan giám sát bất động sản trên các mẫu do cơ quan giám sát cung cấp
- ✓ Đơn phải được ký bởi người nộp đơn hoặc bởi các thành viên hoặc cán bộ của nó
- ✓ Đơn phải ghi rõ tên của người nộp đơn và địa điểm của nơi kinh doanh mà người nộp đơn muốn được cấp giấy phép
- ✓ Người nộp đơn phải cung cấp bất kỳ thông tin nào khác mà cơ quan giám sát yêu cầu

23.2 Yêu Cầu Địa Chỉ Nơi Cư Trú và Tính Bảo Mật

Mỗi đơn xin cấp phép broker phải bao gồm địa chỉ nơi cư trú hiện tại của người nộp đơn; nếu người nộp đơn không phải là cá nhân, phải bao gồm địa chỉ nơi cư trú hiện tại của từng thành viên hoặc sỹ quan của người nộp đơn. Người giám sát phải lưu giữ các địa chỉ nơi cư trú này như những hồ sơ riêng biệt KHÔNG phải hồ sơ công khai theo ORC 149.43 (luật hồ sơ công khai của Ohio).

- ✓ Mỗi đơn xin cấp phép phải bao gồm địa chỉ nơi cư trú hiện tại của người nộp đơn
- ✓ Nếu người nộp đơn là một tổ chức, địa chỉ nơi cư trú của từng thành viên hoặc sỹ quan phải được bao gồm
- ✓ Các địa chỉ nơi cư trú được lưu giữ như những hồ sơ riêng biệt và không cấu thành hồ sơ công khai theo ORC 149.43

CHAPTER 24

ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client

24.1 Yêu Cầu Phát Triển Chính Sách Môi Giới Bằng Văn Bản về Đại Lý

Mỗi công ty môi giới ở Ohio phải phát triển một chính sách môi giới bằng văn bản về đại lý. Chính sách này phải được cung cấp cho những người bán tiềm năng, người thuê và người mua theo yêu cầu của ORC 4735.56.

- ✓ Mỗi công ty môi giới PHẢI phát triển một chính sách môi giới bằng văn bản về đại lý
- ✓ Chính sách phải được cung cấp cho những người bán tiềm năng, người thuê và người mua
- ✓ Chính sách phải tuân thủ các quy tắc thời gian công khai và giao hàng của phần này

24.2 Nội dung Bắt buộc của Chính sách Đại lý Môi giới

Chính sách đại lý của công ty môi giới phải bao gồm các công khai bắt buộc cụ thể giải thích mối quan hệ đại lý, chính sách đại diện của công ty môi giới, khả năng đại lý kép, đại diện trong công ty của cả hai bên, chính sách hợp tác và bồi thường, và thừa nhận bằng chữ ký.

- ✓ Phải giải thích các mối quan hệ đại lý được phép theo ORC 4735.53 và các nghĩa vụ mà một đại lý phải thực hiện đối với khách hàng
- ✓ Phải nêu rõ chính sách của công ty môi giới về đại diện cho những người mua hoặc bán
- ✓ Phải công khai liệu công ty môi giới/người cấp phép có thể đóng vai trò là đại lý kép hay không, cùng với các lựa chọn và hậu quả của khách hàng, bao gồm quyền chấm dứt mối quan hệ và tìm kiếm đại diện khác
- ✓ Phải công khai liệu một người cấp phép khác trong cùng một công ty môi giới có thể trở thành đại lý độc quyền cho bên kia hay không và liệu mỗi người cấp phép chỉ đại diện cho lợi ích của khách hàng của mình hay không
- ✓ Phải nêu rõ chính sách của công ty môi giới về hợp tác với các công ty môi giới khác, bao gồm liệu nó có cung cấp hoặc tìm kiếm bồi thường từ các công ty môi giới khác hay không
- ✓ Phải nêu rõ rằng một công ty môi giới đại diện cho người mua đại diện cho lợi ích của người mua ngay cả khi đại lý của người bán hoặc người bán bồi thường cho công ty môi giới của người mua
- ✓ Phải nêu rõ rằng chữ ký của người mua hoặc bán chỉ xác nhận việc nhận chính sách

24.3 Giao Các Chính Sách cho Người Bán

Một người được cấp phép làm việc trực tiếp với người bán phải cung cấp chính sách môi giới về đại lý tại thời điểm ký kết thỏa thuận đại lý (nếu cần thiết theo ORC 4735.55), hoặc nếu không cần thỏa thuận, trước khi quảng cáo hoặc giới thiệu bất động sản của người bán. Người được cấp phép phải lấy chữ ký của người bán để xác nhận đã nhận được.

- ✓ Cung cấp chính sách tại thời điểm ký kết thỏa thuận đại lý nếu được yêu cầu theo ORC 4735.55
- ✓ Nếu không cần thỏa thuận đại lý, cung cấp chính sách trước khi quảng cáo hoặc giới thiệu bất động sản của người bán
- ✓ Lấy chữ ký của người bán để xác nhận đã nhận được trừ khi người bán từ chối
- ✓ Nếu người bán từ chối ký, người được cấp phép phải ghi chú việc từ chối này trên chính sách

24.4 Giao Chính Sách cho Người Mua và Các Yếu Tố Kích Hoạt Thời Gian

Một người có giấy phép làm việc trực tiếp với người mua — dù là đại lý của người mua, đại lý của người bán, hoặc đại lý phụ của người bán — phải cung cấp chính sách môi giới về đại lý và nhận chữ ký xác nhận đã nhận. Chính sách phải được giao trước thời điểm sớm nhất trong số các hành động được chỉ định.

- ✓ Áp dụng cho một người có giấy phép làm việc trực tiếp với người mua là đại lý của người mua, đại lý của người bán, hoặc đại lý phụ của người bán
- ✓ Phải lấy chữ ký của người mua xác nhận đã nhận trừ khi người mua từ chối; ghi chú bất kỳ sự từ chối nào trên chính sách
- ✓ Phải cung cấp chính sách trước thời điểm SỚM NHẤT của: bắt đầu đánh giá tiền sơ bộ; yêu cầu thông tin tài chính cụ thể để xác định khả năng về giá; hiển thị bất động sản khác ngoài ngôi nhà mở cửa; thảo luận về việc đưa ra lời đề nghị; gửi lời đề nghị thay mặt người mua; hoặc ký vào thỏa thuận đại lý theo ORC 4735.55
- ✓ Hiển thị tài sản tại một ngôi nhà mở cửa KHÔNG kích hoạt yêu cầu giao

24.5 Ngoại Lệ Liên Hệ Qua Điện Thoại hoặc Thư Điện Tử

Nếu sự kiện kích hoạt sớm nhất với người mua xảy ra qua điện thoại hoặc thư điện tử, người có giấy phép phải tiết lộ bản chất của mối quan hệ đại lý (với cả người bán và người mua) thông qua cùng một phương tiện, và sau đó cung cấp chính sách môi giới viết lên về đại lý tại cuộc gặp trực tiếp đầu tiên với người mua sau khi tiết lộ đó.

- ✓ Nếu sự kiện kích hoạt sớm nhất là qua điện thoại hoặc email, hãy tiết lộ bản chất của mối quan hệ đại lý thông qua cùng một phương tiện
- ✓ Tiết lộ phải bao gồm mối quan hệ mà người có giấy phép có với cả người bán và người mua
- ✓ Cung cấp chính sách viết lên tại cuộc gặp trực tiếp đầu tiên với người mua sau khi tiết lộ

24.6 Ngoại lệ Seller's Agent cho Phân phối Purchaser

Một người có giấy phép hoạt động như đại lý của người bán nói chung không được yêu cầu cung cấp cho người mua chính sách môi giới về đại lý, trừ khi một trong các sự kiện kích hoạt được mô tả trong phần (D) xảy ra.

- ✓ Đại lý của người bán không được yêu cầu cung cấp chính sách cho người mua nói chung
- ✓ Ngoại lệ chỉ áp dụng khi một sự kiện kích hoạt phần (D) xảy ra với người mua

24.7 Các Giao Dịch Áp Dụng Yêu Cầu Chính Sách

Chính sách của công ty brokerage về yêu cầu phân phối quyền đại diện chỉ áp dụng cho các loại giao dịch cụ thể: đất trống, lô đất nhà ở từ một đến bốn đơn vị, và hợp đồng thuê nhà ở dài hạn.

- ✓ Áp dụng cho việc bán hoặc cho thuê đất trống
- ✓ Áp dụng cho việc bán một lô bất động sản chứa từ một đến bốn đơn vị nhà ở
- ✓ Áp dụng cho việc cho thuê các cơ sở nhà ở (theo ORC 5321.01) chỉ khi thời hạn hợp đồng thuê vượt quá mười tám tháng

CHAPTER 25

Section 4735.32 Investigations

25.1 Hạn Chế Thời Gian Ba Năm để Bắt Đầu Điều Tra

Ủy ban Bất động sản Ohio hoặc Quyền Giám đốc Bất động sản có thể bắt đầu điều tra hành vi của người được cấp phép (nhà môi giới bất động sản, nhân viên bán hàng, đại lý bất động sản nước ngoài, hoặc nhân viên bán bất động sản nước ngoài) hoặc một người/thực thể không được cấp phép chỉ trong vòng ba năm kể từ ngày vi phạm được cho là xảy ra. Thời hiệu này điều chỉnh các cuộc điều tra kỷ luật theo Chương ORC 4735 và các phần liên quan.

- ✓ Một cuộc điều tra phải được bắt đầu trong vòng ba năm kể từ ngày vi phạm được cho là xảy ra
- ✓ Cả Ủy ban Bất động sản Ohio hoặc Quyền Giám đốc Bất động sản đều có thể bắt đầu cuộc điều tra
- ✓ Các cuộc điều tra có thể được ủy quyền theo các phần 1349.11, 4735.051, 4735.052, 4735.18, hoặc bất kỳ phần nào khác của Bộ luật Sửa đổi

25.2 Hậu Quả Của Việc Bỏ Lỡ Cửa Sổ Ba Năm

Nếu một cuộc điều tra không được bắt đầu trong thời kỳ ba năm, nó sẽ bị cấm. Cả Ủy ban và Thương vụ lãnh sự đều không được phép tạm ngưng hoặc thu hồi giấy phép hoặc thực hiện bất kỳ hành động kỷ luật nào khác đối với bất kỳ người được cấp phép, người không được cấp phép hoặc thực thể không được cấp phép nào dựa trên một vi phạm được cho là có thể là chủ đề của cuộc điều tra bị cấm.

- ✓ Không bắt đầu trong ba năm sẽ cấm toàn bộ cuộc điều tra
- ✓ Không được tạm ngưng, thu hồi, hoặc thực hiện bất kỳ hành động kỷ luật nào đối với một vi phạm được cho là bị cấm
- ✓ Lệnh cấm áp dụng cho những người được cấp phép, những người không được cấp phép, và các thực thể không được cấp phép

25.3 Ngày Bắt Đầu Cuộc Điều Tra Dựa Trên Khiếu Nại

Đối với các cuộc điều tra được ủy quyền theo ORC 4735.051, cuộc điều tra được coi là bắt đầu từ ngày một người nộp khiếu nại cho Sở Bất Động Sản. Điều này xác định thời điểm đáp ứng giới hạn ba năm cho các trường hợp do khiếu nại gây ra.

- ✓ Cuộc điều tra theo 4735.051 được coi là bắt đầu khi khiếu nại được nộp cho Sở Bất Động Sản
- ✓ Ngày nộp đơn—không phải một hành động sau này—xác định tính kịp thời trong giai đoạn ba năm

25.4 Không Ảnh Hưởng Đến Trách Nhiệm Hình Sự hoặc Dân Sự

Mục 4735.32 chỉ xử lý các cuộc điều tra hành chính/kỷ luật. Nó không ảnh hưởng đến bất kỳ trách nhiệm hình sự hoặc dân sự nào mà người có giấy phép hoặc người không có giấy phép có thể phải chịu theo Bộ Luật Sửa Đổi hoặc theo luật thông thường của Ohio. Giới hạn ba năm về cuộc điều tra không bảo vệ một người khỏi những vụ truy tố hình sự riêng biệt hoặc kiện tụng dân sự.

- ✓ Giới hạn ba năm về cuộc điều tra không ảnh hưởng đến trách nhiệm hình sự hoặc dân sự
- ✓ Trách nhiệm vẫn có thể tồn tại theo các chương khác của Bộ Luật Sửa Đổi hoặc theo luật thông thường của Ohio
- ✓ Giới hạn chỉ áp dụng cho hành động kỷ luật hành chính của Ủy ban hoặc Superintendent

CHAPTER 26

§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions

26.1 Điều Tra của Tổng Giám Đốc và Các Biện Pháp Xử Phạt của Ủy Ban

Tổng Giám Đốc Bất động sản có thể, theo quyết định riêng của mình, tiến hành điều tra hành vi của bất kỳ người được cấp phép nào. Ủy ban Bất động sản Ohio PHẢI (shall) áp dụng các biện pháp kỷ luật đối với bất kỳ người được cấp phép nào bị kết tội về tội hình sự hoặc tội vi phạm đạo đức — bất kể người được cấp phép đó có hành động trong tư cách nhân viên bất động sản hay xử lý tài sản riêng của họ hay không. Đối với các hành vi bị cấm khác được liệt kê, Ủy ban CÓ THỂ (tùy quyết) áp dụng các biện pháp xử phạt khi người được cấp phép hành động trong tư cách broker/salesperson hoặc xử lý tài sản riêng của họ.

- ✓ Việc bị kết tội về tội hình sự hoặc tội vi phạm đạo đức dẫn đến kỷ luật BẮT BUỘC, bất kể liệu nó có liên quan đến thực hành bất động sản hay không.
- ✓ Kỷ luật đối với các hành vi bị cấm được liệt kê là TÙY QUYẾT và áp dụng cho hành vi trong tư cách bất động sản của người được cấp phép hoặc khi xử lý tài sản riêng của họ.
- ✓ Tổng Giám Đốc có thể tiến hành điều tra đối với bất kỳ người được cấp phép nào theo quyết định riêng của mình.

26.2 Trình Bày Sai Lệch và Lời Hứa Giả Mạo

Một người có giấy phép có thể bị kỷ luật vì cố ý thực hiện bất kỳ trình bày sai lệch nào, đưa ra lời hứa giả mạo nhằm ảnh hưởng, thuyết phục hoặc xúi giục, hoặc tham gia vào một khóa học liên tục của trình bày sai lệch hoặc lời hứa giả mạo thông qua các đại lý, nhân viên bán hàng, quảng cáo hoặc bằng cách khác.

- ✓ Cố ý thực hiện bất kỳ trình bày sai lệch nào là một hành động bị cấm (A)(1).
- ✓ Đưa ra lời hứa giả mạo nhằm ảnh hưởng, thuyết phục hoặc xúi giục bị cấm (A)(2).
- ✓ Một khóa học liên tục của trình bày sai lệch/lời hứa giả mạo thông qua bất kỳ phương tiện nào bị cấm (A)(3).

26.3 Đại lý Kép Không Thích Hợp và Xử Lý Tiền của Người Khác

Những người có giấy phép không được phép hành động cho nhiều hơn một bên trong một giao dịch trừ khi được phép theo § 4735.71 (quy tắc đại lý kép). Họ phải kê khai và chuyển trong thời gian hợp lý bất kỳ tiền nào thuộc sở hữu của người khác mà đến tay họ.

- ✓ Hành động cho nhiều hơn một bên bị cấm trừ khi được phép bởi và tuân thủ § 4735.71 (A)(4).
- ✓ Không kê khai hoặc chuyển tiền thuộc sở hữu của người khác trong thời gian hợp lý là một vi phạm (A)(5).
- ✓ Giao dịch không trung thực hoặc bất hợp pháp, sơ suất nghiêm trọng, không có năng lực, hoặc hành vi sai trái bị cấm (A)(6).

26.4 Nhà Ở Công Bằng và Vi Phạm Quyền Dân Sự

Theo phán quyết cuối cùng của tòa án, vi phạm các luật quyền dân sự của thành phố hoặc liên bang hoặc các hành động phân biệt đối xử bất hợp pháp theo Chương 4112 liên quan đến mua/bán bất động sản là hành động bị cấm, với điều kiện nó phát sinh từ những nỗ lực thiện chí để mua, bán hoặc thuê bất động sản. Những vi phạm lần thứ hai hoặc tiếp theo KHÔNG yêu cầu phán quyết cuối cùng của tòa án để kích hoạt kỷ luật, và có những hình phạt bắt buộc gia tăng.

- ✓ Vi phạm quyền dân sự/phân biệt đối xử lần đầu yêu cầu phán quyết cuối cùng của tòa án và phải phát sinh từ những nỗ lực thiện chí về bất động sản (A)(7)(a).
- ✓ Vi phạm lần thứ hai hoặc tiếp theo KHÔNG yêu cầu phán quyết cuối cùng của tòa án (A)(7)(b).
- ✓ Đối với lần vi phạm thứ hai, Ủy ban PHẢI tạm ngừng giấy phép trong thời gian tối thiểu hai tháng hoặc thu hồi nó.
- ✓ Đối với lần vi phạm tiếp theo (thứ ba+), Ủy ban PHẢI thu hồi giấy phép.

26.5 Cung Cấp Bản Sao và Yêu Cầu Tài Khoản Ủy Thác

Các nhà môi giới/người bán phải cung cấp cho tất cả các bên bản sao thực của danh sách và hợp đồng vào thời điểm từng bên ký. Các nhà môi giới phải duy trì tài khoản ngân hàng ủy thác đặc biệt không lãi suất, riêng biệt với tài khoản cá nhân, tại một cơ sở lưu ký có trụ sở tại tiểu bang để lưu giữ tiền ký quỹ, tiền đặt cọc an toàn và các khoản tiền tín thác khác; tài khoản ủy thác lãi suất riêng biệt được yêu cầu cho các quỹ quản lý tài sản (tiền thuê nhà, tiền đặt cọc) với lãi suất được trả theo tỷ lệ cho các chủ sở hữu.

- ✓ Các bên phải nhận được bản sao thực của danh sách/hợp đồng vào thời điểm ký (A)(25).
- ✓ Tài khoản ủy thác chung phải không lãi suất và riêng biệt với tài khoản cá nhân, tại cơ sở lưu ký được nhà nước hoặc liên bang cấp phép và có trụ sở tại Ohio (A)(26).
- ✓ Tài khoản ủy thác quản lý tài sản (A)(27) có thể kiếm được lãi suất, phải được thanh toán theo tỷ lệ cho các chủ sở hữu tài sản.
- ✓ Yêu cầu tài khoản quản lý tài sản (A)(27) không áp dụng cho các nhà môi giới không tham gia quản lý tài sản cho các chủ sở hữu.
- ✓ Tên, số tài khoản và địa điểm cơ sở lưu ký của các tài khoản ủy thác phải được gửi bằng văn bản cho người

giám sát.

26.6 Lấy giấy phép bằng gian lận và vi phạm tuân thủ

Lấy giấy phép bằng gian lận, khai báo sai sự thật hoặc lừa dối là một hành động bị cấm. Vi phạm hoặc không tuân thủ § § 4735.51–4735.74, hoặc cố ý không tuân thủ/vi phạm bất kỳ quy định nào khác của Chương 4735, cũng là những lý do để bị kỷ luật.

- ✓ Lấy giấy phép bằng gian lận, khai báo sai sự thật hoặc lừa dối là bị cấm (A)(8).
- ✓ Vi phạm § § 4735.51 đến 4735.74 hoặc cố ý không tuân thủ bất kỳ quy định nào khác của chương là bị cấm (A)(9).

26.7 Hoa Hồng Không Phù Hợp và Chia Tách Phí

Một người môi giới hoặc nhân viên bán hàng không được yêu cầu hoa hồng mà không có lý do chính đáng mà họ không đủ điều kiện nhận. Trừ khi được phép theo § 4735.20, những người có giấy phép không được trả hoặc chia hoa hồng/phí với những người không có giấy phép (trừ khi người đó hoạt động như một người môi giới/nhân viên bán hàng thương mại ngoài tiểu bang theo § 4735.022).

- ✓ Yêu cầu, mà không có lý do chính đáng, hoa hồng mà không đủ điều kiện bị cấm (A)(10).
- ✓ Trả hoặc chia tách hoa hồng/phí với một người không có giấy phép bị cấm ngoại trừ theo phép của § 4735.20 (A)(11).
- ✓ Hoa hồng, chiết khấu, hoặc lợi nhuận trực tiếp từ các khoản chi phí được thực hiện cho khách hàng mà không được công khai bị cấm (A)(13).

26.8 Thực Hành Kinh Doanh Lừa Dối và Không Phù Hợp

Các hành động bị cấm bao gồm tuyên bố sai về tư cách thành viên trong một hiệp hội chuyên nghiệp, đưa ra các ưu đãi vượt quá xét xử bán hàng trong hợp đồng, đưa ra bất động sản làm giải thưởng xổ số/lược đồ, hoạt động như một nguyên tắc chưa được tiết lộ, bảo đảm lợi nhuận bán lại trong tương lai, quảng cáo hoặc đặt biển báo mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu và thuyết phục một bên phá vỡ hợp đồng để thay thế bằng một hợp đồng mới.

- ✓ Tuyên bố sai về tư cách thành viên trong một hiệp hội chuyên nghiệp bị cấm (A)(12).
- ✓ Đưa ra giá trị vượt quá xét xử được nêu hoặc đưa ra tài sản làm giải thưởng xổ số/cơ hội bị cấm (A)(14).
- ✓ Hoạt động ở vai trò kép của người có giấy phép và nguyên tắc chưa được tiết lộ bị cấm (A)(15).
- ✓ Bảo đảm lợi nhuận bán lại trong tương lai bị cấm (A)(16).
- ✓ Quảng cáo hoặc đặt biển báo mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu/đại lý bị cấm (A)(17).
- ✓ Thuyết phục một bên phá vỡ hợp đồng để thay thế bằng một hợp đồng mới bị cấm (A)(18).

26.9 Cản Trở Quyền Đại Diện Độc Quyền và Quyền Hạn của Chủ Sở Hữu

Các chủ hợp đồng cấp phép không được đàm phán trực tiếp với một bên mà họ biết được đại diện bởi một môi giới khác theo một thỏa thuận độc quyền bằng văn bản (trừ khi được quy định trong § 4735.75), cũng như không được đưa ra lời đề nghị bán/cho thuê tài sản mà không có sự biết đến và đồng ý của chủ sở hữu hoặc trên các điều khoản không được phép.

- ✓ Việc đàm phán trực tiếp với một bên được biết là nằm trong thỏa thuận độc quyền bằng văn bản với một môi giới khác bị cấm, ngoại trừ theo § 4735.75 (A)(19).
- ✓ Việc đưa ra lời đề nghị tài sản mà không có sự biết đến/đồng ý của chủ sở hữu hoặc trên các điều khoản không được phép bị cấm (A)(20).

26.10 Quảng cáo, Hồ sơ và Đe dọa

Quảng cáo gây hiểu lầm hoặc không chính xác, báo cáo tài khoản/hóa đơn không chính xác, đe dọa khởi kiện không có cơ sở để qu騷 rầy đối thủ cạnh tranh, và không giữ hồ sơ giao dịch hoàn chỉnh và chính xác trong ba năm là tất cả các hành động bị cấm.

- ✓ Việc công bố quảng cáo gây hiểu lầm/không chính xác bị cấm (A)(21).
- ✓ Không giữ hồ sơ giao dịch hoàn chỉnh và chính xác trong ba năm kể từ ngày giao dịch bị cấm (A)(24).
- ✓ Các đe dọa khởi kiện không có cơ sở để quấy rầy đối thủ cạnh tranh hoặc đe dọa khách hàng bị cấm (A)(23).

26.11 Các Thỏa Thuận, Phán Quyết và Trách Vụ Kế Toán

Các thỏa thuận đại lý bằng văn bản phải chứa các ngày hết hạn xác định. Có một phán quyết hoặc lien cuối cùng không được thỏa mãn từ hành vi bất động sản, không cung cấp các báo cáo chi tiêu khi yêu cầu hoặc không kịp thời báo cáo và trả cho nhân viên bán hàng phần hoa hồng kiếm được của họ đều bị cấm.

- ✓ Tất cả các thỏa thuận đại lý bằng văn bản phải chứa các ngày hết hạn xác định (A)(28).
- ✓ Một phán quyết hoặc lien cuối cùng không được thỏa mãn phát sinh từ hành vi được cấp phép là một sự vi phạm (A)(29).
- ✓ Không kịp thời báo cáo và trả cho nhân viên bán hàng phần hoa hồng kiếm được của họ bị cấm (A)(31).

26.12 Thực hành Không Được Phép, Giám sát và Các Hành động Bị Cấm Khác

Các hành động bị cấm bổ sung bao gồm thực hành luật pháp như được xác định bởi tòa án, bị tuyên bố không đủ năng lực, cho phép một người không có giấy phép hoạt động như một đại lý, chèn các điều khoản không chính xác về mặt vật chất/xem xét giả mạo trong các tài liệu, không đúng thời hạn trình bày các đề nghị/phản đề nghị, không tuân thủ § 4735.24, hoạt động như một người môi giới mà không có thẩm quyền hoặc cản trở một người môi giới cấp chính/quản lý, ký kết thỏa thuận bán nhà có quyền niêm yết, và vi phạm các nhiệm vụ của người bán buôn theo § 5301.95.

- ✓ Thực hiện các dịch vụ cấu thành thực hành luật pháp (như được xác định bởi tòa án) bị cấm (A)(32).
- ✓ Cho phép một người không có giấy phép hoạt động như một đại lý bị cấm (A)(34).
- ✓ Không thông báo cho khách hàng hoặc không kịp thời trình bày một đề nghị hoặc phản đề nghị bị cấm (A)(36).
- ✓ Ký kết thỏa thuận bán nhà có quyền niêm yết bị cấm (A)(39).
- ✓ Giấy phép bị thu hồi/tạm đình chỉ do phán quyết không đủ năng lực được khôi phục sau khi có bằng chứng gỡ bỏ tình trạng khuyết tật.

CHAPTER 27

Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition

27.1 Thành viên Ủy ban Bất động sản Ohio và Bổ nhiệm

Ủy ban Bất động sản Ohio được thành lập theo ORC 4735.03. Nó bao gồm năm thành viên được Thống đốc bổ nhiệm với sự tư vấn và đồng ý của Thượng viện. Bốn thành viên phải từng tham gia kinh doanh bất động sản như những người môi giới bất động sản được cấp phép tại Ohio trong mười năm liền kề trước khi bổ nhiệm, và một thành viên phải đại diện cho công chúng. Cơ cấu này đảm bảo cả chuyên môn ngành và đại diện công chúng trong ủy ban.

- ✓ Ủy ban bao gồm năm thành viên được Thống đốc bổ nhiệm với sự tư vấn và đồng ý của Thượng viện
- ✓ Bốn thành viên phải là những người môi giới bất động sản được cấp phép tại Ohio trong mười năm liền kề trước khi bổ nhiệm
- ✓ Một thành viên phải đại diện cho công chúng
- ✓ Không quá ba thành viên có thể thuộc về bất kỳ một đảng chính trị nào
- ✓ Không có thành viên nào có thể đồng thời phục vụ trên ủy ban và hội đồng định giá bất động sản (ORC 4763.02)

27.2 Thời Hạn Nhiệm Kỳ của Các Thành Viên Ủy Ban

Các thành viên của Ủy Ban Bất Động Sản Ohio phục vụ các nhiệm kỳ năm năm bắt đầu vào ngày 1 tháng Bảy và kết thúc vào ngày 30 tháng Sáu. Mỗi thành viên giữ chức vụ từ ngày bổ nhiệm cho đến cuối nhiệm kỳ của họ. Các chức vụ trống được lấp đầy theo cách tương tự như các bổ nhiệm thường xuyên, và một thành viên được bổ nhiệm để lấp đầy một chức vụ trống chỉ phục vụ phần còn lại của nhiệm kỳ của người tiền nhiệm. Một thành viên tiếp tục giữ chức vụ sau khi hết nhiệm kỳ cho đến khi một người kế tiếp nhận chức hoặc 60 ngày trôi qua, tùy theo điều kiện nào xảy ra trước. Không có thành viên nào có thể phục vụ quá hai nhiệm kỳ đầy đủ liên tiếp.

- ✓ Các nhiệm kỳ là năm năm, bắt đầu vào 1 tháng Bảy và kết thúc vào 30 tháng Sáu
- ✓ Không có thành viên nào có thể giữ chức vụ quá hai nhiệm kỳ đầy đủ liên tiếp
- ✓ Một thành viên lấp đầy chức vụ trống chỉ phục vụ phần còn lại của nhiệm kỳ chưa hoàn thành của người tiền nhiệm
- ✓ Một thành viên tiếp tục giữ chức cho đến khi người kế tiếp nhận chức hoặc 60 ngày trôi qua, tùy theo điều kiện nào xảy ra trước
- ✓ Mỗi thành viên phải ký và nộp lời tuyên thệ hiến pháp lên chức vụ với thư ký của tiểu bang trước khi bắt đầu thực hiện nhiệm vụ

27.3 Tổ Chức Ủy Ban và Quorum

Hàng năm, sau khi thành viên được bổ nhiệm trong năm đó đủ điều kiện, ủy ban tổ chức bằng cách chọn một chủ tịch và phó chủ tịch từ các thành viên của nó. Đa số các thành viên tạo thành quorum để tiến hành công việc kinh doanh, mặc dù một số ít hơn có thể hoãn lại từng thời gian. Các thành viên nhận được tiền bồi thường được quy định theo ORC 124.14 cho mỗi ngày làm việc trong các nhiệm vụ chính thức, cộng với các chi phí thực tế và cần thiết.

- ✓ Ủy ban tổ chức hàng năm bằng cách chọn một chủ tịch và phó chủ tịch từ các thành viên của nó
- ✓ Đa số các thành viên tạo thành quorum, nhưng một số ít hơn có thể hoãn lại
- ✓ Các thành viên nhận được tiền bồi thường theo ngày được quy định theo ORC 124.14 cộng với các chi phí thực tế và cần thiết

CHAPTER 28

ORC 4735.021 Contracts - Fees

28.1 Hợp Đồng Bằng Văn Bản Về Phí Giới Thiệu Cho Thuê

Một người có giấy phép hoạt động trong lĩnh vực giới thiệu những người thuê nhà tiềm năng cho các đơn vị cho thuê hoặc địa điểm có thể có và tính phí cho người thuê nhà tiềm năng phải ký kết hợp đồng bằng văn bản với người thuê nhà tiềm năng và cung cấp cho người thuê nhà một bản sao. Hợp đồng phải công khai cách thức các danh sách đơn vị cho thuê được lấy được.

- ✓ Một người có giấy phép tính phí giới thiệu người thuê nhà phải sử dụng hợp đồng bằng văn bản
- ✓ Người có giấy phép phải cung cấp cho người thuê nhà tiềm năng một bản sao của hợp đồng
- ✓ Hợp đồng phải công khai phương thức lấy được danh sách đơn vị cho thuê

28.2 Hoàn Tiền Phí Giới Thiệu Cho Thuê

Mọi hợp đồng phải quy định rằng bất kỳ khoản phí nào vượt quá mười đô la sẽ được hoàn lại hoặc hoàn tiền cho tenant tiềm năng theo yêu cầu nếu tenant không nhận được một căn hộ cho thuê phù hợp với các thông số kỹ thuật của tenant thông qua các danh sách được cung cấp. Yêu cầu hoàn tiền có thể được thực hiện không sớm hơn 30 ngày và không muộn hơn 60 ngày sau khi hợp đồng được ký kết.

- ✓ Bất kỳ khoản phí nào vượt quá $10 phải được hoàn tiền theo yêu cầu nếu không nhận được căn hộ cho thuê phù hợp
- ✓ Yêu cầu hoàn tiền có thể được thực hiện không sớm hơn 30 ngày sau khi hợp đồng được ký kết
- ✓ Yêu cầu hoàn tiền phải được thực hiện không muộn hơn 60 ngày sau khi hợp đồng được ký kết
- ✓ Nếu thông tin cho thuê được cung cấp không hiện tại hoặc chính xác, toàn bộ khoản phí phải được hoàn tiền theo yêu cầu

28.3 Các Giới Thiệu Cho Thuê Bị Cấm

Một người được cấp phép không được giới thiệu một khách thuê tiềm năng đến bất kỳ tài sản nào mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu, và không được giới thiệu một khách thuê tiềm năng đến bất kỳ địa chỉ không tồn tại nào.

- ✓ Không có người được cấp phép nào được phép giới thiệu một khách thuê tiềm năng đến bất kỳ tài sản nào mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu
- ✓ Không có người được cấp phép nào được phép giới thiệu một khách thuê tiềm năng đến bất kỳ địa chỉ không tồn tại nào

CHAPTER 29

ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements

29.1 Tiêu Chuẩn Yêu Cầu 30 Giờ CE Mỗi Ba Năm

Mỗi người được cấp phép theo mục 4735.07 (nhân viên bán hàng) hoặc 4735.09 (nhà môi giới) phải nộp bằng chứng thỏa đáng cho giám sát viên bất động sản rằng họ đã hoàn thành 30 giờ giáo dục tiếp tục theo quy định của Ủy ban Bất động sản Ohio. Bằng chứng phải được nộp trước hoặc vào ngày sinh nhật của người được cấp phép sau ba năm từ khi cấp phép ban đầu, và trước hoặc vào ngày sinh nhật của người được cấp phép mỗi ba năm sau đó. Ngoại lệ áp dụng cho những người có giấy phép resigned-status và những người bị khuyết tật.

- ✓ 30 giờ CE được yêu cầu mỗi kỳ báo cáo ba năm
- ✓ Hạn chót là ngày sinh nhật của người được cấp phép ba năm sau khi cấp phép ban đầu, rồi cứ mỗi ngày sinh nhật thứ ba
- ✓ CE phải được quy định bởi Ủy ban Bất động sản Ohio theo mục 4735.10
- ✓ Những người có giấy phép resigned-status (theo 4735.142) và những người bị khuyết tật (division E) được miễn trừ

29.2 Yêu cầu Khóa học Nhiệm vụ của Broker Principal

Nếu một người được cấp phép làm broker hoặc broker on deposit, hoặc hoạt động như một licensee ở cấp quản lý, thì giáo dục liên tục bắt buộc phải bao gồm một khóa học ba giờ về các nhiệm vụ của broker chính và các vấn đề khác liên quan đến hoạt động của một công ty bất động sản.

- ✓ Các broker, broker on deposit, và licensee ở cấp quản lý phải hoàn thành khóa học principal broker duties kéo dài ba giờ
- ✓ Khóa học này là một phần của (được bao gồm trong) 30 giờ CE bắt buộc

29.3 Các Phương Pháp Hoàn Thành CE và Chuyển Đổi từ Salesperson sang Broker

Giáo dục tiếp tục có thể được hoàn thành thông qua hướng dẫn lớp học hoặc giáo dục từ xa. Những người bán hàng sau này trở thành broker có giấy phép phải tiếp tục nộp bằng chứng CE theo cùng một khoảng thời gian (chu kỳ ba năm) được thiết lập trong phần này.

- ✓ CE có thể được hoàn thành thông qua hướng dẫn lớp học HOẶC giáo dục từ xa
- ✓ Những người bán hàng trở thành broker tiếp tục theo lịch trình báo cáo CE ba năm tương tự

29.4 Giáo dục Liên tục Giảm cho Những Người Được Cấp Phép Từ 70 Tuổi Trở Lên

Một người được cấp phép có độ tuổi từ 70 tuổi trở lên trong kỳ báo cáo CE phải hoàn thành chỉ 9 giờ giáo dục liên tục, bao gồm hướng dẫn về luật bất động sản Ohio; các luật tiểu bang và liên bang được ban hành gần đây ảnh hưởng đến ngành bất động sản; luật dân quyền cấp thành phố, tiểu bang và liên bang; và các quy tắc đạo đức được Ủy ban thông qua. Nếu được cấp phép làm broker, broker on deposit, hoặc hoạt động như nhân viên quản lý cấp, họ cũng phải hoàn thành khóa học nhiệm vụ broker chính ba giờ. Bằng chứng phải nộp vào hoặc trước ngày sinh nhật vào năm thứ ba của kỳ báo cáo. Một người được cấp phép từ 70 tuổi trở lên có giấy phép không hoạt động được miễn các yêu cầu CE.

- ✓ Những người được cấp phép từ 70 tuổi trở lên hoàn thành chỉ 9 giờ CE (thay vì 30)
- ✓ 9 giờ phải bao gồm luật bất động sản Ohio, luật tiểu bang/liên bang gần đây, luật dân quyền và các quy tắc đạo đức
- ✓ Các broker/nhân viên quản lý cấp từ 70 tuổi trở lên vẫn phải hoàn thành khóa học nhiệm vụ broker chính ba giờ
- ✓ Một người được cấp phép từ 70 tuổi trở lên có giấy phép không hoạt động được miễn các yêu cầu CE

CHAPTER 30

ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account

30.1 Nghĩa vụ Duy trì Tiền Ký Thác trong Tài khoản Trust

Khi tiền ký thác liên quan đến thỏa thuận mua bán bất động sản được gửi vào tài khoản trust hoặc tài khoản đặc biệt của người môi giới, người môi giới phải giữ nó trong tài khoản đó theo các điều khoản của thỏa thuận mua bán cho đến khi có sự kiện kích hoạt cụ thể cho phép giải ngân. Đây là một nghĩa vụ tín fiduciary theo luật cấp phép cốt lõi liên quan đến quỹ tin tức.

- ✓ Người môi giới phải duy trì tiền ký thác trong tài khoản trust/đặc biệt theo các điều khoản của thỏa thuận mua bán
- ✓ Tiền ký thác chỉ có thể được giải ngân khi một trong các sự kiện được liệt kê trong phần (A) xảy ra

30.2 Những Lý Do Được Phép Giải Ngân Tiền Thế Chấp

Một nhà môi giới có thể giải ngân tiền thế chấp từ tài khoản ủy thác chỉ khi xảy ra một trong năm sự kiện theo luật định: (1) giao dịch kết thúc và nhà môi giới giải ngân cho đại lý đóng/ủy thác hoặc theo thỏa thuận; (2) cả hai bên cung cấp các chỉ dẫn riêng rẽ có chữ ký bằng văn bản quy định cách giải ngân; (3) nhà môi giới nhận được lệnh tòa án cuối cùng quy định người sẽ nhận tiền; (4) chủ sở hữu hồ sơ nhà ở hủy bỏ theo ORC 5301.95(C)(1) và nhà môi giới thanh toán cho chủ sở hữu hồ sơ; hoặc (5) tiền trở thành quỹ không được yêu cầu và được chuyển giao cho giám đốc thương mại.

- ✓ Giải ngân tại thời điểm đóng giao dịch là theo đại lý ủy thác hoặc điều khoản của thỏa thuận mua bán
- ✓ Các chỉ dẫn riêng rẽ bằng văn bản phải được ký bởi CẢ HAI bên
- ✓ Lệnh tòa án cuối cùng quy định người nhận giải thưởng cho phép giải ngân
- ✓ Tiền thế chấp không được yêu cầu phải được báo cáo và chuyển giao cho giám đốc thương mại theo ORC 169.03

30.3 Điều Khoản Tùy Chọn Trong Hợp Đồng Để Xử Lý Tiền Ký Quỹ Tranh Chấp

Một hợp đồng mua bán có thể bao gồm một điều khoản rằng, trong trường hợp có tranh chấp về cách giải ngân, người môi giới sẽ hoàn trả tiền ký quỹ cho người mua mà không cần thông báo, trừ khi trong vòng hai năm kể từ khi ký quỹ, người môi giới nhận được hướng dẫn bằng văn bản được cả hai bên ký hoặc thông báo bằng văn bản rằng một vụ kiện đã được nộp đơn.

- ✓ Điều khoản xử lý tranh chấp phải được đưa vào hợp đồng mua bán để có hiệu lực
- ✓ Người môi giới hoàn trả tiền ký quỹ cho người mua nếu không có hướng dẫn từ cả hai bên hoặc thông báo về vụ kiện trong vòng hai năm kể từ khi ký quỹ

30.4 Hạn Chót Hai Năm và Người Mua Không Tìm Thấy

Nếu các bên tranh chấp về thanh toán và hợp đồng chứa điều khoản chia (B), người môi giới phải trả tiền thế chấp cho người mua không muộn hơn ngày 1 tháng 9 sau kỳ hai năm kể từ ngày gửi tiền, trừ khi người môi giới nhận được hướng dẫn bằng văn bản từ cả hai bên hoặc thông báo về một vụ kiện. Nếu không thể tìm thấy người mua khi cần thanh toán, người môi giới phải báo cáo và chuyển tiền dưới dạng quỹ không được yêu cầu cho giám đốc thương mại theo ORC 169.03.

- ✓ Hạn chót trả lại là ngày 1 tháng 9 sau kỳ hai năm kể từ ngày gửi tiền
- ✓ Nếu không thể tìm thấy người mua, người môi giới phải báo cáo và chuyển quỹ dưới dạng không được yêu cầu cho giám đốc thương mại

CHAPTER 31

ORC 4735.29 Renewals

31.1 Hết hạn và Gia hạn Giấy phép Bất động sản Nước ngoài

Giấy phép của mỗi nhà buôn bất động sản nước ngoài và nhân viên bán hàng hết hạn vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Để gia hạn, người được cấp phép phải nộp đơn xin gia hạn cho người giám sát bất động sản và thanh toán khoản phí quy định trong mục 4735.15. Đơn xin gia hạn và khoản phí phải được nộp không ít hơn 15 và không quá 60 ngày trước khi giấy phép cũ hết hạn. Người giám sát có quyền tùy ý chấp nhận đơn xin gia hạn được nộp ít hơn 15 ngày trước khi năm dương lịch hết hạn. Người giám sát phải thông báo, không quá muộn một cách không hợp lý, về hành động của họ đối với bất kỳ đơn xin gia hạn nào.

- ✓ Giấy phép của nhà buôn bất động sản nước ngoài và nhân viên bán hàng hết hạn vào ngày 31 tháng 12 hàng năm
- ✓ Đơn xin gia hạn và khoản phí phải được nộp không ít hơn 15 và không quá 60 ngày trước khi hết hạn
- ✓ Người giám sát có thể chấp nhận đơn xin gia hạn được nộp ít hơn 15 ngày trước khi hết hạn
- ✓ Người giám sát phải thông báo không quá muộn một cách không hợp lý về hành động đối với đơn xin gia hạn
- ✓ Khoản phí gia hạn là khoản phí quy định trong ORC 4735.15

31.2 Phát Hành Giấy Phép Đại Lý Bất Động Sản Nước Ngoài Giữa Năm

Giấy phép của một đại lý bất động sản nước ngoài có thể được cấp vào bất kỳ thời điểm nào trong năm cho phần còn lại của năm dương lịch. Ngay cả khi được cấp vào giữa năm, khoản phí hàng năm được quy định trong mục 4735.15 không bị giảm hoặc tính theo tỷ lệ — khoản phí hàng năm đầy đủ vẫn áp dụng.

- ✓ Giấy phép của một đại lý bất động sản nước ngoài có thể được cấp vào bất kỳ thời điểm nào cho phần còn lại của năm dương lịch
- ✓ Khoản phí hàng năm được quy định trong ORC 4735.15 không bị giảm khi cấp giữa năm (không tính theo tỷ lệ)

CHAPTER 32

ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status

32.1 Nộp Đơn Đăng Ký Chứng Chỉ ở Trạng Thái Từ Chức Vĩnh Viễn

Một người có chứng chỉ làm môi giới (theo 4735.07) hoặc nhân viên bán hàng (theo 4735.09) có thể nộp đơn cho quperintendent về bất động sản và cấp phép chuyên nghiệp để chuyển chứng chỉ của họ sang trạng thái từ chức vĩnh viễn. Đơn này phải được nộp bất kỳ lúc nào trước ngày mà người có chứng chỉ phải nộp thông báo gia hạn theo phần (B) của mục 4735.14.

- ✓ Chỉ những người có chứng chỉ theo 4735.07 (môi giới) hoặc 4735.09 (nhân viên bán hàng) mới có thể nộp đơn xin trạng thái từ chức vĩnh viễn
- ✓ Đơn phải được nộp trước ngày hạn chót thông báo gia hạn của người có chứng chỉ theo 4735.14(B)
- ✓ Đơn được nộp cho quperintendent về bất động sản và cấp phép chuyên nghiệp

32.2 Kích Hoạt Lại Giấy Phép Từ Chức Vĩnh Viễn

Người có giấy phép ở trạng thái từ chức vĩnh viễn và sau đó muốn lấy giấy phép hoạt động hoặc không hoạt động phải nộp đơn xin cấp lại. Họ phải nộp đơn theo đầy đủ các yêu cầu của mục 4735.07 (môi giới) hoặc 4735.09 (nhân viên bán hàng), nếu áp dụng, hoặc các quy tắc được Ủy ban thông qua theo 4735.10(A). Không có việc tái cấp cơ bản — người đó phải đủ điều kiện lại từ đầu.

- ✓ Giấy phép từ chức không thể được tái cấp đơn giản; người đó phải nộp đơn xin cấp lại giấy phép hoạt động
- ✓ Nộp đơn xin cấp lại phải đáp ứng các yêu cầu của mục 4735.07 hoặc 4735.09, nếu áp dụng, hoặc các quy tắc của Ủy ban theo 4735.10(A)
- ✓ Áp dụng cho dù người đó tìm kiếm giấy phép hoạt động hay không hoạt động

32.3 Từ Bỏ Tự Nguyện Trong Thời Gian Tạm Đình Chỉ

Một người có giấy phép mà giấy phép của họ đã bị tạm đình chỉ theo các quy định pháp định nhất định (4735.07(G), 4735.09(J), 4735.12(E), 4735.14(C), 4735.141(C), hoặc 4735.182) có thể nộp đơn với giám đốc, trên mẫu biểu do giám đốc quy định, để tự nguyện từ bỏ giấy phép vĩnh viễn. Việc từ bỏ như vậy được coi là cuối cùng mà không cần bất kỳ hành động nào từ giám đốc.

- ✓ Đơn từ bỏ giấy phép trong thời gian tạm đình chỉ phải sử dụng mẫu biểu do giám đốc quy định
- ✓ Việc từ bỏ giấy phép là cuối cùng mà không cần bất kỳ hành động nào được thực hiện bởi giám đốc
- ✓ Có sẵn cho những người có giấy phép bị tạm đình chỉ theo các quy định ORC cụ thể

32.4 Thông báo của Người môi giới cho Nhân viên bán hàng về Đóng cửa Phòng môi giới

Nếu việc đặt giấy phép môi giới vào trạng thái từ chức vĩnh viễn sẽ dẫn đến đóng cửa phòng môi giới của môi giới, người môi giới phải thông báo cho từng nhân viên bán hàng liên quan. Trong vòng ba ngày sau khi nộp đơn cho siêu thị trưởng, người môi giới phải cung cấp cho từng nhân viên bán hàng liên kết với người môi giới đó thông báo bằng văn bản nêu rõ thực tế đó.

- ✓ Thông báo chỉ được yêu cầu khi từ chức dẫn đến đóng cửa phòng môi giới
- ✓ Thông báo bằng văn bản phải được gửi cho từng nhân viên bán hàng liên quan
- ✓ Thông báo bằng văn bản phải được cung cấp trong vòng ba ngày sau khi nộp đơn cho siêu thị trưởng

32.5 Các Ngoại Lệ Đối Với Trạng Thái Từ Chức Vĩnh Viễn

Tùy chọn trạng thái từ chức vĩnh viễn theo quy định 4735.142 không áp dụng cho các licensee nhất định. Nó loại trừ bất kỳ licensee nào có giấy phép bị tạm ngưng theo phần (F) của mục 4735.181, hoặc giấy phép bị tạm ngưng do hành động kỷ luật do ủy ban lệnh theo mục 4735.051.

- ✓ Các licensee bị tạm ngưng theo 4735.181(F) không thể sử dụng trạng thái từ chức vĩnh viễn
- ✓ Các licensee bị tạm ngưng do hành động kỷ luật được lệnh theo 4735.051 không thể sử dụng trạng thái từ chức vĩnh viễn

CHAPTER 33

Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties

33.1 Những Nghĩa Vụ Fiduciary Không Thể Từ Bỏ Theo Điều 4735.62

Luật pháp Ohio xác định các nghĩa vụ fiduciary cơ bản mà một người cấp phép phải thực hiện với khách hàng của họ là bắt buộc và không thể từ bỏ. Các nghĩa vụ được yêu cầu của người cấp phép theo phần 4735.62 của Bộ Luật Đã Sửa Đổi KHÔNG thể được khách hàng từ bỏ dưới bất kỳ trường hợp nào. Những điều này đại diện cho những nghĩa vụ đại lý cơ bản luôn áp dụng cho mối quan hệ đại lý.

- ✓ Các nghĩa vụ được yêu cầu theo ORC 4735.62 không thể được khách hàng từ bỏ
- ✓ Phần 4735.62 quy định các nghĩa vụ fiduciary được yêu cầu của tất cả những người cấp phép
- ✓ Không có thỏa thuận hay tuyên bố ký kết nào có thể từ bỏ các nghĩa vụ 4735.62

33.2 Các Nhiệm Vụ Có Thể Miễn Trừ Theo 4735.63 và 4735.65

Khác với các nhiệm vụ cốt lõi theo 4735.62, các nhiệm vụ được yêu cầu theo các phần 4735.63 hoặc 4735.65 CÓ THỂ được miễn trừ, nhưng chỉ khi đáp ứng các yêu cầu cụ thể. Một người có giấy phép phải thực hiện các nhiệm vụ này trừ khi khách hàng vừa đồng ý miễn trừ VÀ ký một tuyên bố miễn trừ nhiệm vụ bằng văn bản tuân thủ phần (C). Nếu không có giấy miễn trừ được ký đúng, người có giấy phép vẫn có nghĩa vụ thực hiện tất cả các nhiệm vụ theo 4735.63/4735.65.

- ✓ Người có giấy phép phải thực hiện các nhiệm vụ theo 4735.63 và 4735.65 trừ khi được miễn trừ đúng cách
- ✓ Miễn trừ yêu cầu khách hàng đồng ý và ký tuyên bố miễn trừ nhiệm vụ
- ✓ Tuyên bố miễn trừ được ký phải tuân thủ phần (C) của phần đó

33.3 Nội Dung Cần Thiết của Tuyên Bố Miễn Trừ Nhiệm Vụ

Siêu thị trưởng bất động sản, được Ủy ban Bất Động Sản Ohio phê duyệt, lập ra theo quy tắc tuyên bố miễn trừ nhiệm vụ. Tuyên bố phải chứa các yếu tố cụ thể: (1) các nghĩa vụ tín thác không thể miễn trừ theo 4735.62; (2) danh sách các nghĩa vụ 4735.63/4735.65 có thể miễn trừ được nêu ra để các bên có thể chỉ ra những nghĩa vụ nào bị miễn trừ; (3) tuyên bố rằng không có người cấp phép nào khác được yêu cầu thực hiện nhiệm vụ đã miễn trừ cho khách hàng; (4) tuyên bố rằng khách hàng có thể thuê tư vấn pháp lý hoặc các chuyên gia khác; và (5) nơi khách hàng và người cấp phép ký và ghi ngày tháng.

- ✓ Siêu thị trưởng bất động sản lập ra tuyên bố miễn trừ theo quy tắc với sự phê duyệt của Ủy ban Bất Động Sản Ohio
- ✓ Tuyên bố phải liệt kê các nghĩa vụ tín thác 4735.62 không thể miễn trừ
- ✓ Tuyên bố phải liệt kê các nghĩa vụ 4735.63/4735.65 có thể miễn trừ để các bên có thể đánh dấu những nghĩa vụ nào bị miễn trừ
- ✓ Tuyên bố phải lưu ý rằng không có người cấp phép nào khác được yêu cầu thực hiện nhiệm vụ đã miễn trừ cho khách hàng
- ✓ Tuyên bố phải thông báo cho khách hàng rằng họ có thể thuê tư vấn pháp lý hoặc các chuyên gia khác
- ✓ Tuyên bố phải bao gồm nơi khách hàng và người cấp phép ký và ghi ngày tháng

CHAPTER 34

ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required

34.1 Thỏa Thuận Đại Lý Bằng Văn Bản Được Yêu Cầu Trước Các Hoạt Động Chính

Theo ORC 4735.55(B), một người giữ giấy phép phải ký kết thỏa thuận đại lý bằng văn bản TRƯỚC KHI thực hiện các hoạt động nhất định thay mặt cho khách hàng liên quan đến bất động sản dân cư. Điều này đảm bảo rằng mối quan hệ đại lý được ghi chép trước khi bắt đầu đại diện. 'Bất động sản dân cư' có ý nghĩa trong ORC 5302.30, và 'cơ sở dân cư' và 'người thuê' có ý nghĩa trong ORC 5321.01.

- ✓ Thỏa thuận đại lý bằng văn bản phải được ký kết trước khi quảng cáo hoặc trưng bày bất động sản dân cư thay mặt cho người bán
- ✓ Thỏa thuận đại lý bằng văn bản phải được ký kết trước khi đưa ra lời đề nghị mua bất động sản dân cư thay mặt cho người mua
- ✓ Thỏa thuận đại lý bằng văn bản phải được ký kết trước khi đưa ra lời đề nghị thuê cơ sở dân cư thay mặt cho người thuê với thời hạn vượt quá mười tám tháng
- ✓ Các hợp đồng thuê nhà có thời hạn mười tám tháng hoặc ít hơn KHÔNG kích hoạt yêu cầu thỏa thuận đại lý bằng văn bản

CHAPTER 35

ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required

35.1 Người Môi Giới Phải Duy Trì Địa Điểm Kinh Doanh Cố Định

Mỗi người môi giới bất động sản được cấp phép theo Chương 4735 phải có và duy trì một địa điểm kinh doanh cố định tại Ohio. Một hộp thư bưu điện không được coi là một địa điểm kinh doanh cố định. Giấy phép của người môi giới chỉ có thể phép hoạt động kinh doanh từ vị trí được quy định trên giấy phép.

- ✓ Mỗi người môi giới được cấp phép phải duy trì một địa điểm kinh doanh cố định tại Ohio
- ✓ Địa chỉ hộp thư bưu điện KHÔNG được coi là một địa điểm kinh doanh cố định
- ✓ Không có giấy phép nào cho phép người được cấp phép kinh doanh ngoại trừ từ vị trí được quy định trên giấy phép

35.2 Hiển Thị Giấy Phép Môi Giới và Chi Nhánh

Giấy phép môi giới phải được hiển thị rõ ràng trong văn phòng hoặc nơi kinh doanh của môi giới. Nếu môi giới duy trì nhiều hơn một địa điểm ở Ohio, môi giới phải nộp đơn và cấp giấy phép trùng lặp cho từng chi nhánh, và giấy phép chi nhánh mỗi chi nhánh phải được hiển thị rõ ràng tại vị trí chi nhánh đó.

- ✓ Giấy phép môi giới phải được hiển thị rõ ràng trong văn phòng hoặc nơi kinh doanh
- ✓ Giấy phép trùng lặp phải được cấp cho từng chi nhánh được duy trì ở Ohio
- ✓ Giấy phép chi nhánh phải được hiển thị rõ ràng tại vị trí chi nhánh

35.3 Yêu Cầu Giám Sát Chi Nhánh

Mỗi chi nhánh phải được quản lý bởi một nhân viên môi giới hoặc nhân viên bán hàng có giấy phép, đảm bảo hoạt động được giám sát tại mỗi địa điểm.

- ✓ Mỗi chi nhánh phải được quản lý bởi một nhân viên môi giới hoặc nhân viên bán hàng có giấy phép

CHAPTER 36

ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements

36.1 Miễn Đăng Ký cho Các Chuyên Gia Đất Dầu Khí

Một chuyên gia đất dầu khí mà không được phép tiến hành các hoạt động được mô tả trong ORC 4735.01(A) (các hoạt động thường yêu cầu giấy phép bất động sản) có thể thực hiện các hoạt động này mà không cần giấy phép bất động sản nếu họ thỏa mãn các yêu cầu về đăng ký và công khai theo § 4735.023. Đây là một con đường đăng ký thay thế với cấp phó giám sát bất động sản thay vì cấp phép đầy đủ.

- ✓ Một chuyên gia đất dầu khí có thể thực hiện các hoạt động được mô tả trong ORC 4735.01(A) mà không cần giấy phép bất động sản nếu họ tuân thủ § 4735.023
- ✓ Đây là một miễn trừ dựa trên đăng ký được quản lý bởi cấp phó giám sát bất động sản

36.2 Yêu Cầu Đăng Ký Hàng Năm và Phí

Để đủ điều kiện, chuyên gia về đất dầu khí phải đăng ký hàng năm với người giám sát bất động sản theo ngày quy định và trên một biểu mẫu được người giám sát phê duyệt. Biểu mẫu phải bao gồm tên và địa chỉ của chuyên gia, cùng với bằng chứng về tư cách thành viên lâu dài trong một tổ chức chuyên nghiệp quốc gia, tiểu bang hoặc địa phương đã tồn tại ít nhất ba năm và đã phát triển các tiêu chuẩn về hiệu suất và đạo đức cho các chuyên gia về đất dầu khí như một phần của sứ mệnh của nó. Một khoản phí hàng năm, được đặt bởi người giám sát, không vượt quá $100, phải đi kèm với đơn đăng ký.

- ✓ Đăng ký phải được gia hạn hàng năm với người giám sát bất động sản
- ✓ Biểu mẫu đăng ký yêu cầu tên, địa chỉ và bằng chứng về tư cách thành viên lâu dài trong một tổ chức chuyên nghiệp đủ điều kiện
- ✓ Tổ chức đủ điều kiện phải tồn tại ít nhất ba năm và phát triển các tiêu chuẩn về hiệu suất và đạo đức
- ✓ Khoản phí hàng năm không được vượt quá một trăm đô la ($100)

36.3 Những Tiết Lộ Bắt Buộc Khi Lần Đầu Liên Hệ

Trước hoặc vào thời điểm lần đầu tiên liên hệ với bất kỳ chủ sở hữu đất đai hoặc người khác có quyền lợi trong bất động sản nhằm mục đích từng sự hoạt động chuyên nghiệp về đất dầu khí, chuyên gia phải tiết lộ (trên mẫu được phê duyệt bởi người giám sát): tên đã đăng ký và địa chỉ của họ; rằng họ đã đăng ký với người giám sát và là thành viên có lý lịch tốt của một tổ chức chuyên nghiệp đủ tiêu chuẩn; rằng họ KHÔNG phải là đại lý bất động sản được cấp phép hoặc người bán hàng theo Chương 4735; rằng chủ sở hữu đất đai có thể tìm kiếm tư vấn pháp lý cho bất kỳ giao dịch nào; và rằng chuyên gia KHÔNG đại diện cho chủ sở hữu đất đai hoặc người khác.

- ✓ Tiết lộ phải được thực hiện trước hoặc vào thời điểm lần đầu tiên liên hệ với chủ sở hữu đất đai hoặc người quan tâm
- ✓ Phải tiết lộ rằng chuyên gia KHÔNG phải là đại lý bất động sản được cấp phép hoặc người bán hàng
- ✓ Phải tiết lộ rằng chuyên gia KHÔNG đại diện cho chủ sở hữu đất đai hoặc người khác
- ✓ Phải lưu ý rằng chủ sở hữu đất đai có thể tìm kiếm tư vấn pháp lý liên quan đến bất kỳ giao dịch nào
- ✓ Tiết lộ phải được thực hiện trên mẫu được phê duyệt bởi người giám sát

36.4 Các Công Khai Thông Tin Bắt Buộc Trước Khi Ký Kết Thỏa Thuận

Tại hoặc trước khi ký kết bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến khám phá, vận chuyển, khai thác, hoặc phát triển quyền lợi khoáng sản dầu khí (bao gồm các hợp đồng thuê dầu khí và các quyền sử dụng đất cho đường ống), chuyên gia phải công khai lại trên một biểu mẫu được phê duyệt bởi giám đốc: tên đã đăng ký và địa chỉ; tình trạng đăng ký và tư cách thành viên lâu dài; rằng họ không phải là người môi giới bất động sản có giấy phép/nhân viên bán hàng; rằng chủ sở hữu đất có thể tìm kiếm tư vấn pháp lý; và rằng chuyên gia không đại diện cho chủ sở hữu đất hoặc các bên liên quan khác.

- ✓ Một bộ công khai lần thứ hai là bắt buộc tại hoặc trước khi ký kết bất kỳ thỏa thuận, hợp đồng thuê, hoặc quyền sử dụng đất dầu khí nào
- ✓ Công khai phải xác nhận lại tình trạng không có giấy phép, không đại diện, và quyền tìm kiếm tư vấn pháp lý
- ✓ Các công khai áp dụng cho các thỏa thuận liên quan đến khám phá, vận chuyển, khai thác, hoặc phát triển quyền lợi khoáng sản dầu khí

CHAPTER 37

ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker

37.1 Quy định bắt buộc về chỉ định Người môi giới chính

Mỗi hãng môi giới ở Ohio phải chỉ định ít nhất một trong các broker liên kết của nó để phục vụ như một principal broker, người chịu trách nhiệm cho các hoạt động của hãng môi giới. Bất kỳ broker liên kết nào không được chỉ định là principal broker sẽ được phân loại là associate broker hoặc management level licensee cho hãng môi giới đó.

- ✓ Mỗi hãng môi giới phải chỉ định ít nhất một broker liên kết là principal broker
- ✓ Một broker liên kết không được chỉ định là principal broker là một associate broker hoặc management level licensee
- ✓ Một hãng môi giới duy nhất có thể có nhiều hơn một principal broker

37.2 Báo Cáo Thay Đổi Chỉ Định Người Môi Giới Chính

Khi một công ty môi giới thay đổi người được chỉ định làm người môi giới chính của mình, công ty phải thông báo cho bộ trưởng trong một thời hạn quy định. Sự thay đổi phải được báo cáo không quá mười lăm ngày sau khi nó xảy ra.

- ✓ Thay đổi chỉ định người môi giới chính phải được báo cáo cho bộ trưởng
- ✓ Báo cáo phải được thực hiện không quá 15 ngày sau khi thay đổi xảy ra

CHAPTER 38

§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker

38.1 Định Nghĩa và Các Yếu Tố Của Môi Giới Bất Động Sản

Một 'môi giới bất động sản' bao gồm bất kỳ cá nhân, hợp tác xã, hiệp hội, LLC, LLP, hoặc công ty (nước ngoài hoặc trong nước) hoạt động CHO NGƯỜI KHÁC, và làm như vậy để nhận phí, hoa hồng, hoặc xem xét có giá trị khác (hoặc có ý định/kỳ vọng/cam kết nhận được). Ba yếu tố cơ bản là: (1) hoạt động cho người khác, (2) để nhận tiền bù đắp, và (3) thực hiện một trong các hành động được liệt kê. Điều này áp dụng cho dù người đó hoạt động theo writ of attorney hay cách khác.

- ✓ Tình trạng môi giới yêu cầu hoạt động 'cho người khác' VÀ để nhận tiền bù đắp (phí, hoa hồng, hoặc xem xét có giá trị)
- ✓ Ý định, kỳ vọng, hoặc cam kết nhận tiền bù đắp là đủ — khoản thanh toán thực tế không cần phải xảy ra
- ✓ Định nghĩa này áp dụng cho các cá nhân và thực thể kinh doanh, nước ngoài hoặc trong nước

38.2 Các Hành Vi Được Liệt Kê Yêu Cầu Giấy Phép Broker

Luật pháp liệt kê chín danh mục hoạt động cấu thành hành động như một broker: (1) bán, trao đổi, mua, cho thuê, cho thuê hay đàm phán bất kỳ hoạt động nào trong số này; (2) cung cấp, cố gắng, hoặc đồng ý đàm phán các giao dịch như vậy; (3) liệt kê hoặc bán đấu giá (hoặc cung cấp/cố gắng/đồng ý) bất động sản; (4) giao dịch các quyền chọn bất động sản; (5) vận hành, quản lý, hoặc cho thuê các tòa nhà cho công chúng như những người thuê (ngoài trừ người giám sát, người chăm sóc, hoặc người dọn vệ sinh); (6) quảng cáo hoặc đưa ra tuyên bố rằng mình tham gia vào kinh doanh bất động sản; (7) chỉ đạo hoặc hỗ trợ trong việc tìm kiếm khách hàng tiềm năng hoặc đàm phán giao dịch (ngoài trừ tài chính thế chấp); (8) tính phí trước để quảng bá bất động sản thông qua các ấn phẩm liệt kê; và (9) thu thập thông tin về cho thuê để giới thiệu những người thuê tiềm năng với mục đích kiếm lợi.

- ✓ Quản lý tài sản (vận hành, quản lý, hoặc cho thuê các tòa nhà cho công chúng như những người thuê) yêu cầu giấy phép trừ khi hoạt động như người giám sát, người chăm sóc, hoặc người dọn vệ sinh
- ✓ Quảng cáo hoặc đưa ra tuyên bố rằng mình tham gia vào kinh doanh bất động sản chính nó là một hoạt động được cấp phép
- ✓ Việc cung cấp tài chính thế chấp được loại trừ cụ thể khỏi điều khoản 'chỉ đạo hoặc hỗ trợ trong việc tìm kiếm khách hàng tiềm năng'
- ✓ Thu thập thông tin cho thuê để giới thiệu những người thuê với mục đích kiếm lợi (rental referral) là một hoạt động được cấp phép

CHAPTER 39

ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund

39.1 Đánh Giá Đặc Biệt để Bổ Sung Quỹ Phục Hồi

Ủy ban có thể áp đặt một khoản đánh giá đặc biệt đối với những người có giấy phép để bổ sung quỹ. Khoản đánh giá không được vượt quá $10 mỗi năm cho mỗi năm của kỳ cấp phép và được tính cho mỗi người có giấy phép nộp đơn gia hạn theo § 4735.14. Khoản đánh giá chỉ được áp đặt nếu quỹ dưới $250,000 vào ngày 1 tháng 7 trước khi nộp đơn; không áp đặt khoản đánh giá nào nếu quỹ vượt quá $250,000 vào ngày đó.

- ✓ Khoản đánh giá đặc biệt không được vượt quá $10 mỗi năm cho mỗi năm của kỳ cấp phép
- ✓ Khoản đánh giá chỉ được áp đặt nếu quỹ dưới $250,000 vào ngày 1 tháng 7 trước khi nộp đơn
- ✓ Không áp đặt khoản đánh giá nào nếu quỹ vượt quá $250,000 vào ngày 1 tháng 7 trước khi nộp đơn
- ✓ Khoản đánh giá được tính cho những người có giấy phép nộp đơn gia hạn theo § 4735.14

39.2 Tạo lập và Quản lý Quỹ Phục hồi Bất động sản

Quỹ phục hồi bất động sản được tạo lập trong kho bạc của tiểu bang và được quản lý bởi thư ký bất động sản. Các khoản thu được theo quy định này cộng với tiền lãi kiếm được từ tài sản quỹ được ghi có cho quỹ bởi thủ quỹ tiểu bang. Số tiền trong quỹ được xác định bởi thư ký vào ngày 1 tháng Bảy hàng năm.

- ✓ Quỹ phục hồi được quản lý bởi thư ký bất động sản
- ✓ Số dư quỹ được xác định vào ngày đầu tiên của tháng Bảy hàng năm
- ✓ Các khoản thu được và tiền lãi kiếm được được ghi có cho quỹ bởi thủ quỹ tiểu bang

CHAPTER 40

ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer

40.1 Yêu Cầu Đơn Xin Cấp Phép Đại Lý Bất Động Sản Nước Ngoài

Một đơn xin cấp phép để hoạt động như một đại lý bất động sản nước ngoài phải được lập thành văn bản và nộp cho giám đốc bất động sản theo mẫu do giám đốc quy định. Nó phải chứa các thông tin nhận dạng và kinh doanh cụ thể về người nộp đơn, bao gồm chi tiết cấu trúc thực thể, vị trí văn phòng, lịch sử kinh doanh và các nhân viên bán hàng hiện tại.

- ✓ Đơn xin phải được lập thành văn bản và nộp cho giám đốc bất động sản theo mẫu quy định
- ✓ Phải bao gồm tên và địa chỉ của người nộp đơn
- ✓ Nếu là đối tác hoặc hiệp hội không được thành lập, phải liệt kê tên, nơi cư trú và địa chỉ kinh doanh của tất cả các đối tác, giám đốc, giám đốc, người quản lý hoặc giám đốc, cùng với bất kỳ hạn chế về trách nhiệm pháp lý nào
- ✓ Nếu là công ty, phải liệt kê các giám đốc điều hành và giám đốc kèm theo địa chỉ; một công ty nước ngoài cũng phải cung cấp bản sao của các bài viết thành lập của nó
- ✓ Phải bao gồm vị trí hoặc địa chỉ của văn phòng chính và tất cả các văn phòng khác
- ✓ Phải bao gồm mô tả chung về hoạt động kinh doanh trước đó và danh sách các tiểu bang nơi người nộp đơn là đại lý bất động sản nước ngoài được cấp phép
- ✓ Phải bao gồm tên và địa chỉ của tất cả nhân viên bán hàng tại ngày nộp đơn
- ✓ Phải nêu rõ tính chất và địa điểm kinh doanh trong giai đoạn mười năm trước khi nộp đơn

CHAPTER 41

ORC 4735.04 Subpoena Power

41.1 Quyền Triệu Tập của Ủy Ban và Giám Đốc Bất Động Sản

Ủy Ban Bất Động Sản Ohio hoặc Giám Đốc Bất Động Sản có quyền bắt buộc sự tham dự của những người làm chứng và yêu cầu xuất trình các tài liệu trong bất kỳ vấn đề nào nằm trong phạm vi thẩm quyền của họ và là đối tượng của cuộc điều tra. Đây là công cụ thực thi cốt lõi được sử dụng trong quá trình điều tra những người có giấy phép.

- ✓ Ủy Ban hoặc Giám Đốc có thể bắt buộc sự tham dự của những người làm chứng bằng lệnh hoặc triệu tập để khai báo về những vấn đề nằm trong phạm vi thẩm quyền của họ
- ✓ Họ có thể yêu cầu xuất trình bất kỳ sách, giấy hay tài liệu nào liên quan đến vấn đề đang được điều tra
- ✓ Quyền triệu tập chỉ áp dụng cho những vấn đề mà Ủy Ban hoặc Giám Đốc có thẩm quyền và là đối tượng của cuộc điều tra hoặc khám phá

41.2 Quyền Hạn Bằng Với Các Thẩm Phán Tòa Án Hạt

Với mục đích điều tra, Ủy ban hoặc Giám đốc có cùng quyền hạn như các thẩm phán tòa án hạt, cấp cho họ quyền lực đáng kể để thực thi tuân thủ trong các cuộc điều tra cấp phép bất động sản.

- ✓ Ủy ban hoặc Giám đốc có cùng quyền hạn như các thẩm phán tòa án hạt để tuyên thệ
- ✓ Họ có thể bắt buộc sự có mặt của các nhân chứng và trừng phạt các nhân chứng vì từ chối làm chứng

41.3 Thực thi Trát đòi hỏi và Khinh thị Tòa án

Nếu một người không nộp báo cáo, không tuân thủ trát đòi hỏi, không làm chứng, không trả lời câu hỏi hoặc không cung cấp hồ sơ theo yêu cầu, Ủy ban hoặc Người giám sát có thể nộp đơn yêu cầu tòa án hành pháp thông thường của bất kỳ quận nào để buộc tuân thủ. Tòa án có thể phát hành quy trình và, đối với việc tiếp tục không tuân thủ, lệnh bắt giữ vì khinh thị, có khả năng dẫn đến việc người vi phạm bị giam giữ.

- ✓ Tòa án hành pháp thông thường của bất kỳ quận nào có thể, theo đơn xin của Ủy ban hoặc Người giám sát, lệnh phát hành quy trình của trát đòi hỏi hoặc trát đòi hỏi duces tecum bắt buộc một người phải ra trình diễn và làm chứng
- ✓ Nếu một người không tuân thủ trát đòi hỏi hoặc lệnh tòa án, tòa án có thể phát hành lệnh bắt giữ vì khinh thị được hỗ trợ bằng bằng chứng
- ✓ Trong phiên tòa mà việc không tuân thủ rõ ràng xảy ra, tòa án có thể lệnh người vi phạm bị giam giữ và được giam giữ tại chỗ an toàn

41.4 Phục Vụ Trát Tòa và Ngày Có Hiệu Lực

Một trát tòa được cấp bởi Ủy ban hoặc Thống đốc có thể được phục vụ theo những cách được chỉ định, và luật pháp định rõ chính xác khi nào việc phục vụ được coi là hoàn tất, điều này quan trọng đối với các thời hạn thực thi.

- ✓ Trát tòa có thể được phục vụ bởi các cảnh sát trưởng, thủ tạo hoặc qua thư được chứng thực với thư xác nhận gửi lại được yêu cầu
- ✓ Trát tòa được coi là đã được phục vụ vào ngày giao hàng được thực hiện hoặc ngày người đó từ chối nhận giao hàng

CHAPTER 42

Section 4735.02 Requirement of License

42.1 Giấy Phép Cần Thiết để Hoạt Động như Người Môi Giới hoặc Nhân Viên Bán Hàng

Bộ Luật Sửa Đổi Ohio § 4735.02(A) cấm bất kỳ cá nhân, đối tác, hiệp hội, công ty trách nhiệm hữu hạn, quan hệ đối tác trách nhiệm hữu hạn, hoặc công ty nào hoạt động như người môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng bất động sản, hoặc quảng cáo hoặc giả vờ hoạt động như vậy, mà không trước tiên được cấp giấy phép theo Chương 4735. Đây là quy tắc nền tảng yêu cầu giấy phép cho hoạt động bất động sản Ohio. Ngoại lệ duy nhất được cung cấp trong phần 4735.022 của Bộ Luật Sửa Đổi.

- ✓ Không cá nhân hoặc tổ chức nào có thể hoạt động, quảng cáo, hoặc giả vờ hoạt động như người môi giới hoặc nhân viên bán hàng bất động sản mà không trước tiên được cấp giấy phép theo Chương 4735
- ✓ Lệnh cấm áp dụng cho các cá nhân, đối tác, hiệp hội, công ty trách nhiệm hữu hạn, quan hệ đối tác trách nhiệm hữu hạn, và công ty
- ✓ Phần 4735.022 cung cấp ngoại lệ duy nhất đối với yêu cầu giấy phép
- ✓ Quảng cáo hoặc giả vờ hoạt động như người môi giới/nhân viên bán hàng yêu cầu giấy phép, không chỉ thực hiện dịch vụ thực tế

42.2 Hoạt động Bị Cấm Với Tình Trạng Giấy Phép Không Hoạt Động

Theo § 4735.02(A), không có cá nhân hay tổ chức nào được phép cung cấp các dịch vụ yêu cầu giấy phép theo Chương 4735 nếu giấy phép của người được cấp phép không hoạt động, bị tạm đình chỉ, bị từ chối, hoặc giấy phép môi giới bị ký gửi, hoặc giấy phép đã bị thu hồi. Chỉ có giấy phép là chưa đủ — giấy phép phải ở trạng thái hoạt động, hợp lệ để có thể hợp pháp cung cấp các dịch vụ được cấp phép.

- ✓ Không được cung cấp các dịch vụ yêu cầu giấy phép nếu giấy phép không hoạt động, bị tạm đình chỉ, bị từ chối, hoặc bị thu hồi
- ✓ Không được cung cấp dịch vụ nếu giấy phép môi giới bị ký gửi
- ✓ Tình trạng giấy phép hoạt động, hợp lệ là bắt buộc để hợp pháp thực hiện các dịch vụ bất động sản

42.3 Không Có Quyền Hạn Hành Pháp

Không có gì trong Chương 4735 được hiểu là cho phép một môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng thực hiện bất kỳ dịch vụ nào cấu thành việc hành pháp. Quyền hạn của người giữ giấy phép được giới hạn trong các dịch vụ bất động sản và không mở rộng sang hoạt động pháp lý.

- ✓ Chương 4735 không cho phép người giữ giấy phép thực hiện bất kỳ dịch vụ nào cấu thành việc hành pháp
- ✓ Giấy phép bất động sản không cho phép một môi giới hoặc nhân viên bán hàng hành pháp

42.4 Hạn chế Tuyển dụng Những Cá nhân Đã Có Giấy phép Trước đó

Theo § 4735.02(B), không có công ty hợp tác, hiệp hội, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp tác trách nhiệm hữu hạn, hoặc tập đoàn nào giữ giấy phép bất động sản có thể tuyển dụng làm sĩ quan, giám đốc, quản lý, hoặc nhân viên chính những cá nhân từng nắm giữ giấy phép là môi giới bất động sản, nhân viên bán hàng bất động sản, nhà môi giới bất động sản nước ngoài, hoặc nhân viên bán hàng bất động sản nước ngoài, có giấy phép bị đặt ở trạng thái không hoạt động hoặc từ chức, hoặc bị tạm ngừng hoặc bị thu hồi, và người đó không có tái kích hoạt giấy phép hoặc nhận được giấy phép mới.

- ✓ Một thực thể được cấp phép không được tuyển dụng làm sĩ quan, giám đốc, quản lý, hoặc nhân viên chính một người có giấy phép trước đó ở trạng thái không hoạt động, từ chức, tạm ngừng hoặc bị thu hồi
- ✓ Hạn chế này bao gồm các môi giới bất động sản, nhân viên bán hàng, nhà môi giới bất động sản nước ngoài, và nhân viên bán hàng bất động sản nước ngoài trước đây
- ✓ Hạn chế này chỉ được gỡ bỏ nếu người đó tái kích hoạt giấy phép hoặc nhận được giấy phép mới

CHAPTER 43

ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions

43.1 Đại lý và Quan hệ Đại lý - Định nghĩa

Theo luật cấp giấy phép Ohio, 'đại lý' và 'quan hệ đại lý' là một mối quan hệ trong đó người có giấy phép đại diện cho một người khác trong giao dịch bất động sản. Đây là khái niệm nền tảng cho tất cả các nghĩa vụ của đại lý và các yêu cầu công khai trong các mục 4735.51 đến 4735.74.

- ✓ Quan hệ đại lý tồn tại khi người có giấy phép đại diện cho một người khác trong giao dịch bất động sản.
- ✓ Các định nghĩa này chi phối các mục 4735.51 đến 4735.74 của Bộ luật Sửa đổi.

43.2 Thỏa Thuận Đại Lý Được Xác Định

Một 'thỏa thuận đại lý' là hợp đồng giữa một người cấp giấy phép và một khách hàng trong đó khách hàng hứa thanh toán cho môi giới tiền tệ, hoặc đồng ý cho phép người cấp giấy phép có thể nhận tiền tệ từ người khác, để thực hiện một hành động yêu cầu giấy phép bất động sản.

- ✓ Thỏa thuận đại lý là hợp đồng giữa một người cấp giấy phép và một khách hàng
- ✓ Khách hàng hứa thanh toán cho môi giới tiền tệ hoặc cho phép người cấp giấy phép nhận tiền tệ từ người khác
- ✓ Nó bao gồm các hành động yêu cầu giấy phép bất động sản theo Chương 4735

43.3 Định Nghĩa Khách Hàng

Một 'khách hàng' là một người đã ký kết mối quan hệ đại lý với một người có giấy phép. Điều này phân biệt khách hàng (những người được đại diện) với những người mua (những người không được đại diện).

- ✓ Một khách hàng đã ký kết mối quan hệ đại lý với một người có giấy phép
- ✓ Tình trạng khách hàng kích hoạt các nhiệm vụ tín thác và đại lý được nợ theo luật cấp giấy phép

43.4 Thông Tin Bảo Mật - Định Nghĩa

'Thông tin bảo mật' có nghĩa là tất cả thông tin mà khách hàng yêu cầu giữ bí mật, hoặc thông tin mà nếu được công khai sẽ ảnh hưởng xấu đến vị trí của khách hàng trong giao dịch, cộng với tất cả thông tin mà pháp luật yêu cầu phải giữ bí mật. Tác nhân vẫn phải công khai thông tin mà pháp luật yêu cầu công khai.

- ✓ Bao gồm thông tin mà khách hàng yêu cầu giữ bí mật
- ✓ Bao gồm thông tin mà nếu được công khai sẽ ảnh hưởng xấu đến vị trí của khách hàng
- ✓ Bao gồm tất cả thông tin mà pháp luật yêu cầu phải giữ bí mật
- ✓ Không bao gồm thông tin mà tác nhân được pháp luật yêu cầu công khai

43.5 In-Company Transaction Defined

Một 'in-company transaction' là giao dịch bất động sản trong đó người mua và người bán đều được đại diện bởi cùng một công ty môi giới.

- ✓ Cả người mua và người bán đều được đại diện bởi cùng một công ty môi giới
- ✓ Tình huống này có thể gây ra các vấn đề dual agency

43.6 Định Nghĩa Đại Lý và Đại Lý Bất Động Sản

Một 'đại lý' hoặc 'đại lý bất động sản' là một người được cấp phép theo Chương 4735 để đại diện cho người khác trong một giao dịch bất động sản.

- ✓ Một đại lý phải được cấp phép theo Chương 4735
- ✓ Một đại lý đại diện cho người khác trong một giao dịch bất động sản

43.7 Định Nghĩa Người Được Cấp Phép Liên Kết

Một 'affiliated licensee' là một người môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng được cấp phép theo Chương 4735 và có liên kết với một công ty môi giới.

- ✓ Một affiliated licensee có thể là một người môi giới hoặc một nhân viên bán hàng
- ✓ Người được cấp phép phải có liên kết với một công ty môi giới

43.8 Định Nghĩa Các Đề Xuất Đồng Thời

Các 'đề xuất đồng thời' có nghĩa là các đề xuất mua hoặc thuê thay mặt cho hai hoặc nhiều khách hàng được cùng một người có giấy phép đại diện cho cùng một tài sản, mà người có giấy phép biết, đã biết, hoặc có lý do để biết rằng chủ sở hữu sẽ xem xét trong cùng một khoảng thời gian.

- ✓ Liên quan đến hai hoặc nhiều khách hàng được cùng một người có giấy phép đại diện
- ✓ Áp dụng cho các đề xuất trên cùng một tài sản
- ✓ Các đề xuất được biết là sẽ được chủ sở hữu xem xét trong cùng một khoảng thời gian

43.9 Mối Quan Hệ Đại Lý Kép Được Định Nghĩa

Mối quan hệ đại lý kép có nghĩa là bất kỳ mối quan hệ đại lý kép nào được quy định trong mục 4735.70 của Bộ Luật Sửa Đổi.

- ✓ Đại lý kép được định nghĩa bằng cách tham chiếu đến mục 4735.70
- ✓ Nó đề cập đến việc đại diện cho nhiều hơn một bên trong một giao dịch

43.10 Người Mua - Định Nghĩa

Một 'người mua' là một bên trong giao dịch bất động sản mà là người nhận chuyển nhượng tài sản tiềm năng, bao gồm một người tìm kiếm để mua tài sản và một người tìm kiếm để thuê tài sản như một người thuê nhà hoặc người thuê.

- ✓ Người mua là người nhận chuyển nhượng tài sản tiềm năng
- ✓ Định nghĩa bao gồm những người mua và những người thuê/người thuê tiềm năng

43.11 Định Nghĩa Giao Dịch Bất Động Sản

Một 'giao dịch bất động sản' có nghĩa là bất kỳ hành động nào được mô tả trong division (A) của section 4735.01 của Revised Code, hoặc bất kỳ hành động nào liên quan đến thực hiện hành động đó.

- ✓ Được định nghĩa bằng cách tham chiếu đến các hành động theo section 4735.01(A)
- ✓ Bao gồm các hành động liên quan đến việc thực hiện những hành động đó

43.12 Đại lý phụ được Định nghĩa

Thuật ngữ 'subagency' (đại lý phụ) và 'subagency relationship' (mối quan hệ đại lý phụ) có nghĩa là một mối quan hệ đại lý trong đó một người có giấy phép hoạt động cho một người có giấy phép khác trong việc thực hiện các nhiệm vụ cho khách hàng của người có giấy phép đó.

- ✓ Một đại lý phụ hoạt động cho một người có giấy phép khác
- ✓ Đại lý phụ thực hiện các nhiệm vụ cho khách hàng của người có giấy phép đó

43.13 Định Nghĩa Kịp Thời

Từ 'Kịp thời' có nghĩa là càng sớm càng tốt trong những hoàn cảnh cụ thể. Tiêu chuẩn này áp dụng cho các công khai thông tin bắt buộc của đại lý.

- ✓ Kịp thời có nghĩa là càng sớm càng tốt trong các hoàn cảnh nhất định
- ✓ Tiêu chuẩn này điều chỉnh thời điểm khi các công khai thông tin bắt buộc phải được thực hiện

CHAPTER 44

§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination

44.1 Dịch vụ Kiểm tra Quốc gia Quản lý Kỳ thi Broker

Người giám sát bất động sản, với sự đồng ý của Ohio Real Estate Commission, có thể ký kết các thỏa thuận với các dịch vụ kiểm tra quốc gia công nhận để quản lý kỳ thi của người môi giới bất động sản. Kỳ thi vẫn nằm dưới sự giám sát và kiểm soát của người giám sát và phải phù hợp với các yêu cầu nội dung của Chương 4735.

- ✓ Người giám sát có thể ký hợp đồng với các dịch vụ kiểm tra quốc gia công nhận để quản lý kỳ thi của broker
- ✓ Thỏa thuận yêu cầu sự đồng ý của Ohio Real Estate Commission
- ✓ Kỳ thi vẫn nằm dưới sự giám sát và kiểm soát của người giám sát

CHAPTER 45

ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer

45.1 Phí Tái Kích Hoạt hoặc Chuyển Giao Giấy Phép Môi Giới

Phí không hoàn lại để tái kích hoạt hoặc chuyển giao giấy phép của môi giới vào, ra khỏi, hoặc giữa các thực thể kinh doanh (hợp tác xã, hiệp hội, công ty trách nhiệm hữu hạn, hợp tác xã trách nhiệm hữu hạn, hoặc công ty cổ phần) là ba mươi bốn đô la. Một đơn xin cấp để chuyển giao như vậy phải được gửi đến Giám đốc Bất động sản trên các mẫu do Giám đốc cung cấp.

- ✓ Phí tái kích hoạt hoặc chuyển giao giấy phép môi giới là $34 và không hoàn lại
- ✓ Việc chuyển giao áp dụng cho việc di chuyển giấy phép của môi giới vào/ra khỏi hoặc giữa các thực thể như hợp tác xã, hiệp hội, LLCs, LLPs, hoặc công ty cổ phần
- ✓ Các đơn xin chuyển giao phải được gửi đến Giám đốc Bất động sản trên các mẫu của Giám đốc

45.2 Phí Tái kích hoạt hoặc Chuyển nhượng Giấy phép Nhân viên Bán hàng

Khoản phí không hoàn lại để một nhân viên bán bất động sản tái kích hoạt hoặc chuyển nhượng giấy phép là ba mươi bốn đô la.

- ✓ Phí tái kích hoạt hoặc chuyển nhượng giấy phép nhân viên bán hàng là $34
- ✓ Khoản phí này không được hoàn lại

CHAPTER 46

§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints

46.1 Xác nhận khiếu nại và Thông báo cho Người được cấp phép

Khi một người nộp đơn khiếu nại bằng văn bản có chữ ký chống lại một môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng được cấp phép với Sở Bất động sản, Giám đốc phải nhanh chóng xác nhận khiếu nại và thông báo cho người được cấp phép về các hành động bị khiếu nại. Cả hai thông báo phải đề cập đến khả năng có cuộc họp hòa giải không chính thức.

- ✓ Một khiếu nại chống lại một môi giới hoặc nhân viên bán hàng phải được ký và bằng văn bản và được nộp với Sở Bất động sản
- ✓ Trong vòng 5 ngày làm việc kể từ khi nộp, Giám đốc phải xác nhận đã nhận được khiếu nại của người khiếu nại và gửi thông báo cho người được cấp phép mô tả các hành động bị khiếu nại
- ✓ Cả hai thông báo phải nêu rằng một cuộc họp hòa giải không chính thức sẽ được tiến hành nếu cả hai bên yêu cầu trong vòng 10 ngày làm việc trên mẫu của Giám đốc

CHAPTER 47

ORC 4735.14(A) License Term

47.1 Hiệu Lực và Thời Hạn Cấp Phép

Giấy phép bất động sản được cấp theo Chương 4735 vẫn có hiệu lực vô thời hạn mà không cần khuyến cáo hoặc kiểm tra thêm. Giấy phép tiếp tục có hiệu lực cho đến khi một sự kiện kích hoạt cụ thể kết thúc hiệu lực của nó. Các ứng viên nên hiểu rằng Ohio sử dụng mô hình cấp phép liên tục thay vì yêu cầu kiểm tra lại mỗi kỳ.

- ✓ Giấy phép có hiệu lực mà không cần khuyến cáo hoặc kiểm tra thêm
- ✓ Hiệu lực chỉ kết thúc khi giấy phép được đặt ở trạng thái không hoạt động hoặc từ bỏ, bị thu hồi hoặc tạm dừng, hoặc hết hạn theo luật

CHAPTER 48

ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements

48.1 Nộp Đơn Xin Giấy Phép Nhân Viên Bất Động Sản

Một đơn xin cấp giấy phép nhân viên bất động sản phải được nộp cho Chánh văn phòng bất động sản trên các mẫu được Chánh văn phòng cung cấp, được ký bởi người nộp đơn, và theo hình thức do Chánh văn phòng quy định. Nó phải chứa đầy đủ thông tin yêu cầu bởi Chương 4735 và các quy tắc của Ủy ban Bất Động Sản Ohio, và phải bao gồm địa chỉ nơi ở hiện tại của người nộp đơn.

- ✓ Đơn xin phải được nộp cho Chánh văn phòng bất động sản trên các mẫu được cung cấp và được ký bởi người nộp đơn
- ✓ Đơn xin phải bao gồm địa chỉ nơi ở hiện tại của người nộp đơn
- ✓ Địa chỉ nơi ở được lưu giữ trong một hồ sơ riêng biệt mà KHÔNG phải là hồ sơ công khai theo ORC 149.43

48.2 Khuyến Nghị của Người Môi Giới Kèm Theo Đơn Ứng Tuyển

Đơn ứng tuyển phải kèm theo khuyến nghị của người môi giới bất động sản mà người ứng tuyển hiện là (hoặc dự định trở thành) đối tác liên kết. Người môi giới xác nhận rằng người ứng tuyển là trung thực và có lời nói chân thật, và không bị tòa án phân xử cuối cùng là đã vi phạm các luật về quyền dân sự liên quan đến bảo vệ những người mua hoặc bán bất động sản (trừ khi đã công khai), và khuyến nghị người ứng tuyển được thừa nhận vào kì thi người bán hàng.

- ✓ Khuyến nghị của người môi giới phải kèm theo đơn ứng tuyển của người bán hàng
- ✓ Người môi giới phải xác nhận rằng người ứng tuyển là trung thực và có lời nói chân thật
- ✓ Người môi giới khuyến nghị người ứng tuyển được thừa nhận vào kì thi người bán hàng

CHAPTER 49

ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License

49.1 Yêu Cầu và Nội Dung Đơn Xin

Đơn xin để hoạt động như một nhân viên bán bất động sản nước ngoài phải được viết bằng văn bản, nộp cho thủ trưởng bất động sản và theo mẫu do thủ trưởng quy định. Đơn xin phải chứa thông tin nhận dạng cụ thể và lịch sử cá nhân của người nộp đơn, bao gồm nhà cung cấp tuyển dụng của họ và lịch sử cấp phép trước đó.

- ✓ Đơn xin phải được viết bằng văn bản và nộp cho thủ trưởng bất động sản theo mẫu quy định
- ✓ Phải bao gồm tên của người nộp đơn và địa chỉ cư trú và kinh doanh hoàn chỉnh
- ✓ Phải nêu tên nhà cung cấp bất động sản nước ngoài đang tuyển dụng hoặc có ý định tuyển dụng người nộp đơn
- ✓ Phải công khai tuổi, trình độ học vấn và kinh nghiệm bán bất động sản nước ngoài của người nộp đơn
- ✓ Phải công khai liệu người nộp đơn đã từng được cấp phép hoặc bị từ chối cấp phép bởi thủ trưởng hoặc bất kỳ cơ quan tương tự nào ở bất cứ nơi nào
- ✓ Phải bao gồm bản chất của việc làm và tên/địa chỉ của các nhà tuyển dụng trong mười năm ngay trước đơn xin

CHAPTER 50

Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education

50.1 Chứng Thực Các Khóa Học Chương Trình Chứng Chỉ Giáo Dục Từ Xa

Khi một cơ sở giáo dục đại học được phê duyệt theo ORC 3332.05 để chỉ cung cấp các chương trình chứng chỉ thông qua giáo dục từ xa, thiết kế và phương pháp cung cấp của bất kỳ khóa học nào mà nó cung cấp phải được chứng thực bởi một cơ quan chứng thực được phê duyệt để được tính là một khóa học đủ điều kiện theo Chương 4735. Nếu không có chứng thực này, khóa học không đủ điều kiện đối với các yêu cầu giáo dục cấp phép bất động sản Ohio.

- ✓ Áp dụng cho các cơ sở được phê duyệt theo ORC 3332.05 chỉ cung cấp các chương trình chứng chỉ thông qua giáo dục từ xa
- ✓ Thiết kế và phương pháp cung cấp của khóa học phải được chứng thực để được coi là một khóa học đủ điều kiện theo Chương 4735
- ✓ Các cơ quan chứng thực được chấp nhận là: Hiệp hội Các Quan Chức Luật Cấp Phép Bất Động Sản (ARELLO), Trung Tâm Chứng Thực Giáo Dục Từ Xa Quốc Tế (IDECC), hoặc một cơ quan chứng thực khác được công nhận bởi Giám đốc bất động sản và cấp phép chuyên nghiệp
- ✓ Phần này có hiệu lực từ ngày 9 tháng 4 năm 2025 (Dự luật 238, Hội đồng Đại hội thứ 135)

CHAPTER 51

Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts

51.1 Cấm Đưa Ra Các Tuyên Bố Sai Lệch Về Yêu Cầu Bất Động Sản Nước Ngoài

Bộ Luật Sửa Đổi Ohio § 4735.30 cấm bất kỳ người nào có hiểu biết về việc đưa ra hoặc gây ra việc đưa ra các tuyên bố sai lệch liên quan đến một sự kiện có tính chất và liên quan đến khi cố gắng đủ điều kiện bất động sản nước ngoài theo § 4735.25. Lệnh cấm áp dụng cho các tuyên bố được đưa ra dưới bất kỳ hình thức nào—tuyên bố miệng, mô tả, đơn xin, hoặc tuyên bố viết. Trạng thái tâm lý chính yêu cầu là 'hiểu biết,' nghĩa là tuyên bố sai lệch phải được đưa ra với kiến thức về tính sai lệch của nó. Đây là một hành động bị cấm theo luật cấp phép Ohio nhằm đảm bảo tính toàn vẹn trong việc xác định bất động sản nước ngoài (ngoài tiểu bang) được cung cấp để bán tại Ohio.

- ✓ Không có người nào được phép có kiến thức đưa ra hoặc gây ra việc đưa ra bất kỳ tuyên bố sai lệch nào liên quan đến một sự kiện có tính chất và liên quan đến
- ✓ Lệnh cấm áp dụng cho các tuyên bố miệng, mô tả, đơn xin và tuyên bố viết
- ✓ Tuyên bố sai lệch phải liên quan đến mục đích bảo đảm đủ điều kiện bất động sản nước ngoài theo ORC 4735.25
- ✓ Hành vi vi phạm yêu cầu trạng thái tâm lý 'hiểu biết'—người đó phải biết rằng tuyên bố là không đúng sự thật

CHAPTER 52

ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund

52.1 Thiết lập và Tài trợ cho Quỹ Hoạt động

Mã Sửa đổi Ohio § 4735.211 thiết lập Quỹ Hoạt động của Bộ Phận Bất động sản trong kho bạc của tiểu bang. Quỹ này được tài trợ bằng các khoản phạt và các khoản phí và chi phí được thu thập theo các phần được chỉ định trong Chương 4735. Tất cả các khoản phạt bị áp dụng theo § 4735.051 và tất cả các khoản phí và chi phí được thu thập theo § § 4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28 và 4735.29 phải được nộp vào kho bạc tiểu bang để ghi có cho quỹ này. Ngoại lệ duy nhất là các khoản phí được nộp thay vào quỹ phục hồi bất động sản. Các chi phí hoạt động của Bộ Phận Bất động sản được trả từ quỹ hoạt động này.

- ✓ Quỹ Hoạt động của Bộ Phận Bất động sản được thiết lập trong kho bạc tiểu bang và chứa các khoản phạt theo § 4735.051 cộng với các khoản phí/chi phí được thu thập theo § § 4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28 và 4735.29.
- ✓ Các khoản phí được nộp vào quỹ phục hồi bất động sản được loại trừ và KHÔNG đi vào quỹ hoạt động.
- ✓ Các chi phí hoạt động của Bộ Phận Bất động sản được thanh toán từ Quỹ Hoạt động của Bộ Phận Bất động sản.

52.2 Đánh Giá Chi Phí của Bộ Thương Mại

Sở Bất Động Sản hoạt động dưới sự quản lý của Bộ Thương Mại Ohio. Quỹ hoạt động phải chịu một phần tương ứng của các chi phí hành chính của Bộ Thương Mại, sử dụng các thủ tục được Giám đốc Bộ Thương Mại đề ra. Các khoản đánh giá này được chuyển từ Quỹ Hoạt Động của Sở Bất Động Sản sang quỹ hành chính.

- ✓ Quỹ hoạt động được đánh giá một phần tương ứng của các chi phí hành chính của Bộ Thương Mại.
- ✓ Các thủ tục đánh giá được Giám đốc Bộ Thương Mại quy định, và các khoản đánh giá được thanh toán cho quỹ hành chính.

CHAPTER 53

ORC 4735.23 Review of Programs

53.1 Quyền Hạn Xem Xét các Chương trình Giáo dục Bất động sản

Phần 4735.23 của Ohio Revised Code cấp quyền hạn để xem xét các chương trình giáo dục và chứng chỉ bất động sản. Theo yêu cầu của giám đốc bất động sản, bộ giáo dục đại học (hoặc hội đồng nhà nước về các trường cao đẳng và trường nghề cho các cơ sở giáo dục cấp chứng chỉ) có thể thực hiện xem xét các chương trình do một cơ sở giáo dục đại học cung cấp. Việc xem xét này được thực hiện với sự tư vấn của bộ phận bất động sản và áp dụng cho các chương trình được cung cấp theo phần (B)(6)(a) hoặc (b) của tiết 4735.07 và phần (F)(6) của tiết 4735.09 của Bộ luật Sửa đổi.

- ✓ Giám đốc bất động sản có thể yêu cầu xem xét các chương trình giáo dục bất động sản do các cơ sở giáo dục đại học cung cấp
- ✓ Các cuộc xem xét chương trình được thực hiện bởi bộ giáo dục đại học, hoặc bởi hội đồng nhà nước về các trường cao đẳng và trường nghề cho các cơ sở cung cấp các chương trình chứng chỉ
- ✓ Các cuộc xem xét phải được thực hiện với sự tư vấn của bộ phận bất động sản
- ✓ Các cuộc xem xét áp dụng cho các chương trình theo ORC 4735.07(B)(6)(a)/(b) và ORC 4735.09(F)(6)

53.2 Yêu Cầu Thông Tin để Xem Xét Chương Trình

Để tiến hành xem xét chương trình theo ORC 4735.23, người giám sát, chủ tịch bộ giáo dục cao hơn, hoặc hội đồng có thể yêu cầu từ cơ sở giáo dục bất kỳ thông tin nào mà họ coi là cần thiết để hoàn thành việc xem xét. Điều này đảm bảo rằng các cơ quan giám sát có quyền truy cập vào bất kỳ tài liệu nào cần thiết để đánh giá chất lượng và tuân thủ của các chương trình giáo dục bất động sản.

- ✓ Người giám sát, chủ tịch bộ giáo dục cao hơn, hoặc hội đồng có thể yêu cầu bất kỳ thông tin nào cần thiết để tiến hành xem xét
- ✓ Cơ sở giáo dục phải cung cấp thông tin mà cơ quan xem xét coi là cần thiết cho việc xem xét

CHAPTER 54

§ 4735.07(B) Broker's License Qualifications

54.1 Yêu Cầu về Phẩm Chất và Tính Trung Thực

Không ứng viên nào được phép thi kỳ thi môi giới trừ khi họ chứng minh được cho sự hài lòng của người giám sát rằng họ là người trung thực và thành thật, không bị kết tội về tội danh bị cấm (theo ORC 9.79), và không bị xét xử cuối cùng vì vi phạm các luật bảo vệ quyền dân sự của những người mua hoặc bán bất động sản. Nếu bị xét xử về vi phạm quyền dân sự, ít nhất hai năm phải trôi qua và ứng viên phải chứng minh bằng bằng chứng chiếm ưu thế rằng họ hiện là người trung thực và thành thật và sẽ không vi phạm luật lần nữa.

- ✓ Ứng viên phải trung thực và thành thật
- ✓ Không bị kết tội về tội danh bị cấm theo ORC 9.79
- ✓ Không bị xét xử cuối cùng vì vi phạm các luật bảo vệ quyền dân sự municipal, state hoặc federal có liên quan đến bảo vệ người mua/bán bất động sản
- ✓ Một xét xử về quyền dân sự chỉ có thể bỏ qua sau 2 năm và chứng minh cải tạo bằng bằng chứng chiếm ưu thế

54.2 Yêu Cầu Kinh Nghiệm cho Những Người Xin Cấp Phép Môi Giới

Người xin cấp phép phải là một môi giới bất động sản được cấp phép hoặc nhân viên bán hàng trong ít nhất hai trong năm năm trước khi nộp đơn. Ngoài ra, người xin cấp phép phải hoàn thành ít nhất hai mươi giao dịch bất động sản trong đó tài sản được bán cho người khác khi hoạt động như một môi giới hoặc nhân viên bán hàng, hoặc kinh nghiệm tương đương như được xác định bởi các quy tắc của ủy ban.

- ✓ Phải là một môi giới bất động sản được cấp phép hoặc nhân viên bán hàng trong ít nhất 2 trong 5 năm trước khi nộp đơn
- ✓ Phải hoàn thành ít nhất 20 giao dịch bất động sản bán tài sản cho người khác, hoặc kinh nghiệm tương đương được xác định bởi quy tắc ủy ban

54.3 Yêu Cầu Giáo Dục - Người Bán Có Giấy Phép Trước Ngày 1 Tháng 8 Năm 2001

Một ứng viên có giấy phép làm người bán bất động sản trước ngày 1 tháng 8 năm 2001 phải hoàn thành tại một tổ chức giáo dục cao hơn (lớp học hoặc học từ xa): 30 giờ thực hành bất động sản; 30 giờ bao gồm luật bất động sản Ohio, luật quyền dân sự, luật vụ phân biệt đối xử về nhà ở, tách rời và biện pháp khắc phục; 30 giờ định giá bất động sản; 30 giờ tài chính bất động sản; 30 giờ quản lý tài chính; 30 giờ quản lý nhân sự/nhân viên; 30 giờ kinh tế kinh doanh ứng dụng; và 30 giờ luật kinh doanh. Khóa học về luật/quyền dân sự không áp dụng cho những ứng viên được phép thực hành trước Tòa án Tối cao.

- ✓ Những người bán có giấy phép trước ngày 1 tháng 8 năm 2001 cần tám khóa học 30 giờ tại một tổ chức giáo dục cao hơn
- ✓ Các khóa học có thể được học thông qua giảng dạy trực tiếp hoặc giáo dục từ xa
- ✓ Yêu cầu hướng dẫn về luật/quyền dân sự được miễn trừ cho những ứng viên được phép thực hành trước Tòa án Tối cao

54.4 Yêu Cầu Giáo Dục - Nhân Viên Bán Hàng Được Cấp Phép Từ/Sau Ngày 1 Tháng 8, 2001

Một ứng viên được cấp phép làm nhân viên bán hàng từ hoặc sau ngày 1 tháng 8, 2001 phải hoàn thành tại một cơ sở giáo dục đại học: 40 giờ thực tế bất động sản; 40 giờ bao gồm luật bất động sản Ohio và các môn học về quyền dân sự; 20 giờ định giá bất động sản; 20 giờ tài chính bất động sản; cộng với giờ quản lý tài chính, quản lý nhân sự/nhân sự, kinh tế ứng dụng và luật kinh doanh được quy định cho các ứng viên trước năm 2001. Các khóa học có thể là lớp học trực tiếp hoặc học tập từ xa.

- ✓ Những nhân viên bán hàng sau ngày 1 tháng 8, 2001 cần 40 giờ thực tế bất động sản và 40 giờ luật bất động sản/quyền dân sự
- ✓ Cần 20 giờ định giá bất động sản và 20 giờ tài chính bất động sản
- ✓ Cũng cần giờ quản lý tài chính, HR/nhân sự, kinh tế ứng dụng và luật kinh doanh từ division (B)(6)(a)

54.5 Không Có Lỗi Vi Phạm Giấy Phép Trước Đây

Một người nộp đơn không được vi phạm bất kỳ quy định nào của Chương 4735 hoặc bất kỳ quy tắc nào được áp dụng theo đó trong bất kỳ thời kỳ nào khi họ có giấy phép. Nếu họ đã vi phạm quy định hoặc quy tắc đó, họ phải chứng minh sự hài lòng của người giám sát rằng họ sẽ không vi phạm nó lần nữa.

- ✓ Không có lỗi vi phạm trước đây của Chương 4735 hoặc các quy tắc của nó trong khi có giấy phép
- ✓ Nếu đã có lỗi vi phạm trước đây, người nộp đơn phải chứng minh rằng họ sẽ không vi phạm nữa

54.6 Độ Tuổi Tối Thiểu Là Mười Tám

Một người nộp đơn xin cấp giấy phép môi giới bất động sản phải ít nhất mười tám tuổi.

- ✓ Người nộp đơn phải ít nhất mười tám tuổi

54.7 Miễn Trừ Giáo Dục Dựa trên Ngày Cấp Giấy Phép

Các yêu cầu khóa học giáo dục không áp dụng cho những người nộp đơn giữ giấy phép nhân viên bán hàng hợp lệ được cấp trước ngày 2 tháng 1 năm 1972. Các yêu cầu khóa học về quản lý tài chính, nhân sự, kinh tế kinh doanh và luật kinh doanh không áp dụng cho những người giữ giấy phép nhân viên bán hàng hợp lệ được cấp trước ngày 3 tháng 1 năm 1984. Yêu cầu khóa học định giá không áp dụng cho những người nộp đơn mới giữ giấy phép/chứng chỉ định giá của Ohio hợp lệ được cấp trước khi nộp đơn. Hoàn thành thành công được xác định bởi luật có hiệu lực khi hoàn thành hướng dẫn.

- ✓ Những người được cấp giấy phép trước ngày 2 tháng 1 năm 1972 được miễn trừ tất cả các khóa học giáo dục (B)(6)
- ✓ Những người được cấp giấy phép trước ngày 3 tháng 1 năm 1984 được miễn trừ các giờ khóa học về kinh doanh/quản lý
- ✓ Khóa học định giá được miễn trừ cho những người nộp đơn giữ giấy phép/chứng chỉ định giá của Ohio hợp lệ được cấp trước khi nộp đơn
- ✓ Hoàn thành được đánh giá dựa trên luật có hiệu lực vào ngày hoàn thành hướng dẫn

CHAPTER 55

ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period

55.1 Phí Gia Hạn Giấy Phép Môi Giới và Đánh Giá Lại Công Ty Môi Giới

Gia hạn giấy phép môi giới bất động sản ba năm có chi phí hai trăm bốn mươi ba đô la. Nếu người được cấp phép là một partnership, association, LLC, LLP, hoặc corporation, phí gia hạn broker đầy đủ được yêu cầu cho mỗi thành viên là môi giới bất động sản. Nếu công ty môi giới có 11 đến 20 nhân viên bán hàng liên kết, một khoản đánh giá lại công ty môi giới bổ sung là sáu mươi bốn đô la được áp dụng. Với mỗi mười nhân viên bán hàng bổ sung (hoặc một phần của số đó), khoản đánh giá lại công ty môi giới tăng thêm ba mươi bảy đô la.

- ✓ Phí gia hạn giấy phép broker ba năm là $243
- ✓ Mỗi thành viên broker của một thực thể phải trả phí gia hạn broker đầy đủ
- ✓ Công ty môi giới có 11-20 nhân viên bán hàng liên kết phải chịu khoản đánh giá lại bổ sung $64
- ✓ Khoản đánh giá lại tăng thêm $37 cho mỗi mười nhân viên bán hàng bổ sung hoặc một phần của số đó

55.2 Phí Gia Hạn Giấy Phép Nhân Viên Bán Hàng

Gia hạn giấy phép nhân viên bán hàng bất động sản ba năm có giá một trăm tám mươi hai đô la.

- ✓ Phí gia hạn giấy phép nhân viên bán hàng ba năm là $182
- ✓ Gia hạn bao gồm khoảng thời gian cấp phép ba năm

55.3 Phí Phạt Nộp Đơn Gia Hạn Muộn

Đơn gia hạn giấy phép của một người môi giới hoặc nhân viên bán hàng được nộp trong vòng mười hai tháng sau ngày gia hạn của người được cấp phép sẽ phải chịu phí phạt nộp muộn bổ sung bằng năm mươi phần trăm của khoản phí ba năm cần thiết.

- ✓ Các đơn gia hạn nộp trong vòng 12 tháng kể từ ngày gia hạn sẽ phải chịu khoản phạt bằng 50% của khoản phí ba năm cần thiết
- ✓ Khoản phạt này là khoản bổ sung ngoài khoản phí gia hạn tiêu chuẩn

55.4 Phí Cấp Phép Văn Phòng Chi Nhánh

Phí không hoàn lại cho giấy phép văn phòng chi nhánh là hai mươi đô la mỹ cho mỗi kỳ cấp phép.

- ✓ Phí giấy phép văn phòng chi nhánh là $20
- ✓ Phí áp dụng cho mỗi kỳ cấp phép

55.5 Phí Cấp Phép Đại Lý Bất Động Sản và Người Bán Hàng Nước Ngoài

Giấy phép đại lý bất động sản nước ngoài và mỗi lần gia hạn có giá ba mươi đô la cho mỗi nhân viên bán hàng được thuê bởi đại lý, nhưng không ít hơn hai trăm lẻ ba đô la. Giấy phép người bán hàng bất động sản nước ngoài và mỗi lần gia hạn có giá sáu mươi tám đô la.

- ✓ Giấy phép đại lý bất động sản nước ngoài/gia hạn là $30 cho mỗi nhân viên bán hàng được thuê, tối thiểu $203
- ✓ Giấy phép người bán hàng bất động sản nước ngoài/gia hạn là $68

CHAPTER 56

§ 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission

56.1 Các Nhiệm Vụ Lập Quy Tắc Bắt Buộc của Ủy Ban

Ủy Ban PHẢI (bắt buộc) thông qua các quy tắc hợp lý theo Chương 119 để cấp phát, gia hạn, tạm ngừng và hủy bỏ giấy phép; các biện pháp trừng phạt khác vì vi phạm; tiến hành các buổi họp; kích hoạt lại giấy phép; và hệ thống giấy phép/gia hạn ba năm. Đây là quyền lực bắt buộc.

- ✓ Ủy Ban PHẢI thông qua các quy tắc để cấp phát, gia hạn, tạm ngừng và hủy bỏ giấy phép
- ✓ Các quy tắc phải thiết lập hệ thống giấy phép ba năm và hệ thống gia hạn giấy phép ba năm
- ✓ Các quy tắc phải bao gồm các biện pháp trừng phạt vì vi phạm, tiến hành các buổi họp và quy trình kích hoạt lại giấy phép
- ✓ Các quy tắc phải đề cập đến thông báo các biểu mẫu gia hạn và th期hạn nộp hồ sơ và các đánh giá đặc biệt theo R.C. 4735.12(A)

56.2 Quy Tắc Tài Khoản Quản Lý Tài Sản và Tín Thác

Ủy ban phải ban hành các quy tắc về tài khoản tín thác và tài khoản quản lý tài sản. Các công ty môi giới quản lý tài sản cho người khác có thể, theo hợp đồng bằng văn bản với chủ sở hữu, thực hiện quyền ký để rút tiền từ tài khoản quản lý tài sản được nắm giữ dưới tên của chủ sở hữu mà không vi phạm R.C. 4735.18(A). Lãi suất kiếm được thuộc về chủ sở hữu tài sản trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản.

- ✓ Cần có hợp đồng bằng văn bản với chủ sở hữu tài sản để công ty môi giới thực hiện quyền ký trên tài khoản quản lý tài sản của chủ sở hữu
- ✓ Thực hiện quyền rút tiền như vậy không phải là vi phạm R.C. 4735.18(A)
- ✓ Lãi suất kiếm được trên các tài khoản tín thác quản lý tài sản phải được trả cho chủ sở hữu tài sản trừ khi hợp đồng bằng văn bản quy định khác

56.3 Tiêu Chuẩn Phê Duyệt Khóa Học Giáo Dục

Ủy ban phải thông qua các quy tắc đặt ra tiêu chuẩn phê duyệt các khóa học sau cấp phép (yêu cầu theo R.C. 4735.07(G) và 4735.09(J)), các khóa học trước cấp phép, các khóa học chuẩn bị thi, và giáo dục liên tục. Các lớp học giáo dục liên tục phải mở cửa cho tất cả các cá nhân có giấy phép theo chương này.

- ✓ Các quy tắc phải đặt ra tiêu chuẩn cho các khóa học sau cấp phép, trước cấp phép, chuẩn bị thi, và giáo dục liên tục
- ✓ Các lớp học giáo dục liên tục phải mở cửa cho tất cả những người có giấy phép theo Chương 4735
- ✓ Một tổ chức tài trợ có thể cung cấp cho các thành viên của nó một mức giảm hợp lý trong phí lớp học

CHAPTER 57

ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements

57.1 Điều Kiện Đối Với Nhân Viên Bán Hàng Thương Mại Ngoài Tiểu Bang

Một nhân viên bán hàng thương mại ngoài tiểu bang có thể thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép nhân viên bán hàng Ohio cho bất động sản thương mại chỉ khi tất cả các điều kiện được đáp ứng: nhân viên bán hàng phải được cấp phép và được giám sát trực tiếp bởi nhân viên bán hàng thương mại ngoài tiểu bang; chủ sở hữu đó phải tự thỏa mãn tất cả các yêu cầu của division (A); nhân viên bán hàng phải cung cấp chứng chỉ hiện hành về danh tiếng tốt; và nhân viên bán hàng chỉ có thể thu tiền dưới tên của chủ sở hữu và với sự đồng ý của chủ sở hữu.

- ✓ Nhân viên bán hàng phải được cấp phép và làm việc dưới sự giám sát trực tiếp của nhân viên bán hàng thương mại ngoài tiểu bang
- ✓ Nhân viên bán hàng thương mại ngoài tiểu bang liên kết phải đáp ứng tất cả các yêu cầu của division (A)
- ✓ Nhân viên bán hàng phải cung cấp cho nhân viên bán hàng Ohio hợp tác chứng chỉ hiện hành về danh tiếng tốt từ khu vực pháp lý nơi nhân viên bán hàng có giấy phép hoạt động
- ✓ Nhân viên bán hàng chỉ có thể thu tiền (hoa hồng, tiền gửi, thanh toán, tiền thuê) dưới tên của và với sự đồng ý của nhân viên bán hàng thương mại ngoài tiểu bang mà nhân viên đó được cấp phép

CHAPTER 58

ORC 4735.14(B) Notice of Renewal

58.1 Các Yêu Cầu và Thời Hạn Gia Hạn Giấy Phép

Mỗi nhà môi giới được cấp phép, công ty môi giới hoặc người bán hàng phải nộp thông báo gia hạn trên một mẫu được chủ tịch quy định, vào hoặc trước thời hạn mà Ủy ban Bất động sản Ohio thông qua theo quy tắc cho người được cấp phép này. Những người được cấp phép có tình trạng từ chức theo 4735.142 được miễn trừ. Chủ tịch phải gửi thông báo gia hạn hai tháng trước thời hạn đến địa chỉ thư điện tử của người được cấp phép có trong hồ sơ (hoặc email doanh nghiệp của công ty môi giới đối với các thực thể). Một người được cấp phép không thể gia hạn sớm hơn hai tháng trước thời hạn nộp đơn.

- ✓ Thông báo gia hạn phải được nộp vào hoặc trước thời hạn do ủy ban chấp thuận trên mẫu do chủ tịch quy định
- ✓ Chủ tịch gửi thông báo gia hạn hai tháng trước thời hạn nộp đơn đến địa chỉ thư điện tử có trong hồ sơ
- ✓ Một người được cấp phép không thể gia hạn sớm hơn hai tháng trước thời hạn nộp đơn
- ✓ Những người được cấp phép có tình trạng từ chức theo mục 4735.142 được miễn trừ từ yêu cầu gia hạn giấy phép

CHAPTER 59

ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers

59.1 Các Đề Xuất Đồng Thời Không Vi Phạm Nhiệm Vụ

Một người cấp phép không vi phạm bất kỳ nhiệm vụ nào đối với người mua bằng cách cho các người mua khác xem các tài sản tương tự hoặc chuẩn bị/trình bày các đề xuất mua hoặc thuê đồng thời cùng một tài sản. Trước khi chuẩn bị một đề xuất đồng thời, người cấp phép phải tiết lộ thực tế này cho tất cả các khách hàng mà người cấp phép đang chuẩn bị hoặc trình bày (hoặc đã chuẩn bị/trình bày) các đề xuất đồng thời trên cùng một tài sản, và phải chuyển cho người cấp phép khác bất kỳ khách hàng nào yêu cầu chuyển tiếp như vậy.

- ✓ Cho nhiều người mua xem cùng một tài sản hoặc chuẩn bị các đề xuất đồng thời không phải là vi phạm nhiệm vụ
- ✓ Trước khi chuẩn bị một đề xuất đồng thời, người cấp phép phải tiết lộ điều này cho tất cả các khách hàng bị ảnh hưởng
- ✓ Người cấp phép phải chuyển cho người cấp phép khác bất kỳ khách hàng nào yêu cầu chuyển tiếp

59.2 Hình Thức và Tính Bảo Mật của Công Bố Đề Nghị Đồng Thời

Công bố bắt buộc các đề nghị đồng thời phải được cung cấp bằng văn bản trừ khi công bố bằng văn bản không thể được gửi kịp thời, trong trường hợp đó có thể được cung cấp bằng lời nói. Công bố sự kiện về các đề nghị đồng thời không vi phạm tính bảo mật, nhưng người cấp phép phải giữ bảo mật giữa các người mua về danh tính của những người mua đó và các điều khoản của các đề nghị của họ.

- ✓ Công bố đề nghị đồng thời phải bằng văn bản trừ khi không thể gửi kịp thời bằng văn bản, khi đó có thể bằng lời nói
- ✓ Công bố sự kiện về các đề nghị đồng thời không phải là vi phạm tính bảo mật
- ✓ Danh tính của những người mua và các điều khoản của các đề nghị của họ phải được giữ bảo mật giữa các người mua

CHAPTER 60

ORC 4735.28(B) Written Examination

60.1 Kỳ thi Nhân viên Bán hàng Bất động sản Nước ngoài

Mỗi ứng viên phải tham gia kỳ thi viết do siêu visor quy định và thực hiện. Kỳ thi bao gồm các nguyên tắc của thực hành bất động sản, luật bất động sản, tài chính và định giá, giao dịch và công cụ bất động sản, các quy tắc đạo đức kinh doanh và nhiệm vụ của nhân viên bán hàng bất động sản nước ngoài. Có một khoản phí cố định và các quy tắc cụ thể cho những kỳ thi bị bỏ lỡ và thi lại.

- ✓ Mỗi ứng viên phải vượt qua kỳ thi viết do siêu visor quy định và thực hiện
- ✓ Phí thi, khi do siêu visor thực hiện, là sáu mươi tám đô la
- ✓ Nếu ứng viên không xuất hiện, phí sẽ bị mất và phải nộp đơn mới và phí mới trừ khi có lý do chính đáng
- ✓ Ứng viên thi rớt hai lần phải chờ sáu tháng trước khi nộp đơn thi lại
- ✓ Kỳ thi bao gồm các nguyên tắc thực hành bất động sản, luật pháp, tài chính, định giá, giao dịch/công cụ, đạo đức kinh doanh và nhiệm vụ nhân viên bán hàng

CHAPTER 61

ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent

61.1 Những Trách Vụ Bắt Buộc của Bộ Trưởng

Bộ Trưởng phải thực hiện Chương 4735, phát hành tất cả các lệnh cần thiết để thực hiện chương này, điều tra các khiếu nại về các vi phạm hoặc hành vi của người có giấy phép, duy trì một phòng điều tra và kiểm toán, chỉ định những người kiểm tra để tiến hành các thủ tục kỷ luật, và quản lý quỹ phục hồi bất động sản.

- ✓ Bộ Trưởng phải thực hiện Chương 4735 và phát hành tất cả các lệnh cần thiết
- ✓ Bộ Trưởng phải điều tra các khiếu nại liên quan đến các vi phạm hoặc hành vi của người có giấy phép
- ✓ Bộ Trưởng phải thành lập và duy trì một phòng điều tra và kiểm toán
- ✓ Bộ Trưởng phải chỉ định một người kiểm tra để tiến hành các thủ tục kỷ luật theo các phần 3123.47, 4735.052, hoặc 4735.18
- ✓ Bộ Trưởng phải quản lý quỹ phục hồi bất động sản

61.2 Quyền Điều Tra và Kiểm Toán

Bộ phận điều tra và kiểm toán tiến hành các cuộc thanh sát, kiểm toán và các cuộc điều tra khác để thực thi chương này. Các điều tra viên và kiểm toán viên có quyền xem xét và kiểm toán các hồ sơ kinh doanh của những người có giấy phép và các nhà cung cấp khóa học giáo dục liên tục trong giờ làm việc bình thường.

- ✓ Các điều tra viên/kiểm toán viên có thể xem xét và kiểm toán các hồ sơ kinh doanh của những người có giấy phép và nhà cung cấp khóa học CE
- ✓ Các cuộc xem xét và kiểm toán được tiến hành trong giờ làm việc bình thường

CHAPTER 62

§ 4735.16(B) Advertising Requirements

62.1 Quảng cáo bất động sản mà licensee không sở hữu

Bất kỳ broker được cấp phép hoặc người bán hàng nào quảng cáo mua, bán, trao đổi hoặc cho thuê bất động sản (hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào được điều chỉnh bởi chương) liên quan đến bất động sản mà licensee KHÔNG sở hữu phải được xác định trong quảng cáo theo tên và phải ghi rõ tên của công ty môi giới mà licensee đang hoạt động.

- ✓ Các quảng cáo cho bất động sản mà licensee không sở hữu phải xác định licensee theo tên
- ✓ Quảng cáo cũng phải nêu rõ tên của công ty môi giới liên kết

62.2 Quảng cáo bất động sản mà người cấp phép sở hữu (agent-owned)

Bất kỳ nhà môi giới hoặc nhân viên bán hàng được cấp phép nào quảng cáo để bán, trao đổi hoặc cho thuê bất động sản mà người cấp phép SỞ HỮU phải được xác định theo tên và phải chỉ rõ rằng bất động sản đó là 'agent owned'. Nếu bất động sản do người cấp phép sở hữu đó được liệt kê với một công ty môi giới bất động sản, quảng cáo cũng phải nêu tên công ty môi giới nơi bất động sản được liệt kê.

- ✓ Các quảng cáo cho bất động sản do người cấp phép sở hữu phải được xác định theo tên và công khai rằng bất động sản đó là 'agent owned'
- ✓ Nếu bất động sản do người cấp phép sở hữu được liệt kê với một công ty môi giới, quảng cáo cũng phải nêu tên công ty môi giới đó

62.3 Mức độ Nổi bật Bằng nhau của Tên Công ty Môi giới

Tên của công ty môi giới phải được hiển thị có mức độ nổi bật bằng nhau với tên của nhân viên bán hàng trong quảng cáo. 'Công ty môi giới' có nghĩa là tên mà công ty bất động sản hoặc nhà môi giới độc lập đang kinh doanh, hoặc, nếu không sử dụng tên thương mại như vậy, tên của công ty bất động sản hoặc nhà môi giới độc lập theo như được cấp phép.

- ✓ Tên công ty môi giới phải xuất hiện có mức độ nổi bật bằng nhau với tên nhân viên bán hàng trong quảng cáo
- ✓ 'Công ty môi giới' được định nghĩa là tên DBA, hoặc tên được cấp phép nếu không sử dụng DBA

62.4 Cấm Quảng Cáo Sai Lầm 'Bán Bởi Chủ Sở Hữu'

Một người môi giới đại diện cho người bán theo thỏa thuận niêm yết quyền độc quyền bán hoặc cho thuê không được quảng cáo tài sản cho công chúng dưới dạng 'bán bởi chủ sở hữu' hoặc có cách khác để đánh lừa công chúng nghĩ rằng người bán không được đại diện bởi một môi giới bất động sản.

- ✓ Một người môi giới có quyền độc quyền bán/cho thuê niêm yết không được quảng cáo tài sản dưới dạng 'bán bởi chủ sở hữu'
- ✓ Một người môi giới không được đánh lừa công chúng để tin rằng người bán không được đại diện

62.5 Quảng Cáo Không Phù Hợp là Bằng Chứng Prima-Facie về Sự Vi Phạm

Nếu bất kỳ broker hoặc nhân viên bán hàng nào quảng cáo theo cách khác với quy định trong phần này hoặc các quy tắc của nó, quảng cáo đó là bằng chứng prima-facie về sự vi phạm theo phần (A)(21) của mục 4735.18 của Bộ Luật Sửa Đổi. Giám đốc có thể khởi động hành động kỷ luật theo 4735.051 (theo Chương 119) hoặc phát hành trích dẫn cho người có giấy phép.

- ✓ Quảng cáo không tuân thủ là bằng chứng prima-facie về sự vi phạm theo R.C. 4735.18(A)(21)
- ✓ Giám đốc có thể khởi động hành động kỷ luật hoặc phát hành trích dẫn cho người có giấy phép

CHAPTER 63

ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures

63.1 Bản Chất của Mối Quan Hệ Đại Lý Kép

Tuyên bố công khai phải giải thích bản chất của mối quan hệ đại lý kép, kể cả khi đóng vai trò là đại lý kép, các nhân viên cấp phép trong công ty môi giới đại diện cho hai khách hàng có lợi ích có thể khác nhau hoặc đối lập. Nó cũng phải công khai rằng do đó, đại lý kép có thể không thể vận động thay mặt cho khách hàng ở mức độ tương tự như khi chỉ đại diện cho một khách hàng.

- ✓ Đại lý kép đại diện cho hai khách hàng có lợi ích có thể khác nhau hoặc đối lập
- ✓ Đại lý kép có thể không vận động cho khách hàng ở mức độ tương tự như khi chỉ đại diện cho một khách hàng

63.2 Những Trách Nhiệm và Tính Bảo Mật trong Đại Lý Kép

Tuyên bố phải mô tả các trách nhiệm mà công ty môi giới và các đại lý có giấy phép cũng như nhân viên của nó phải thực hiện đối với từng khách hàng, bao gồm trách nhiệm bảo mật. Nó cũng phải nêu rõ rằng là một đại lý kép, công ty môi giới không thể có hành động trái với lợi ích hoặc hướng dẫn của một bên hoặc hành động thiên vị có lợi cho một bên.

- ✓ Các trách nhiệm phải thực hiện đối với từng khách hàng, bao gồm trách nhiệm bảo mật, phải được mô tả
- ✓ Một đại lý kép không thể hành động trái với lợi ích hoặc hướng dẫn của một bên hoặc thực hiện hành vi thiên vị đối với một bên

63.3 Quyền của Khách hàng từ chối Đại lý Kép

Tuyên bố phải thông báo cho khách hàng rằng sự đồng ý với mối quan hệ đại lý kép không phải là bắt buộc, và phải giải thích các lựa chọn có sẵn nếu khách hàng không đồng ý, bao gồm quyền chấm dứt mối quan hệ đại lý và tìm kiếm đại diện từ một nguồn khác.

- ✓ Khách hàng không phải đồng ý với mối quan hệ đại lý kép
- ✓ Nếu khách hàng từ chối sự đồng ý, các lựa chọn bao gồm chấm dứt mối quan hệ đại lý và tìm kiếm đại diện từ một nguồn khác

63.4 Công bố Mối quan hệ Thực chất

Tuyên bố phải công bố rằng công ty môi giới và các đại lý liên kết của nó không có bất kỳ mối quan hệ thực chất nào với bất kỳ khách hàng nào khác ngoài những gì liên quan đến giao dịch, hoặc, nếu tồn tại mối quan hệ như vậy, phải công bố bản chất của nó. 'Mối quan hệ thực chất' có nghĩa là bất kỳ mối quan hệ cá nhân, gia đình hoặc kinh doanh được biết đến thực tế giữa công ty môi giới hoặc một đại lý liên kết và khách hàng có thể làm hỏng khả năng thực hiện quyết định độc lập hợp pháp so với khách hàng khác.

- ✓ Bất kỳ mối quan hệ thực chất nào vượt quá những gì liên quan đến giao dịch phải được công bố
- ✓ 'Mối quan hệ thực chất' có nghĩa là mối quan hệ cá nhân, gia đình hoặc kinh doanh được biết đến thực tế có thể làm hỏng quyết định độc lập so với khách hàng khác

63.5 Công Khai Nguồn Gốc Bù Thường

Tuyên bố công khai đại lý kép phải chứa một phần chỉ định nguồn gốc bù thường cho môi giới bất động sản.

- ✓ Tuyên bố phải chứa một phần chỉ định nguồn gốc bù thường của môi giới

63.6 Sự Đồng Ý Tự Nguyện Được Thông Báo về Đại Lý Kép

Tuyên bố phải xác nhận rằng sự đồng ý với mối quan hệ đại lý kép được đưa ra tự nguyện, chữ ký của khách hàng biểu thị sự đồng ý được thông báo, và các nhiệm vụ của đại lý kép được công bố theo phần (B) đã được khách hàng đọc và hiểu.

- ✓ Sự đồng ý với đại lý kép phải được đưa ra tự nguyện và chữ ký của khách hàng biểu thị sự đồng ý được thông báo
- ✓ Chữ ký của khách hàng xác nhận rằng các nhiệm vụ của đại lý kép được công bố theo phần (B) đã được đọc và hiểu

CHAPTER 64

ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names

64.1 Phê Duyệt Tên Thương Mại cho các Công Ty Môi Giới

Người giám sát phải phê duyệt việc sử dụng tên thương mại của công ty môi giới nếu nó đáp ứng hai tiêu chí: (a) tên này phân biệt rõ ràng với tên được đăng ký bởi công ty môi giới hiện có khác (hoặc công ty môi giới hiện có nộp sự đồng ý bằng văn bản), và (b) tên này không gây hiểu lầm hoặc có khả năng gây hiểu lầm cho công chúng. Người giám sát có thể phê duyệt nhiều hơn một tên thương mại cho công ty môi giới. Sau khi được phê duyệt, các tên thương mại được phê duyệt là những TÊN NHẬN DẠNG DUY NHẤT mà công ty môi giới có thể sử dụng trong tất cả quảng cáo.

- ✓ Tên thương mại phải phân biệt rõ ràng với tên được đăng ký của công ty môi giới hiện có khác, hoặc phải nộp sự đồng ý bằng văn bản
- ✓ Tên thương mại không được gây hiểu lầm hoặc có khả năng gây hiểu lầm cho công chúng
- ✓ Một công ty môi giới có thể được phê duyệt để sử dụng nhiều hơn một tên thương mại
- ✓ Các tên thương mại được phê duyệt phải là những tên nhận dạng duy nhất được sử dụng trong tất cả quảng cáo của công ty môi giới

64.2 Yêu Cầu Công Khai Tên của Người Nộp Đơn Là Thực Thể

Nếu người nộp đơn là một partnership, công ty trách nhiệm hạn chế, partnership trách nhiệm hạn chế, hoặc hiệp hội, phải nêu tên của tất cả các thành viên. Nếu người nộp đơn là một công ty, phải nêu tên của chủ tịch và từng sĩ quan của nó.

- ✓ Các partnership, LLCs, LLPs, và hiệp hội phải nêu tên của tất cả các thành viên
- ✓ Các công ty phải nêu tên của chủ tịch và từng sĩ quan

64.3 Quyền của Giám đốc Từ chối Các Tên Gây Hiểu Lầm

Giám đốc có thể từ chối đơn xin cấp phép của một thực thể nếu tên được đề xuất có khả năng gây hiểu lầm cho công chúng, hoặc nếu tên không phân biệt được với tên của một thực thể hiện có được cấp phép theo Chương 4735. Có thể tránh bị từ chối nếu người nộp đơn nộp sự đồng ý bằng văn bản của thực thể có tên tương tự hiện có, được ký bởi đại diện được ủy quyền hợp pháp của nó, cho phép sử dụng tên.

- ✓ Giám đốc có thể từ chối một tên có khả năng gây hiểu lầm cho công chúng
- ✓ Giám đốc có thể từ chối một tên không phân biệt được với tên của một thực thể được cấp phép hiện có
- ✓ Sự đồng ý bằng văn bản từ thực thể hiện có cho phép sử dụng một tên tương tự

CHAPTER 65

Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission

65.1 Các Nhiệm Vụ Bắt Buộc của Ủy Ban

ORC 4735.03 liệt kê các nhiệm vụ mà ủy ban PHẢI thực hiện. Các nhiệm vụ này bao gồm việc thông qua các quy tắc đạo đức cho ngành bất động sản; xem xét (theo đơn kháng cáo hoặc theo sáng kiến của mình) và hủy bỏ, huỷ lệnh hoặc sửa đổi các lệnh của giám đốc; quản lý và xét xử các kháng cáo liên quan đến các khiếu nại chống lại quỹ phục hồi bất động sản; chỉ đạo giám đốc về nội dung khóa học bất động sản, lịch trình và các khóa học dành cho yêu cầu giáo dục nhân viên bán hàng và môi giới; phổ biến thông tin về hoạt động của ủy ban; thông báo cho những người có giấy phép về những thay đổi về luật quyền dân sự; xuất bản các cuốn sách hướng dẫn về nhà ở/khắc phục; và cung cấp đào tạo cho các thành viên ủy ban và nhân viên bộ phận.

- ✓ Ủy ban PHẢI thông qua các quy tắc đạo đức cho ngành bất động sản
- ✓ Ủy ban có thể xem xét, hủy bỏ, huỷ lệnh hoặc sửa đổi bất kỳ lệnh nào của giám đốc theo đơn kháng cáo hoặc theo sáng kiến của mình
- ✓ Ủy ban quản lý và xét xử các kháng cáo từ các lệnh của giám đốc liên quan đến các khiếu nại chống lại quỹ phục hồi bất động sản
- ✓ Ủy ban chỉ đạo giám đốc về nội dung, lịch trình và các khóa học giáo dục về bán hàng và môi giới
- ✓ Ủy ban phải thông báo cho những người có giấy phép về những thay đổi về luật quyền dân sự và cảnh báo rằng việc không tuân thủ có thể dẫn đến hành động kỷ luật

65.2 Quyền Điều Tra và Thực Thi

Ủy ban hoặc người giám sát bất động sản có thể điều tra các khiếu nại liên quan đến các vi phạm của ORC 4735.02 (hoạt động không được cấp phép) hoặc 4735.25, và có thể truy summoned nhân chứng liên quan đến các cuộc điều tra như được quy định trong ORC 4735.04. Họ cũng có thể nộp đơn xin phòng tòa thích hợp để cấp lệnh cấm các vi phạm. Khi đã chứng minh rằng bất kỳ cá nhân, công ty, hợp tác xã, hiệp hội, LLC, LLP, hoặc tập đoàn nào đã vi phạm hoặc sắp vi phạm các điều này, tòa án phải cấp lệnh cấm, lệnh hạn chế, hoặc lệnh thích hợp khác.

- ✓ Ủy ban hoặc người giám sát có thể điều tra các khiếu nại về các vi phạm của ORC 4735.02 hoặc 4735.25
- ✓ Họ có thể summoned nhân chứng như được quy định trong ORC 4735.04
- ✓ Họ có thể nộp đơn xin phòa tòa thích hợp để cấm các vi phạm, và tòa án phải cấp lệnh cấm hoặc lệnh hạn chế sau khi có chứng minh đầy đủ

CHAPTER 66

ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement

66.1 Nội dung bắt buộc của Thỏa thuận Đại lý bằng văn bản

ORC 4735.55(C) liệt kê tất cả các mục phải có trong thỏa thuận đại lý bằng văn bản. Những ứng viên thi phải ghi nhớ các thành phần bắt buộc này, bao gồm ngày hết hạn, các tuyên bố về công bằng nhà ở, định nghĩa blockbusting, logo cơ hội nhà ở bằng nhau của HUD, ngôn ngữ về bổ nhiệm/tính độc quyền, và các điều khoản bồi thường.

- ✓ Phải chứa một ngày hết hạn xác định
- ✓ Phải chứa một tuyên bố về công bằng nhà ở tham chiếu đến luật công bằng nhà ở của Ohio (ORC 4112.02(H)) và luật công bằng nhà ở liên bang (42 U.S.C.A. 3601)
- ✓ Phải chứa một tuyên bố định nghĩa 'blockbusting' và nêu rõ rằng nó là bất hợp pháp
- ✓ Phải bao gồm bản sao của logotype cơ hội nhà ở bằng nhau của HUD (24 C.F.R. 109.30)
- ✓ Phải nêu rõ rằng người giữ giấy phép được bổ nhiệm làm đại lý của khách hàng và chỉ rõ mối quan hệ là độc quyền hay không độc quyền
- ✓ Phải nêu rõ các điều khoản theo đó người môi giới được bồi thường
- ✓ Phải chứa một tuyên bố rõ ràng rằng phí môi giới và hoa hồng không được luật quy định, có thể thương lượng toàn bộ, và có thể được thanh toán bởi người bán, người mua, chủ nhà, người thuê, bên thứ ba, hoặc chia sẻ giữa các môi giới

CHAPTER 67

ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice

67.1 Broker Giữ Giấy Phép Salesperson

Giấy phép của mỗi nhân viên bán hàng bất động sản được gửi qua điện tử và vẫn nằm trong quyền sở hữu của người môi giới được cấp phép liên kết với nhân viên bán hàng. Người môi giới giữ nó cho đến khi người có giấy phép đặt giấy phép ở trạng thái không hoạt động/từ chức hoặc nhân viên bán hàng rời đi hoặc bị kết thúc. Người môi giới phải giữ bản sao sẵn sàng để thanh tra công cộng ngay lập tức khi được yêu cầu tại văn phòng của người môi giới.

- ✓ Giấy phép của nhân viên bán hàng được gửi qua điện tử và do người môi giới liên kết giữ
- ✓ Người môi giới giữ giấy phép cho đến khi nó được đặt ở trạng thái không hoạt động/từ chức hoặc nhân viên bán hàng rời đi/bị kết thúc
- ✓ Người môi giới phải giữ bản sao của từng giấy phép nhân viên bán hàng sẵn sàng để thanh tra công cộng ngay lập tức khi được yêu cầu

67.2 Thông báo về Việc Rời đi hoặc Chấm dứt Hợp đồng của Nhân viên Bán hàng

Ngay lập tức khi một nhân viên bán hàng rời đi hoặc bị chấm dứt hợp đồng, người môi giới phải thông báo cho giám đốc bất động sản qua email điện tử đến địa chỉ email chung của phòng (trừ trường hợp được quy định trong các phần (G) và (H)). Người môi giới phải lưu giữ một bản sao của thông báo bằng văn bản trong ba năm. Việc không thông báo trong vòng ba ngày làm việc kể từ lúc nhận được yêu cầu bằng văn bản từ giám đốc là bằng chứng sơ bộ về hành vi sai trái theo ORC 4735.18(A)(6).

- ✓ Người môi giới phải thông báo cho giám đốc qua email điện tử ngay lập tức khi nhân viên bán hàng rời đi hoặc bị chấm dứt hợp đồng
- ✓ Người môi giới phải lưu giữ một bản sao của thông báo trong ba năm
- ✓ Việc không thông báo trong vòng ba ngày làm việc kể từ yêu cầu bằng văn bản là bằng chứng sơ bộ về hành vi sai trái theo ORC 4735.18(A)(6)

CHAPTER 68

ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker

68.1 Trách Nhiệm Giám Sát và Kiểm Soát của Broker Chính

Broker chính phải giám sát và chỉ đạo các hoạt động của công ty môi giới và nói chung phải giám sát hoạt động có giấy phép của tất cả những người được cấp phép liên kết. Điều này bao gồm đảm bảo những người được cấp phép liên kết cung cấp dịch vụ bất động sản chỉ trong lĩnh vực năng lực của họ, hoặc họ làm việc với một người được cấp phép liên kết khác có năng lực đó. Broker chính cũng phải thiết lập các thực tiễn và quy trình để đảm bảo chỉ những người được cấp phép liên kết thực hiện và được bồi thường cho hoạt động có giấy phép, và để đảm bảo tuân thủ các yêu cầu quảng cáo.

- ✓ Broker chính phải giám sát và chỉ đạo các hoạt động của công ty môi giới
- ✓ Broker chính phải nói chung giám sát hoạt động có giấy phép của những người được cấp phép liên kết
- ✓ Phải đảm bảo những người được cấp phép hoạt động trong lĩnh vực năng lực của họ hoặc làm việc với một người được cấp phép liên kết có năng lực
- ✓ Phải thiết lập các quy trình để chỉ những người được cấp phép liên kết thực hiện và được bồi thường cho hoạt động có giấy phép
- ✓ Phải thiết lập các quy trình đảm bảo tuân thủ các yêu cầu quảng cáo

68.2 Bằng Cấp, Văn Phòng và Trách Vụ Tuân Thủ Tài Khoản Ủy Thác

Người môi giới chính chịu trách nhiệm đáp ứng các yêu cầu của văn phòng, hiển thị tuyên bố về nhà ở công bằng trong các văn phòng và trên các tài liệu bắt buộc, gia hạn và duy trì giấy phép của công ty môi giới, chi nhánh và các người môi giới liên kết, và trả lại giấy phép của các người môi giới bị chấm dứt. Người môi giới chính cũng phải tuân thủ các yêu cầu về tài khoản ủy thác/ngân hàng đặc biệt và duy trì các hồ sơ tài khoản ủy thác và giao dịch đầy đủ và chính xác.

- ✓ Phải tuân thủ các yêu cầu của văn phòng theo luật định
- ✓ Phải hiển thị tuyên bố về nhà ở công bằng trong các văn phòng và trên các tài liệu bắt buộc
- ✓ Phải gia hạn và duy trì giấy phép của công ty môi giới, chi nhánh và người môi giới liên kết và thanh toán các khoản phí bắt buộc
- ✓ Phải trả lại giấy phép của các nhân viên bán hàng và người môi giới bị chấm dứt
- ✓ Phải tuân thủ các yêu cầu về tài khoản ủy thác/ngân hàng đặc biệt và duy trì các hồ sơ tài khoản ủy thác và giao dịch chính xác
- ✓ Phải trả tiền cho các người môi giới liên kết theo yêu cầu của pháp luật

CHAPTER 69

§ 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions

69.1 Định Nghĩa Nhân Viên Bất Động Sản

Một 'nhân viên bất động sản' có nghĩa là bất kỳ người nào liên kết với một nhà môi giới bất động sản có giấy phép để thực hiện hoặc giao dịch bất kỳ hành động hoặc giao dịch nào được bao gồm trong định nghĩa của một nhà môi giới bất động sản, có được bồi thường hay không. Một nhân viên phải liên kết với một nhà môi giới có giấy phép.

- ✓ Một nhân viên phải liên kết với một nhà môi giới bất động sản CÓ GIẤY PHÉP
- ✓ Một nhân viên thực hiện các hành động tương tự như một nhà môi giới nhưng dưới sự giám sát của một nhà môi giới

69.2 Định Nghĩa Bất Động Sản

Thuật ngữ 'bất động sản' bao gồm các quyền cho thuê và bất kỳ quyền lợi hoặc quyền sở hữu nào đối với đất đai nằm ở Ohio, dù là có hình thể hay vô hình, quyền sở hữu lâu dài hay không, cộng với các công trình cải tạo trên đất. Nó cụ thể LOẠI TRỪ các quyền chôn cất ở nghĩa trang.

- ✓ Bất động sản bao gồm các quyền cho thuê và cả quyền sở hữu lâu dài và không lâu dài, có hình thể hoặc vô hình
- ✓ Các quyền chôn cất ở nghĩa trang KHÔNG được bao gồm trong định nghĩa bất động sản
- ✓ Bất động sản phải nằm ở tiểu bang này (Ohio) để thuộc định nghĩa này

69.3 Bất động sản nước ngoài và Nhà môi giới bất động sản nước ngoài

Thuật ngữ 'bất động sản nước ngoài' có nghĩa là bất động sản KHÔNG nằm ở Ohio và bất kỳ quyền lợi nào liên quan đến bất động sản đó. Một 'nhà môi giới bất động sản nước ngoài' là người thực hiện hoặc giao dịch các hành động theo phần (A) liên quan đến bất động sản nước ngoài. Một 'nhân viên bán hàng bất động sản nước ngoài' là một người liên kết với một nhà môi giới bất động sản nước ngoài được cấp phép thực hiện các hành động như vậy để đổi lấy tiền bù hoặc cách khác.

- ✓ Bất động sản nước ngoài là bất động sản nằm BÊN NGOÀI Ohio
- ✓ Một nhân viên bán hàng bất động sản nước ngoài phải liên kết với một nhà môi giới bất động sản nước ngoài được cấp phép
- ✓ Các nhà môi giới bất động sản nước ngoài thực hiện các hành động được liệt kê giống nhau nhưng liên quan đến tài sản ngoài tiểu bang

CHAPTER 70

ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery

70.1 Ai Có Thể Phục Hồi Từ Quỹ

Một người có được phán quyết cuối cùng trong tòa án có thẩm quyền chống lại một môi giới hoặc nhân viên bán hàng được cấp phép, dựa trên hành vi vi phạm Chương 4735 hoặc các quy tắc của nó và liên quan đến một hành động mà chỉ một môi giới hoặc nhân viên bán hàng được cấp phép mới có thể thực hiện, có thể nộp đơn xác nhận tại Tòa án Thông thường Quận Franklin để thanh toán phần chưa trả của phán quyết đại diện cho tổn thất thực tế và trực tiếp.

- ✓ Phán quyết cuối cùng chống lại một môi giới hoặc nhân viên bán hàng được cấp phép là bắt buộc
- ✓ Phán quyết phải dựa trên hành vi vi phạm Chương 4735 hoặc các quy tắc của nó
- ✓ Đơn xin phải được nộp tại Tòa án Thông thường Quận Franklin
- ✓ Chỉ có phần tổn thất thực tế và trực tiếp từ phán quyết chưa trả mới có thể được phục hồi

70.2 Những Tổn thất Không Có Thể Thu Hồi Từ Quỹ

Thiệt hại trừng phạt, phí luật sư và lãi suất trên bản án KHÔNG thể thu hồi được từ quỹ. Chi phí tòa án chỉ có thể được thu hồi theo quyết định của người quản lý; nếu người quản lý ủy quyền, lệnh của tòa án có thể hướng dẫn thanh toán chi phí tòa án từ quỹ.

- ✓ Thiệt hại trừng phạt, phí luật sư và lãi suất không thể thu hồi từ quỹ
- ✓ Chi phí tòa án chỉ có thể được thu hồi theo quyết định của người quản lý
- ✓ Chỉ các tổn thất thực tế và trực tiếp mới có thể thu hồi

70.3 Yêu Cầu để Có Được Lệnh Thanh Toán

Tòa án chỉ ra lệnh thanh toán từ quỹ khi người nộp đơn chứng minh: (a) đã có phán quyết đủ điều kiện; (b) tất cả các kháng cáo đã được sử dụng hết và thông báo đã được gửi cho giám sát viên; (c) người nộp đơn không phải là vợ/chồng của bị tell hoặc đại diện cá nhân của vợ/chồng đó; (d) người nộp đơn đã cố gắng tích cực theo đuổi các biện pháp khắc phục lại tất cả các bị tell và những người khác có trách nhiệm; và (e) đơn được nộp trong vòng một năm sau khi kết thúc tất cả các thủ tục bao gồm cả kháng cáo.

- ✓ Tất cả các kháng cáo từ phán quyết phải được sử dụng hết trước khi thu hồi
- ✓ Người nộp đơn không thể là vợ/chồng của bị tell hoặc đại diện của vợ/chồng đó
- ✓ Người nộp đơn phải cố gắng tích cực theo đuổi các biện pháp khắc phục lại tất cả các bị tell và những người có trách nhiệm
- ✓ Đơn phải được nộp trong vòng một năm sau khi kết thúc tất cả các thủ tục bao gồm cả kháng cáo

70.4 Các Loại Trừ Khỏi Bảo Hiểm Quỹ Khôi Phục

Các quy định khôi phục không áp dụng cho: các hành động phát sinh từ các tài khoản quản lý tài sản được giữ dưới tên của chủ sở hữu tài sản; công ty bảo lãnh không phải là bên chính trong giao dịch; một người tìm kiếm thanh toán hoa hồng hoặc phí để thực hiện hành động được cấp phép; hoặc tổn thất của các nhà đầu tư bất động sản nơi cả người nộp đơn và người được cấp phép đều là các bên chính trong khoản đầu tư.

- ✓ Các tài khoản quản lý tài sản được giữ dưới tên của chủ sở hữu bị loại trừ
- ✓ Các yêu cầu bồi thường cho hoa hồng hoặc phí chưa thanh toán không được khôi phục từ quỹ
- ✓ Các tổn thất nơi cả người nộp đơn và người được cấp phép đều là các bên chính trong đầu tư bị loại trừ
- ✓ Các công ty bảo lãnh không hoạt động như một bên chính bị loại trừ

CHAPTER 71

§ 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers

71.1 Thanh toán/Nhận Hoa hồng từ các Tiểu bang khác

Một nhà môi giới được cấp phép tại Ohio hoặc nhà môi giới bất động sản nước ngoài có thể thanh toán hoa hồng cho, và nhận hoa hồng từ, một nhà môi giới được cấp phép hoặc nhà môi giới nước ngoài của tiểu bang hoặc quốc gia khác. Tuy nhiên, điều này chỉ được phép khi thực hiện theo các quy tắc được Ủy ban Bất động sản Ohio thông qua theo § 4735.10.

- ✓ Một nhà môi giới Ohio có thể thanh toán hoặc nhận hoa hồng từ/đến các nhà môi giới được cấp phép ngoài tiểu bang hoặc nước ngoài
- ✓ Sự hợp tác như vậy phải tuân theo các quy tắc được Ủy ban Bất động sản Ohio thông qua theo § 4735.10

CHAPTER 72

§ 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting

72.1 Quy trình Cuộc họp Hòa giải Không chính thức

Nếu cả người khiếu nại và người có giấy phép đều yêu cầu hòa giải, người giám sát sẽ sắp xếp cuộc họp hòa giải không chính thức với nhân viên điều tra. Nếu đạt được thỏa thuận, hồ sơ sẽ được đóng lại. Nếu các bên không đồng ý gặp nhau hoặc không đạt được thỏa thuận, người giám sát sẽ điều tra hành vi của người có giấy phép.

- ✓ Cuộc họp hòa giải phải được sắp xếp trong vòng 20 ngày làm việc, và mỗi bên được phép kéo dài tối đa 15 ngày làm việc vì lý do chính đáng
- ✓ Nếu các bên đạt được thỏa thuận tại cuộc họp hòa giải, nhân viên điều tra sẽ báo cáo và hồ sơ khiếu nại sẽ được đóng lại
- ✓ Nếu các bên không đồng ý hòa giải hoặc không đạt được thỏa thuận, người giám sát phải thông báo cho họ trong vòng 5 ngày làm việc và tiến hành điều tra hành vi của người có giấy phép

CHAPTER 73

ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate

73.1 Nội dung Đơn Đề cử

Một người muốn bán, cho thuê hoặc kinh doanh bất động sản nước ngoài phải nộp đơn đề cử cho giám đốc bất động sản theo mẫu quy định. Đơn đề cử phải bao gồm các công khai chi tiết về tài sản, chủ sở hữu, các yêu cầu, cải tiến, các điều khoản bán hàng và hoa hồng.

- ✓ Đơn đề cử phải bao gồm mô tả chính xác bất động sản nước ngoài và bản đồ hoặc bản vẽ được chuẩn bị bởi surveyor cho thấy các ranh giới và kích thước
- ✓ Đơn đề cử phải công khai tên chủ sở hữu, trách nhiệm tài chính, địa chỉ và các tài liệu công ty nếu có
- ✓ Đơn đề cử phải liệt kê tất cả các quyền phát hành và yêu cầu, cải tiến/phát triển, hạn chế sử dụng, các hình thức hợp đồng và điều khoản, giá bán, và tất cả các hoa hồng hoặc bồi thường cho các đại lý/nhân viên bán hàng
- ✓ Giám đốc có thể yêu cầu các thông tin bổ sung khác

CHAPTER 74

ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes

74.1 Phí Đơn Xin Cấp Giấy Phép Người Bán Hàng

Một khoản phí không hoàn lại là tám mươi mốt đô la phải kèm theo đơn xin. Khoản phí này bao gồm phí cho năm đầu tiên của kỳ cấp giấy phép nếu giấy phép được cấp. Năm đầu tiên bắt đầu khi giấy phép được cấp và kết thúc vào sinh nhật đầu tiên của người xin cấp sau đó. Mỗi đơn xin tiếp theo yêu cầu một khoản phí tám mươi mốt đô la khác.

- ✓ Phí $81 phải kèm theo đơn xin và không được hoàn lại
- ✓ Năm cấp giấy phép đầu tiên kéo dài từ khi cấp cho đến sinh nhật đầu tiên của người xin sau đó
- ✓ Mỗi đơn xin tiếp theo có giá $81 bổ sung

74.2 Không Giới Hạn Lần Thi Lại

Không có giới hạn về số lần mà người nộp đơn có thể thi lại kỳ thi bán hàng bất động sản.

- ✓ Không có giới hạn về số lần thi lại kỳ thi
- ✓ Người nộp đơn có thể thi lại kỳ thi bán hàng bất động sản bao nhiêu lần tùy ý

CHAPTER 75

§ 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception

75.1 Trách Nhiệm Của Người Môi Giới Đối Với Nhân Viên Bán Hàng Liên Kết

Khi Ủy Ban áp đặt các biện pháp trừng phạt do vi phạm của nhân viên bán hàng, nó cũng có thể áp đặt các biện pháp trừng phạt đối với người môi giới liên kết nếu Ủy Ban phát hiện rằng người môi giới biết về các hành động vi phạm của nhân viên bán hàng. Nguyên tắc tương tự cũng áp dụng cho các nhà phân phối bất động sản nước ngoài có nhân viên bán hàng liên kết vi phạm phần này.

- ✓ Một người môi giới chỉ có thể bị trừng phạt vì vi phạm của nhân viên bán hàng liên kết nếu người môi giới biết về các hành động đó (B).
- ✓ Các nhà phân phối bất động sản nước ngoài cũng có thể bị kỷ luật vì các vi phạm của nhân viên bán hàng liên kết khi có kiến thức (C).
- ✓ Các nhà phân phối bất động sản nước ngoài/nhân viên bán hàng phải chịu kỷ luật vì các hành động tương tự trong phạm vi liên quan đến bất động sản nước ngoài (C).

75.2 Tạm Dừng Hình Phạt và Ngoại Lệ Hoạt Động Marijuana

Ủy Ban có thể tạm dừng, toàn bộ hoặc một phần, việc áp dụng hình phạt tạm dừng giấy phép. Ngoài ra, một người có giấy phép đại diện cho một bên hoặc quản lý quỹ tín thác môi giới trong một giao dịch liên quan đến tài sản được sử dụng cho marijuana y tế hoặc sử dụng của người trưởng thành theo Chương 3796 KHÔNG bị kỷ luật chỉ vì tham gia vào các hoạt động được phép khác liên quan đến Chương 3796.

- ✓ Ủy Ban có thể tạm dừng, toàn bộ hoặc một phần, việc áp dụng hình phạt tạm dừng giấy phép (D).
- ✓ Một người có giấy phép không bị kỷ luật chỉ vì tham gia vào các hoạt động được phép liên quan đến các hoạt động marijuana hợp pháp theo Chương 3796 (E).

CHAPTER 76

ORC 4735.141(B) Approved CE Providers

76.1 Giáo Dục Liên Tục Phải Hoàn Thành tại Các Nhà Cung Cấp Được Ủy Ban Phê Duyệt

Giáo dục liên tục phải được hoàn thành tại các trường học, hội thảo và các cơ sở giáo dục được ủy ban Bất động sản Ohio phê duyệt theo các thủ tục Chương 119. Phê duyệt không giới hạn ở các cơ sở cấp bằng hai năm hoặc bốn năm. Mỗi nhà cung cấp được phê duyệt phải mở cửa cho tất cả những người có giấy phép trên cơ sở bình đẳng.

- ✓ CE phải được hoàn thành tại các trường học, hội thảo và cơ sở giáo dục được ủy ban phê duyệt
- ✓ Phê duyệt không giới hạn ở các cơ sở cấp bằng (2 năm/4 năm)
- ✓ Các nhà cung cấp được phê duyệt phải mở cửa cho tất cả những người có giấy phép trên cơ sở bình đẳng

CHAPTER 77

ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties

77.1 Báo Cáo Mất Tư Cách Thành Viên và Hình Phạt

Một chuyên gia đăng ký về đất dầu khí ngừng là thành viên ưu tiên của tổ chức đủ điều kiện phải báo cáo thay đổi này cho siêu thị trong vòng 30 ngày. Không báo cáo dẫn đến tạm ngừng tự động tình trạng đăng ký và khiến người đăng ký phải chịu các hình phạt cho hoạt động không được phép theo ORC 4735.052. Tương tự như vậy, bất kỳ chuyên gia về đất dầu khí nào không đăng ký đều phải chịu những hình phạt tương tự cho hoạt động không được phép.

- ✓ Một thay đổi trong tình trạng thành viên phải được báo cáo cho siêu thị trong vòng 30 ngày
- ✓ Không báo cáo gây ra tạm ngừng tự động tình trạng đăng ký
- ✓ Không báo cáo hoặc không đăng ký khiến người đó phải chịu hình phạt cho hoạt động không được phép theo ORC 4735.052

CHAPTER 78

ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process

78.1 Sự Đồng Ý Cấp Phép Của Người Nộp Đơn Không Cư Trú

Mỗi người nộp đơn không cư trú phải chỉ định một người ở trong Ohio để có thể được phục vụ công bố pháp lý và phải nộp một sự đồng ý bằng văn bản không thể thu hồi cho phép các hành động liên quan đến gian lận được bắt đầu bằng cách phục vụ thư ký nhà nước khi đại lý được chỉ định không thể được tìm thấy. Điều này đảm bảo rằng các tòa án Ohio có quyền tài phán đối với những nhà môi giới bất động sản nước ngoài phạm tội gian lận liên quan đến việc bán bất động sản nước ngoài ở Ohio.

- ✓ Một người nộp đơn không cư trú phải đặt tên cho một người ở trong Ohio để có thể được phục vụ công bố pháp lý, cung cấp địa chỉ cư trú và địa chỉ kinh doanh đầy đủ của người đó
- ✓ Mỗi người nộp đơn phải nộp một sự đồng ý bằng văn bản không thể thu hồi rằng các hành động gian lận có thể được bắt đầu chống lại họ tại các tòa án Ohio
- ✓ Phục vụ cho thư ký nhà nước được phép khi người nộp đơn cư trú hoặc người được chỉ định của người nộp đơn không cư trú không thể được tìm thấy tại địa chỉ được cung cấp
- ✓ Phục vụ cho thư ký nhà nước được coi là hợp lệ và có ràng buộc trong tất cả các tòa án như thể được phục vụ cho nhà môi giới bất động sản nước ngoài
- ✓ Người nộp đơn là tổ chức công ty hoặc hiệp hội không được thành lập phải kèm theo sự đồng ý với một bản sao được chứng thực của nghị quyết của hội đồng quản trị ủy quyền cho cá nhân thực hiện sự đồng ý

CHAPTER 79

§ 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities

79.1 Thanh toán cho Thực thể Không có Giấy phép của Người Cấp giấy phép Liên kết

Một broker có thể thanh toán toàn bộ hoặc một phần khoản phí/hoa hồng được kiếm bởi một người cấp giấy phép liên kết cho một hợp tác xã không có giấy phép, hiệp hội, LLC, LLP, hoặc công ty chỉ khi tất cả các điều kiện được đáp ứng: ít nhất một chủ sở hữu/thành viên/sĩ quan phải có giấy phép hoạt động hợp lệ theo chương; ít nhất một chủ sở hữu phải là người cấp giấy phép liên kết đã kiếm được khoản bồi thường; thực thể không tham gia vào các hành động theo § 4735.01(A); broker xác minh tuân thủ và lưu giữ hồ sơ trong ba năm; và broker lưu giữ hồ sơ giao dịch (tên người cấp giấy phép, số tiền kiếm được, tên thực thể) trong ba năm.

- ✓ Ít nhất một đối tác/thành viên/sĩ quan/cổ đông của thực thể không có giấy phép phải có giấy phép hoạt động hợp lệ
- ✓ Ít nhất một chủ sở hữu phải là người cấp giấy phép liên kết đã kiếm được khoản bồi thường
- ✓ Thực thể không được tham gia vào các hành động được quy định trong § 4735.01(A)
- ✓ Broker phải xác minh tuân thủ và lưu giữ hồ sơ xác minh trong ba năm
- ✓ Broker phải lưu giữ hồ sơ giao dịch (tên người cấp giấy phép, số tiền, tên thực thể) trong ba năm

79.2 Nghĩa vụ Tiếp tục của Broker Bất chấp Tuân thủ

Tuân thủ phần (C) không giải tỏa broker khỏi bổn phận giám sát một người có giấy phép liên kết hoặc các yêu cầu khác của chương. Nó cũng không làm cho broker hoặc người có giấy phép miễn từ § § 4735.051, 4735.18 và 4735.32, cũng như không miễn từ trách nhiệp dân sự cá nhân trong các vụ kiện vi phạm chương.

- ✓ Thanh toán cho một thực thể không có giấy phép không loại bỏ các nghĩa vụ giám sát của broker
- ✓ Tuân thủ không miễn trừ broker/người có giấy phép khỏi § § 4735.051, 4735.18 và 4735.32
- ✓ Tuân thủ không cấp miễn trừ trách nhiệm dân sự cá nhân

79.3 Không Thanh Toán cho Chủ Nợ Của Bên Thứ Ba

Theo phần (F), không có broker nào được phép thanh toán một khoản phí, hoa hồng hoặc bất kỳ khoản bồi thường nào đến cho một người được cấp phép liên kết mà phải trả cho chủ nợ bên thứ ba của người được cấp phép đó.

✓ Tiền bồi thường nợ cho một người được cấp phép liên kết không thể được thanh toán cho chủ nợ bên thứ ba của người được cấp phép

CHAPTER 80

§ 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination

80.1 Báo Cáo Điều Tra và Xác Định Bằng Chứng

Nhà điều tra gửi một báo cáo bằng văn bản cho trưởng ban, người xem xét nó và xác định xem có bằng chứng hợp lý và đáng kể về một vi phạm ORC 4735.18. Nếu có bằng chứng, một phiên họp Chương 119 sẽ được lên lịch; nếu không, các bên sẽ được thông báo và người khiếu nại có thể yêu cầu xem xét của ủy ban.

- ✓ Nhà điều tra phải gửi báo cáo bằng văn bản trong vòng 60 ngày làm việc sau khi nhận được khiếu nại (hoặc trong vòng 60 ngày sau một cuộc họp không chính thức)
- ✓ Trong vòng 14 ngày làm việc sau báo cáo, trưởng ban xác định xem có bằng chứng hợp lý và đáng kể về vi phạm 4735.18
- ✓ Nếu có bằng chứng, trưởng ban phải trong vòng 7 ngày làm việc thông báo cho các bên về phiên họp Chương 119 sẽ được tổ chức trong vòng 15 ngày nhưng không trước 7 ngày sau đó
- ✓ Nếu không có bằng chứng, người khiếu nại có thể trong vòng 15 ngày làm việc yêu cầu ủy ban xem xét lại quyết định
- ✓ Trưởng ban có thể rút lại thông báo phiên họp khi nhận được bằng chứng bổ sung trước khi báo cáo của người chủ trì phiên họp được phát hành; rút lại không phải là bằng chứng rằng thông báo là không công bằng

CHAPTER 81

ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation

81.1 Tạm dừng Tự động vì Không Gia hạn

Nếu một broker, brokerage, hoặc salesperson không nộp thông báo gia hạn trước hạn chót, giấy phép sẽ bị tạm dừng tự động mà không cần hành động từ superintendent. Giấy phép bị tạm dừng có thể được kích hoạt lại trong vòng mười hai tháng kể từ ngày tạm dừng bằng cách thanh toán phí gia hạn cộng với phí phạt bằng 50 phần trăm của phí gia hạn. Không kích hoạt lại trong khoảng thời gian đó sẽ dẫn đến thu hồi giấy phép tự động. Không người hay tổ chức nào được phép tham gia bất kỳ hành động nào yêu cầu giấy phép bất động sản khi giấy phép của họ không hoạt động, từ chức, bị tạm dừng hoặc bị thu hồi.

- ✓ Không nộp đơn gia hạn trước hạn chót dẫn đến tạm dừng tự động mà không cần hành động của superintendent
- ✓ Giấy phép bị tạm dừng có thể được kích hoạt lại trong vòng mười hai tháng bằng cách thanh toán phí gia hạn cộng với phí phạt 50%
- ✓ Không kích hoạt lại trong vòng mười hai tháng dẫn đến thu hồi giấy phép tự động
- ✓ Không người hay tổ chức nào được phép tham gia các hành động yêu cầu giấy phép bất động sản khi giấy phép không hoạt động, từ chức, bị tạm dừng hoặc bị thu hồi
- ✓ Ủy ban phải thông qua các quy tắc Chương 119 để cung cấp thông báo về tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép

CHAPTER 82

ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period

82.1 Phí Đơn Xin Giấy Phép Môi Giới và Thời Kỳ Cấp Phép

Một khoản phí không hoàn lại $135 phải kèm theo đơn xin giấy phép môi giới bất động sản. Thời kỳ cấp phép ban đầu bắt đầu khi giấy phép được cấp và kết thúc vào sinh nhật đầu tiên của người nộp đơn sau đó. Tuy nhiên, nếu người nộp đơn là nhân viên bán hàng không hoạt động hoặc đang hoạt động ngay trước khi nộp đơn, thời kỳ ban đầu bắt đầu khi giấy phép môi giới được cấp và kết thúc vào ngày giáo dục liên tục đến hạn như được đặt khi người nộp đơn là nhân viên bán hàng. Một khoản phí $135 được tính cho mỗi đơn xin tiếp theo. Đối với giấy phép ba năm, sau khi vượt qua (hoặc miễn) kỳ thi, người nộp đơn nộp một khoản phí bổ sung dựa trên số năm còn lại trong thời kỳ cấp phép của nhân viên bán hàng.

- ✓ Một khoản phí không hoàn lại $135 phải kèm theo đơn xin giấy phép môi giới
- ✓ Thời kỳ cấp phép ban đầu kết thúc vào sinh nhật đầu tiên của người nộp đơn sau khi cấp phép
- ✓ Nếu người nộp đơn từng là nhân viên bán hàng, thời kỳ kết thúc vào ngày giáo dục liên tục đến hạn của nhân viên bán hàng
- ✓ Một khoản phí $135 được tính cho mỗi đơn xin tiếp theo
- ✓ Phí đơn xin không được hoàn lại

CHAPTER 83

ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation

83.1 Tạm Dừng Tự Động vì Không Hoàn Thành CE

Nếu người giữ giấy phép không đáp ứng các yêu cầu CE trong khoảng thời gian quy định, giấy phép sẽ bị tạm dừng tự động mà không cần bất kỳ hành động nào của người giám sát. Người giám sát thông báo cho người giữ giấy phép qua thư thường gửi đến địa chỉ cư trú cá nhân có ghi trong hồ sơ. Giấy phép vẫn ở trạng thái tạm dừng cho đến khi được kích hoạt lại, điều này chỉ xảy ra sau khi người giữ giấy phép chứng minh rằng các yêu cầu CE đã được đáp ứng. Nếu các yêu cầu không được đáp ứng trong vòng 12 tháng kể từ ngày tạm dừng, giấy phép sẽ bị thu hồi tự động.

- ✓ Không hoàn thành CE dẫn đến tạm dừng tự động mà không cần tác động từ người giám sát
- ✓ Thông báo tạm dừng được gửi qua thư thường đến địa chỉ cư trú cá nhân có ghi trong hồ sơ
- ✓ Giấy phép vẫn ở trạng thái tạm dừng cho đến khi các yêu cầu CE được đáp ứng và được kích hoạt lại
- ✓ Giấy phép sẽ bị thu hồi tự động nếu các yêu cầu không được đáp ứng trong vòng 12 tháng kể từ ngày tạm dừng

CHAPTER 84

ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences

84.1 Thông Báo Lên Án và Lệnh Trong Mười Lăm Ngày

Một người có giấy phép phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan giám sát trong vòng mười lăm ngày kể từ: bị kết tội về tội phạm hạng nặng; bị kết tội về tội phạm liên quan đến sự tham nhũng đạo đức; bị phát hiện đã vi phạm bất kỳ luật dân sự liên bang, tiểu bang hoặc địa phương nào liên quan đến phân biệt đối xử về nhà ở; tham gia vào hành vi phân biệt đối xử về nhà ở theo ORC 4112.02(H); bị tuân thủ một lệnh từ các bộ thương mại, bảo hiểm hoặc nông nghiệp thu hồi/từ bỏ giấy phép chuyên nghiệp; hoặc bị tuân thủ một lệnh từ bất kỳ cơ quan chính phủ nào liên quan đến bất động sản, các vấn đề tài chính hoặc trách vụ fiduciary. Không thông báo trong thời gian yêu cầu cho phép cơ quan giám sát tạm dừng giấy phép ngay lập tức.

- ✓ Một người có giấy phép phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan giám sát trong vòng mười lăm ngày kể từ khi bị kết tội về tội phạm hạng nặng hoặc tội phạm liên quan đến sự tham nhũng đạo đức
- ✓ Thông báo cũng được yêu cầu đối với những phát hiện về quyền dân sự/phân biệt đối xử về nhà ở và các lệnh quy định được chỉ định
- ✓ Không thông báo kịp thời cho phép cơ quan giám sát tạm dừng giấy phép ngay lập tức

CHAPTER 85

§ 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity

85.1 Học Thuyết Hành Động Đơn Lẻ

Bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào, vì người khác và để lấy tiền bù đắp (phí, hoa hồng, lương hoặc cách khác, hoặc ý định/kỳ vọng/l承诺của nó), thực hiện hoặc đề nghị/cố gắng/đồng ý tham gia vào BẤT KỲ HÀNH ĐỘNG hoặc giao dịch nào trong định nghĩa của môi giới — dù hành động đó là liên quan đến một giao dịch hay toàn bộ giao dịch — được cấu thành là một người môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng theo chương này.

- ✓ Thậm chí một HÀNH ĐỘNG hoặc giao dịch duy nhất cũng kích hoạt tình trạng môi giới/nhân viên bán hàng và yêu cầu cấp phép
- ✓ Không quan trọng liệu hành động đó có liên quan đến một giao dịch hay là toàn bộ giao dịch
- ✓ Tiền bù đắp dưới hình thức lương cũng được tính, không chỉ phí hoặc hoa hồng

CHAPTER 86

§ 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration

86.1 Nội dung Kỳ thi Môi giới

Mỗi ứng viên môi giới được kiểm tra về các nguyên tắc thực hành bất động sản, luật bất động sản của Ohio, tài chính và định giá, các nhiệm vụ của các môi giới và người bán hàng, kiến thức về các giao dịch bất động sản và các công cụ liên quan, và các quy tắc đạo đức kinh doanh. Ủy ban ban hành và công bố các quy tắc này.

- ✓ Kỳ thi bao gồm các nguyên tắc thực hành bất động sản, luật bất động sản của Ohio, tài chính và định giá
- ✓ Kỳ thi bao gồm các nhiệm vụ của các môi giới/người bán hàng, giao dịch, công cụ và các quy tắc đạo đức kinh doanh
- ✓ Ủy ban ban hành và công bố các quy tắc đạo đức kinh doanh

86.2 Các Điều Chỉnh ADA và Thời Gian Thi

Các kỳ thi phải được tổ chức với các điều chỉnh hợp lý theo Luật Người Khuyết Tật của Mỹ năm 1990. Nội dung thi phải phù hợp với các yêu cầu giáo dục và pháp lệ. Một ứng viên đã hoàn thành các yêu cầu giáo dục tại thời điểm nộp đơn phải được thi trong vòng không quá mười hai tháng kể từ khi được thông báo về việc được chấp nhận vào kỳ thi.

- ✓ Các kỳ thi phải cung cấp các điều chỉnh hợp lý theo Luật ADA của 1990
- ✓ Ứng viên đã hoàn thành yêu cầu giáo dục phải được thi trong vòng 12 tháng kể từ thông báo được chấp nhận vào kỳ thi

CHAPTER 87

§ 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent

87.1 Các Quy Tắc Hướng Dẫn Quyền Hạn của Người Giám Sát

Ủy Ban có thể áp dụng các quy tắc thiết lập tiêu chuẩn và hướng dẫn mà Người Giám Sát Bất Động Sản phải tuân theo khi thực hành các quyền hạn cụ thể, bao gồm bổ nhiệm các người nhà nước phụ trợ, từ chối tên doanh nghiệp được đề xuất, chấp nhận/từ chối đơn kiểm tra và cấp giấy phép, phê duyệt hạ cấp người môi giới thành nhân viên bán hàng, bổ nhiệm những người kiểm tra sơ sàng, và cấp bằng bất động sản nước ngoài. Nếu không có quy tắc nào thiết lập tiêu chuẩn bắt buộc, Người Giám Sát có thể áp dụng một quy tắc theo Chương 119.

- ✓ Các quy tắc có thể quản lý sự bổ nhiệm của Người Giám Sát các người nhà nước phụ trợ (R.C. 4735.05) và từ chối các tên kinh doanh/thương mại (R.C. 4735.06(B))
- ✓ Các quy tắc có thể quản lý chấp nhận/từ chối các đơn kiểm tra và cấp giấy phép, bao gồm các đại lý/nhân viên bán hàng bất động sản nước ngoài (R.C. 4735.27, 4735.28)
- ✓ Các quy tắc có thể quản lý phê duyệt đơn đăng ký của người môi giới để trở thành nhân viên bán hàng theo R.C. 4735.13 và bổ nhiệm những người kiểm tra sơ sàng theo R.C. 119.09
- ✓ Nếu không có quy tắc nào thiết lập hướng dẫn/tiêu chuẩn bắt buộc, Người Giám Sát có thể áp dụng một quy tắc theo R.C. Chương 119

CHAPTER 88

ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits

88.1 Hành động cho Nhiều Bên và Tiết lộ Đại lý Kép

Một người cấp phép không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào đối với người mua bằng cách hành động như đại lý hoặc đại lý phụ cho những người mua khác, hoặc như đại lý hoặc đại lý phụ cho những người bán. Tuy nhiên, bất kỳ mối quan hệ đại lý kép nào cũng phải được tiết lộ cho khách hàng theo ORC 4735.71. Ngoài ra, không có gì trong phần này cho phép người cấp phép thực hiện bất kỳ hành động hoặc dịch vụ nào cấu thành việc thực hành luật.

- ✓ Hành động như đại lý/đại lý phụ cho những người mua khác hoặc cho những người bán không phải là vi phạm nghĩa vụ
- ✓ Bất kỳ mối quan hệ đại lý kép nào cũng phải được tiết lộ cho khách hàng theo ORC 4735.71
- ✓ Không có gì trong phần này cho phép người cấp phép tham gia vào việc thực hành luật trái phép

CHAPTER 89

ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review

89.1 Phí Nộp Đơn cho Chứng chỉ Bất động sản Nước ngoài

Khi nộp đơn xin cấp phép, người nộp đơn phải thanh toán phí nộp đơn cộng với phí theo từng đơn vị, tuân theo giới hạn tổng cộng tối đa. Người nộp đơn cũng phải ký quỹ một khoản tiền để chi trả chi phí xác minh các tuyên bố và đảm bảo tuân thủ.

- ✓ Phí nộp đơn là $500 cộng thêm $1 cho mỗi lô đất, đơn vị, bất động sản, hoặc quyền lợi được bao gồm trong đề nghị
- ✓ Phí tổng cộng không được vượt quá $2,500
- ✓ Người nộp đơn phải ký quỹ tiền để chi trả chi phí xác minh các tuyên bố và xác định tuân thủ

89.2 Xác Minh và Quyền Hạn của Giám Đốc

Tất cả các tuyên bố, tài liệu đính kèm và hồ sơ (trừ các tài liệu công chứng được chứng thực) phải được xác minh bằng lời thề. Giám đốc có thể kiểm tra tài sản hoặc điều tra người nộp đơn, và có thể yêu cầu các khoản thanh toán được ký quỹ tại một ngân hàng Ohio để phòng chống gian lận hoặc bảo đảm các thỏa thuận cải tiến. Giám đốc chỉ phê duyệt tiêu chuẩn kỹ năng nếu các điều khoản không quá bất công và tuân thủ chương này.

- ✓ Các tuyên bố và hồ sơ phải được xác minh bằng lời thề của người nộp đơn hoặc người có kiến thức; không tuân thủ có thể dẫn đến từ chối cấp phép
- ✓ Giám đốc có thể kiểm tra tài sản hoặc điều tra người nộp đơn, chi phí thực tế do người nộp đơn thanh toán
- ✓ Giám đốc có thể yêu cầu các khoản thanh toán được ký quỹ tại một ngân hàng Ohio để phòng chống gian lận hoặc bảo đảm các thỏa thuận cải tiến
- ✓ Cấp phép chỉ được phép nếu các điều khoản không quá bất công, tuân thủ chương này và sẽ không gây gian lận hoặc đánh lừa người dân Ohio

CHAPTER 90

ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance

90.1 Dịch Vụ Kiểm Tra Quốc Gia và Điểm Vượt Qua

Người giám sát, với sự đồng ý của ủy ban, có thể ký hợp đồng với một dịch vụ kiểm tra quốc gia được công nhận để quản lý kỳ thi bán hàng dưới sự giám sát và kiểm soát của người giám sát. Người giám sát có thể yêu cầu người nộp đơn trả phí thi trực tiếp cho dịch vụ kiểm tra và gửi một khoản phí xử lý riêng được ủy ban đặt theo ORC 4735.10(A)(1). Người giám sát cấp giấy phép bán hàng khi người nộp đơn đã đạt điểm vượt qua ở mỗi phần của kỳ thi như được quy định bởi quy tắc của ủy ban.

- ✓ Một dịch vụ kiểm tra quốc gia có thể quản lý kỳ thi dưới sự giám sát và kiểm soát của người giám sát
- ✓ Người nộp đơn có thể được yêu cầu thanh toán phí dịch vụ kiểm tra trực tiếp cộng với một khoản phí xử lý riêng
- ✓ Giấy phép chỉ được cấp khi người nộp đơn vượt qua mỗi phần của kỳ thi

CHAPTER 91

ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination

91.1 Yêu Cầu về Nhân Cách và Hành Vi để Tham Dự Kỳ Thi

Không ai có thể tham gia kỳ thi người bán bất động sản nước ngoài trừ khi họ chứng minh với sự thỏa mãn của người giám sát rằng họ đáp ứng các tiêu chuẩn nhất định về nhân cách, quyền dân sự và tuân thủ trước đó. Điều này đảm bảo rằng các ứng viên là trung thực, thành thật và không tham gia vào hành vi bị cấm.

- ✓ Ứng viên không được bị kết tội về một tội danh bị cấm như được xác định theo phần ORC 9.79
- ✓ Ứng viên không được bị phán quyết cuối cùng là đã vi phạm luật quyền dân sự bảo vệ những người mua/bán bất động sản; nếu vậy, ít nhất hai năm phải trôi qua và người giám sát có thể bỏ qua nó dựa trên bằng chứng về cải tạo theo mức độ cân bằng của bằng chứng
- ✓ Ứng viên không được vi phạm bất kỳ quy định hoặc quy tắc nào của chương này trong quá trình cấp phép trước đó, hoặc phải chứng minh rằng họ sẽ không làm như vậy nữa
- ✓ Ứng viên có trách nhiệm chứng minh sự đủ tiêu chuẩn với sự thỏa mãn của người giám sát

CHAPTER 92

ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent

92.1 Quyền Thực thi của Giám đốc

Giám đốc có thể triệu tập nhân chứng liên quan đến các cuộc điều tra và kiểm toán, và có thể yêu cầu tòa án cấm chỉ các hành vi vi phạm chương này. Khi chứng minh rằng một người đã vi phạm hoặc sắp vi phạm chương này, tòa án phải cấp lệnh cấm, lệnh hạn chế hoặc lệnh thích hợp khác.

- ✓ Giám đốc có thể triệu tập nhân chứng liên quan đến các cuộc điều tra và kiểm toán
- ✓ Giám đốc có thể yêu cầu tòa án cấm chỉ bất kỳ hành vi vi phạm nào đối với chương này
- ✓ Tòa án phải cấp lệnh cấm khi chứng minh có hành vi vi phạm hoặc vi phạm sắp xảy ra

92.2 Bổ Nhiệm Người Thụ Hưởng Phụ Trợ

Tổng giám đốc có thể đề xuất bổ nhiệm một người thụ hưởng phụ trợ có đủ tiêu chuẩn khi không có nhân viên môi giới được cấp phép khác trong công ty môi giới: khi một nhân viên môi giới được cấp phép qua đời (tùy thuộc vào sự chấp thuận của tòa án thừa kế) để kết thúc hoạt động kinh doanh, khi một nhân viên môi giới bị hủy cấp phép để kết thúc hoạt động kinh doanh, hoặc khi một nhân viên môi giới mất năng lực, bị tạm dừng hoặc bị tống giam để tiếp tục hoạt động kinh doanh trong một thời gian hạn chế.

- ✓ Người thụ hưởng phụ trợ chỉ có thể được đề xuất khi không có nhân viên môi giới được cấp phép khác trong công ty môi giới
- ✓ Khi một nhân viên môi giới qua đời, việc bổ nhiệm tùy thuộc vào sự chấp thuận của tòa án thừa kế để kết thúc hoạt động kinh doanh
- ✓ Khi bị hủy cấp phép, người thụ hưởng kết thúc hoạt động kinh doanh của nhân viên môi giới bị hủy
- ✓ Khi mất năng lực, bị tạm dừng hoặc bị tống giam, người thụ hưởng chỉ có thể tiếp tục hoạt động kinh doanh trong thời gian xảy ra tình huống đó

92.3 Quyền Kiểm Tra Hồ Sơ Hình Sự

Khi cơ quan giám sát có lý do chính đáng để tin rằng một người nộp đơn hoặc được cấp phép đã phạm tội hình sự, cơ quan giám sát có thể yêu cầu kiểm tra hồ sơ hình sự từ Cục Nhận Dạng và Điều Tra Hình Sự, phải lấy thông tin FBI. Cơ quan giám sát có thể tính phí cho người nộp đơn hoặc được cấp phép một khoản bằng chi phí kiểm tra.

- ✓ Kiểm tra hồ sơ hình sự cần có lý do chính đáng để tin rằng một tội danh hình sự đã được phạm
- ✓ BCI&I phải lấy thông tin FBI như một phần của kiểm tra
- ✓ Người nộp đơn hoặc được cấp phép có thể bị tính phí bằng chi phí kiểm tra hồ sơ hình sự

92.4 Thư Cảnh Báo Thay Thế Kỷ Luật

Trong việc thực thi chương này, người giám sát có thể phát hành những thư cảnh báo thay thế cho việc bắt đầu hành động kỷ luật theo các phần 4735.051 hoặc 4735.052, hoặc phát hành lệnh trích dẫn theo các phần 4735.16 hoặc 4735.181.

- ✓ Người giám sát có thể phát hành thư cảnh báo thay thế cho hành động kỷ luật chính thức
- ✓ Thư cảnh báo có thể thay thế cho lệnh trích dẫn theo các phần 4735.16 hoặc 4735.181

CHAPTER 93

§ 4735.16(C) Citations and Fines

93.1 Phạt trích dẫn quảng cáo và các yếu tố kích hoạt kỷ luật

Một trích dẫn phát hành theo phần này phải cung cấp thông báo về các hành vi vi phạm được cho là, thông báo cho người giữ giấy phép về quyền được tổ chức điều trần theo Chương 119, và nêu rõ mức phạt 200 đô la cho mỗi hành vi vi phạm, không vượt quá 2.500 đô la cho mỗi trích dẫn. Các khoản phạt được ghi có vào quỹ phục hồi bất động sản. Nếu một người giữ giấy phép bị trích dẫn ba lần trong vòng mười hai tháng liên tiếp, người quản lý phải bắt đầu biện pháp kỷ luật đối với bất kỳ hành vi vi phạm tiếp theo nào trong cùng kỳ đó. Không yêu cầu tổ chức điều trần trong vòng 30 ngày sẽ làm cho trích dẫn trở thành quyết định cuối cùng; sau đó, người giữ giấy phép có 30 ngày để đáp ứng các yêu cầu, và không tuân thủ sẽ dẫn đến tạm dừng giấy phép tự động.

- ✓ Các khoản phạt vi phạm quảng cáo là 200 đô la cho mỗi hành vi vi phạm, không vượt quá 2.500 đô la cho mỗi trích dẫn
- ✓ Các khoản phạt được ghi có vào quỹ phục hồi bất động sản
- ✓ Ba trích dẫn trong vòng mười hai tháng liên tiếp kích hoạt biện pháp kỷ luật bắt buộc cho hành vi vi phạm tiếp theo
- ✓ Một người giữ giấy phép có 30 ngày để yêu cầu tổ chức điều trần trước khi trích dẫn trở thành quyết định cuối cùng; không tuân thủ trong vòng 30 ngày của một trích dẫn cuối cùng sẽ dẫn đến tạm dừng giấy phép tự động

CHAPTER 94

ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements

94.1 Ký Kết, Ghi Ngày Tháng và Cấp Bản Sao Hợp Đồng

ORC 4735.55(D) và (E) quy định về việc thực hiện và giao hàng. Mỗi hợp đồng đại lý bằng văn bản phải bao gồm một vị trí để cả người được cấp phép và khách hàng ký kết và ghi ngày tháng, và người được cấp phép phải cung cấp bản sao cho khách hàng trong thời gian hợp lý sau khi ký kết.

- ✓ Mỗi hợp đồng đại lý bằng văn bản phải bao gồm một vị trí để cả người được cấp phép và khách hàng ký kết và ghi ngày tháng
- ✓ Một người được cấp phép phải cung cấp bản sao của hợp đồng đại lý bằng văn bản đã ký kết và ghi ngày tháng cho khách hàng trong thời gian hợp lý

CHAPTER 95

ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages

95.1 Uỷ Quyền Nhiệm Vụ và Dịch Vụ Đa Nền Môi Giới

Một nhà môi giới chính có thể giao bất kỳ nhiệm vụ theo luật định nào cho người có giấy phép cấp quản lý. Người giám sát cũng có thể cho phép một nhà môi giới được cấp giấy phép và hoạt động với tư cách là nhà môi giới chính cho nhiều hơn một nền môi giới. Không có gì trong phần này là bằng chứng sơ bộ về việc liệu một người được cấp giấy phép liên kết có phải là nhà thầu độc lập hay nhân viên.

- ✓ Một nhà môi giới chính có thể giao các nhiệm vụ theo phần (C) cho người có giấy phép cấp quản lý
- ✓ Người giám sát có thể cho phép một nhà môi giới hoạt động với tư cách là nhà môi giới chính cho nhiều hơn một nền môi giới
- ✓ Phần này không phải là bằng chứng sơ bộ về tình trạng nhà thầu độc lập so với nhân viên

CHAPTER 96

ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund

96.1 Thông Báo và Quyền Của Giám Đốc Bảo Vệ

Người nộp đơn phải nộp thông báo về đơn khôi phục với giám đốc. Giám đốc có thể bảo vệ hành động thay mặt quỹ, thẩm vấn nhân chứng, xác minh tổn thất thực tế và trực tiếp, và thách thức phán quyết cơ bản để xác nhận nó phát sinh từ hoạt động có giấy phép. Giám đốc có thể nộp đơn xin bác bỏ khi không có vấn đề có thể xét xử, cung cấp cho người nộp đơn thông báo bằng văn bản ít nhất 10 ngày, và có thể thỏa thuận về một yêu cầu tuỳ thuộc vào sự chấp thuận của tòa án. Giám đốc không bị ràng buộc bởi bất kỳ thỏa thuận hoặc quy định trước đó nào của người mắc nợ phán quyết.

- ✓ Người nộp đơn phải nộp thông báo về đơn xin với giám đốc
- ✓ Giám đốc có thể bảo vệ quỹ và thách thức phán quyết cơ bản
- ✓ Phải có thông báo bằng văn bản ít nhất 10 ngày trước khi nộp đơn xin bác bỏ
- ✓ Giám đốc không bị ràng buộc bởi bất kỳ thỏa thuận hoặc quy định trước đó nào của người mắc nợ phán quyết

CHAPTER 97

ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation

97.1 Điều tra và Thanh toán trước Chi phí Ngoài Tiểu bang

Người giám sát có thể tiến hành điều tra bất kỳ ứng viên nào xin cấp phép của người đại lý và yêu cầu thông tin bổ sung để xác định trình độ. Nếu cuộc điều tra phải diễn ra bên ngoài Ohio, người giám sát có thể yêu cầu ứng viên thanh toán trước các quỹ cho chi phí thực tế, và phải cung cấp bản kê khai chi tiết những chi phí này.

- ✓ Người giám sát có thể tiến hành điều tra bất kỳ ứng viên nào và yêu cầu bất kỳ thông tin bổ sung nào được coi là cần thiết
- ✓ Đối với các cuộc điều tra ngoài tiểu bang, người giám sát có thể yêu cầu ứng viên cung cấp đủ quỹ để bao phủ các chi phí điều tra thực tế
- ✓ Bản kê khai chi tiết các chi phí điều tra phải được cung cấp cho ứng viên

CHAPTER 98

ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking

98.1 Thanh Toán và Thời Gian Thu Phí

Tất cả các khoản phí được thu theo phần này phải được thanh toán cho thủ quỹ của bang. Trong mọi trường hợp, khoản phí và bất kỳ hình phạt nào phải kèm theo đơn xin cấp giấy phép, chuyển nhượng giấy phép hoặc tái kích hoạt giấy phép, hoặc kèm theo hồ sơ gia hạn. Ủy ban có thể thiết lập các khoản phí hợp lý dựa trên quy tắc cho các dịch vụ không được quy định khác trong chương, và có thể áp dụng các quy tắc cung cấp cho việc giảm khoản phí gia hạn của nhà môi giới và nhân viên bán hàng.

- ✓ Tất cả các khoản phí được thanh toán cho thủ quỹ của bang
- ✓ Khoản phí và bất kỳ hình phạt nào phải kèm theo đơn xin hoặc hồ sơ gia hạn
- ✓ Ủy ban có thể thiết lập các khoản phí hợp lý bổ sung theo quy tắc và có thể giảm khoản phí gia hạn của nhà môi giới và nhân viên bán hàng theo quy tắc

CHAPTER 99

ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process

99.1 Bộ trưởng Ngoại giao là Đại diện Phục vụ Quá trình

Bằng cách nộp tài liệu chịu quyền tài phán theo mục (A)(4), người nộp tài liệu chỉ định Bộ trưởng Ngoại giao Ohio làm đại diện của họ để phục vụ quá trình, bao gồm cả trát tòa và trát hầu chứng. Dịch vụ được bắt đầu bằng cách để lại bốn bản sao của quá trình, một bản tuyên thệ nêu địa chỉ của người đó, và khoản phí $5 với Bộ trưởng Ngoại giao, người sau đó chuyển tiếp quá trình qua thư được xác nhận, xác nhận nhận lại được yêu cầu. Dịch vụ hoàn tất khi gửi thư.

- ✓ Việc nộp tài liệu chịu quyền tài phán biểu thị Bộ trưởng Ngoại giao là đại diện để phục vụ quá trình tại Ohio
- ✓ Dịch vụ yêu cầu bốn bản sao của quá trình, một bản tuyên thệ nêu địa chỉ, và khoản phí $5 để lại với Bộ trưởng Ngoại giao
- ✓ Bộ trưởng Ngoại giao chuyển tiếp một bản sao qua thư được xác nhận, xác nhận nhận lại được yêu cầu, và dịch vụ hoàn tất khi gửi thư

CHAPTER 100

ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration

100.1 Đăng ký theo Chương 4796 dành cho các Chuyên gia nước ngoài

Bất chấp các quy định khác, giám đốc phải đăng ký một người là chuyên gia dầu khí và đất đai phù hợp với Chương 4796 (cấp phép phổ quát/tương hỗ) nếu người đó được cấp phép hoặc đăng ký là chuyên gia dầu khí và đất đai ở một bang khác, HOẶC có kinh nghiệm làm việc, chứng chỉ chính phủ hoặc chứng chỉ tư nhân được mô tả trong Chương 4796 là chuyên gia dầu khí và đất đai ở một bang không cấp phát bằng cấp phép hoặc đăng ký như vậy.

- ✓ Giám đốc phải đăng ký các chuyên gia nước ngoài đủ điều kiện theo Chương 4796 của Bộ luật Sửa đổi
- ✓ Tính đủ điều kiện áp dụng cho những người được cấp phép/đăng ký ở bang khác hoặc có kinh nghiệm làm việc đủ điều kiện hoặc chứng chỉ từ một bang không có hệ thống cấp phép

CHAPTER 101

§ 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision

101.1 Báo cáo của Giám định viên Xử lý và Quyết định Kỷ luật của Ủy ban

Sau các phiên điều trần chính thức, giám định viên xử lý nộp các phát hiện về sự thật và kết luận pháp lý. Ủy ban Bất động sản Ohio xem xét báo cáo và quyết định liệu có áp dụng các biện pháp kỷ luật cho vi phạm 4735.18, ban hành ý kiến bằng văn bản.

- ✓ Giám định viên xử lý phải nộp các phát hiện về sự thật và kết luận pháp lý trong vòng 25 ngày làm việc sau khi kết thúc các phiên điều trần chính thức
- ✓ Ủy ban xem xét báo cáo tại cuộc họp thường lệ tiếp theo được tổ chức ít nhất 15 ngày làm việc sau khi nhận được báo cáo
- ✓ Ủy ban phải quyết định về kỷ luật trong vòng 60 ngày kể từ khi nộp báo cáo của giám định viên xử lý (hoặc đơn khiếu nại của Ủy ban Nhân quyền Ohio)
- ✓ Ủy ban phải ban hành ý kiến bằng văn bản trích dẫn các phát hiện và cơ sở của mình, và thông báo cho người khiếu nại và những người khác về quyền khởi kiện để bồi thường theo 4735.12

CHAPTER 102

ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination

102.1 Trình độ Nhân cách và Tuổi tác Cho Những Người Nộp Đơn

Không có người nộp đơn nào có thể tham gia kỳ thi người bán hàng trừ khi họ chứng minh cho sự hài lòng của người giám sát rằng họ là người trung thực và chân thành, chưa bị kết tội về tội danh bị cấm (được xác định theo ORC 9.79), và ít nhất phải là 18 tuổi. Một người nộp đơn có phán quyết luật dân sự trước đây vẫn có thể được coi là đủ tiêu chuẩn nếu ít nhất hai năm đã trôi qua và người giám sát bỏ qua nó sau khi người nộp đơn chứng minh bằng lý do cân bằng rằng họ là người trung thực và chân thành và không có khả năng vi phạm luật lại.

- ✓ Người nộp đơn phải là người trung thực và chân thành và ít nhất phải là 18 tuổi
- ✓ Người nộp đơn không được bị kết tội về tội danh bị cấm như được xác định theo ORC 9.79
- ✓ Phán quyết luật dân sự có thể được bỏ qua sau 2 năm nếu người nộp đơn chứng minh tính trung thực bằng lý do cân bằng
- ✓ Người nộp đơn không được vi phạm các điều khoản/quy tắc Chương 4735 trong khi đã được cấp giấy phép trước đây, trừ khi có thể thuyết phục người giám sát rằng nó sẽ không tái diễn

102.2 Yêu Cầu Giáo Dục Trước Cấp Phép (100 Giờ)

Một ứng viên phải hoàn thành thành công các khóa học bắt buộc trước cấp phép tại một cơ sở giáo dục đại học thông qua lớp học trực tiếp hoặc giáo dục từ xa: 40 giờ thực hành bất động sản; 40 giờ bao gồm luật bất động sản Ohio và luật quyền dân sự cấp địa phương, tiểu bang và liên bang, luật vụ án phân biệt đối xử về nhà ở, tái hòa nhập, và loại bỏ ảnh hưởng của phân biệt đối xử trước đây; 10 giờ định giá bất động sản; và 10 giờ tài chính bất động sản — tổng cộng 100 giờ. Khóa học luật/quyền dân sự 40 giờ không áp dụng cho những ứng viên được phép thực hành trước tòa án tối cao.

- ✓ Yêu cầu 40 giờ hướng dẫn thực hành bất động sản
- ✓ Yêu cầu 40 giờ hướng dẫn luật bất động sản Ohio và quyền dân sự/công bằng nhà ở
- ✓ Yêu cầu 10 giờ định giá bất động sản và 10 giờ tài chính bất động sản
- ✓ Các khóa học có thể được thực hiện thông qua hướng dẫn lớp học hoặc giáo dục từ xa tại một cơ sở giáo dục đại học
- ✓ Khóa học luật 40 giờ được miễn trừ cho những ứng viên được phép thực hành trước tòa án tối cao

102.3 Yêu Cầu Giáo Dục Trung Học

Một người nộp đơn sinh sau năm 1950 phải có bằng tốt nghiệp trung học hoặc chứng chỉ tương đương trung học được cấp theo ORC 3301.80.

- ✓ Những người nộp đơn sinh sau năm 1950 phải có bằng tốt nghiệp trung học hoặc chứng chỉ tương đương
- ✓ Chứng chỉ tương đương phải được cấp theo ORC 3301.80

CHAPTER 103

ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions

103.1 Cấp Phép và Quy Tắc Sử Dụng Nhân Viên Đơn Lẻ

Mọi nhân viên bán bất động sản nước ngoài phải được cấp phép bởi giám đốc và chỉ có thể làm việc cho nhà cung cấp bất động sản nước ngoài được cấp phép cụ thể được ghi trên giấy phép của họ. Giám đốc cấp giấy phép sau khi xác định người nộp đơn đủ tiêu chuẩn, tuân thủ chương, và nhà cung cấp được đặt tên là nhà cung cấp bất động sản nước ngoài được cấp phép, sau khi thanh toán các khoản phí cần thiết.

- ✓ Mọi nhân viên bán bất động sản nước ngoài phải được cấp phép bởi giám đốc bất động sản
- ✓ Một nhân viên bán hàng chỉ có thể được tuyển dụng bởi nhà cung cấp bất động sản nước ngoài được cấp phép được chỉ định trên giấy phép của nhân viên
- ✓ Giám đốc chỉ cấp giấy phép nếu người nộp đơn đủ tiêu chuẩn, tuân thủ chương, và nhà cung cấp được đặt tên là nhà cung cấp bất động sản nước ngoài được cấp phép
- ✓ Việc cấp phép yêu cầu thanh toán các khoản phí được quy định bởi ORC section 4735.15

CHAPTER 104

§ 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display

104.1 Cung cấp bản sao hợp đồng niêm yết/thỏa thuận đã ký

Một broker hoặc nhân viên bán hàng nhận được chữ ký của một bên trong hợp đồng niêm yết hoặc thỏa thuận khác trong giao dịch bất động sản phải cung cấp cho bên đó bản sao của hợp đồng niêm yết hoặc thỏa thuận khác ngay sau khi nhận được chữ ký.

- ✓ Bản sao của hợp đồng niêm yết đã ký hoặc thỏa thuận khác phải được cung cấp cho bên ký ngay sau khi ký

104.2 Tuyên bố về Nhà ở Công Bằng được Yêu cầu trong Văn phòng Môi giới

Mỗi văn phòng môi giới phải hiển thị nổi bật, trong khu vực trực tiếp giống như nơi hiển thị giấy phép, một tuyên bố rằng việc phân biệt đối xử trong nhà ở vì lý do chủng tộc, màu sắc, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình, quốc tịch, tình trạng quân sự, khuyết tật hoặc tổ tiên là bất hợp pháp, và việc kiểm lâm cũng là bất hợp pháp. Tuyên bố phải mang logo nhà ở bình đẳng của HUD, nêu rõ rằng môi giới và những người bán hàng được cấp phép bởi Sở Bất động sản và Cấp phép Chuyên nghiệp, lưu ý rằng sở có thể hỗ trợ khiếu nại của người tiêu dùng, giải thích R.C. 4735.12, và cung cấp địa chỉ và số điện thoại của sở. Ủy ban Bất động sản Ohio quy định từ ngữ và kích thước theo quy tắc. Tài liệu được yêu cầu theo 4735.03 phải chứa tuyên bố tương tự và phải được cung cấp cho khách hàng.

- ✓ Tuyên bố về nhà ở công bằng phải được hiển thị trong khu vực trực tiếp giống như giấy phép của văn phòng
- ✓ Các lớp được bảo vệ bao gồm chủng tộc, màu sắc, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình, quốc tịch, tình trạng quân sự, khuyết tật và tổ tiên; kiểm lâm là bất hợp pháp
- ✓ Tuyên bố phải mang logo nhà ở bình đẳng của HUD và bao gồm địa chỉ và số điện thoại của sở
- ✓ Ủy ban Bất động sản Ohio quy định từ ngữ và kích thước của cả tuyên bố v□□ tài liệu bắt buộc

CHAPTER 105

ORC 4735.13(D) Change of Business Location

105.1 Thông Báo Thay Đổi Địa Điểm Kinh Doanh Trong Ba Mươi Ngày

Khi một broker thay đổi địa điểm kinh doanh, broker phải thông báo cho bộ trưởng trên mẫu đã quy định trong vòng ba mươi ngày sau khi thay đổi. Bộ trưởng sau đó cấp cấp các giấy phép mới cho thời kỳ còn lại mà không tính phí. Thay đổi địa điểm mà không cung cấp thông báo bắt buộc và không nhận được giấy phép mới là bằng chứng sơ bộ về hành vi vi phạm theo ORC 4735.18(A)(6).

- ✓ Broker phải thông báo cho bộ trưởng trong vòng ba mươi ngày sau khi thay đổi địa điểm kinh doanh
- ✓ Các giấy phép mới được cấp cho thời kỳ còn lại mà không tính phí
- ✓ Thay đổi địa điểm mà không có thông báo bắt buộc và giấy phép mới là bằng chứng sơ bộ về hành vi vi phạm theo ORC 4735.18(A)(6)

CHAPTER 106

§ 4735.01(I) Exemptions From Licensing

106.1 Những Người Được Miễn Trừ Khỏi Định Nghĩa Broker/Salesperson

Các thuật ngữ broker, salesperson, foreign dealer và foreign salesperson KHÔNG bao gồm những cá nhân/thực thể được chỉ định (hoặc nhân viên thường xuyên của họ) thực hiện các hành động được liệt kê, dù có nhận tiền thù lao hay không: (a) chủ sở hữu tài sản giao dịch bất động sản của riêng họ hoặc tài sản được mua cho tài khoản riêng của họ liên quan đến quản lý/đầu tư; (b) những người nhận chỉ định, những người quản lý tài sản khi phá sản, người giám hộ, người thực hiện di chúc, người quản lý di chúc, những người quản lý tài sản và những người được tin cậy bona fide hành động theo thẩm quyền của tòa án hoặc công cụ fiduciary bona fide; (c) các viên chức công quyền thực hiện nhiệm vụ chính thức; (d) các luật sư thực hiện nhiệm vụ của họ; (e) những người môi giới bán các tài sản kinh doanh (không bao gồm bất kỳ quyền lợi nào trong bất động sản); (f) những người bán nhà được chế tạo hoặc nhà di động không liên quan đến quyền lợi trong bất động sản; (g) bán bất động sản thương mại theo § 4735.022; và (h)-(i) các chuyên gia dầu khí đất đai theo § 4735.023.

- ✓ Những chủ sở hữu tài sản bán/quản lý bất động sản CỦA RIÊNG HỌ được miễn trừ khỏi cấp phép
- ✓ Những luật sư thực hiện nhiệm vụ pháp lý và các viên chức công quyền thực hiện nhiệm v☒☒ chính thức được miễn trừ
- ✓ Những người được tòa án chỉ định quản lý tài sản (receivers, executors, trustees, guardians, administrators) được miễn trừ
- ✓ Những người bán tài sản kinh doanh hoặc nhà được chế tạo/nhà di động chỉ được miễn trừ nếu KHÔNG có quyền lợi trong bất động sản

106.2 Giới hạn Miễn trừ Chủ sở hữu bởi Lợi ích Pháp lý

Một người hoặc tổ chức yêu cầu miễn trừ chủ sở hữu theo division (I)(1)(a) bị giới hạn bởi lợi ích pháp lý trong bất động sản mà người hoặc tổ chức đó nắm giữ khi thực hiện các hành động được liệt kê. Miễn trừ chỉ mở rộng đến tài sản mà họ nắm giữ lợi ích pháp lý.

- ✓ Miễn trừ chủ sở hữu bị giới hạn ở mức độ lợi ích pháp lý thực tế nắm giữ trong tài sản
- ✓ Chủ sở hữu không thể sử dụng miễn trừ để hoạt động như một môi giới cho tài sản mà họ không sở hữu

CHAPTER 107

ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability

107.1 Trách Nhiệm Tối Đa Của Quỹ Trên Mỗi Chủ Thể Cấp Phép

Trách nhiệm của quỹ không thể vượt quá $40,000 đối với bất kỳ chủ thể cấp phép nào, bất kể số lượng yêu cầu bồi thường hay giao dịch. Nếu giấy phép bị tạm dừng được kích hoạt lại, trách nhiệm của quỹ lại trở thành $40,000, nhưng chỉ áp dụng cho các giao dịch xảy ra sau khi kích hoạt lại. Khi các yêu cầu bồi thường vượt quá mức $40,000, số tiền sẽ được phân bổ theo tỷ lệ thuận cho các bên bị thiệt hại theo tỷ lệ giữa yêu cầu của họ và tổng số yêu cầu hợp lệ, không xem xét thứ tự các phán quyết được do thẩm hay yêu cầu được nộp. Tòa án có thể yêu cầu tất cả những người khiếu nại chống lại một chủ thể cấp phép phải hợp nhất trong một vụ kiện.

- ✓ Trách nhiệm của quỹ không thể vượt quá $40,000 đối với bất kỳ chủ thể cấp phép nào
- ✓ Kích hoạt lại khôi phục mức $40,000 nhưng chỉ cho các giao dịch sau khi kích hoạt lại
- ✓ Quỹ không đủ được phân bổ theo tỷ lệ thuận cho các bên khiếu nại mà không có ưu tiên theo thứ tự nộp
- ✓ Tòa án có thể yêu cầu tất cả những người khiếu nại chống lại một chủ thể cấp phép phải hợp nhất trong một vụ kiện

CHAPTER 108

ORC 4735.27(D) Written Examination

108.1 Kỳ Thi Nhà Cái Bất Động Sản Nước Ngoài

Mỗi ứng viên phải tham gia một kỳ thi viết được quy định và thực hiện bởi siêu thị, bao gồm các nguyên tắc bất động sản, luật pháp, tài chính, định giá, giao dịch, đạo đức kinh doanh và nhiệm vụ của nhà cái/nhân viên bán hàng. Phí thi là $101 khi được siêu thị quản lý. Không xuất hiện sẽ mất phí trừ khi có lý do chính đáng, và trượt hai lần sẽ kích hoạt thời gian chờ đợi.

- ✓ Mỗi ứng viên phải vượt qua một kỳ thi viết được quy định và thực hiện bởi siêu thị
- ✓ Kỳ thi bao gồm các nguyên tắc thực hành bất động sản, luật pháp bất động sản, tài chính và định giá, giao dịch và các công cụ liên quan, các quy tắc về đạo đức kinh doanh, và nhiệm vụ của các nhà cái/nhân viên bán hàng nước ngoài
- ✓ Phí thi, khi được siêu thị quản lý, là một trăm lẻ một đô la ($101)
- ✓ Nếu ứng viên không xuất hiện mà không có lý do chính đáng, phí sẽ bị mất và phải nộp đơn xin cấp phép mới và phí mới
- ✓ Bất kỳ ứng viên nào trượt kỳ thi hai lần phải chờ sáu tháng trước khi được phép nộp đơn xin thi lại

CHAPTER 109

§ 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes

109.1 Cấp phép Broker thông qua Chapter 4796

Bất chấp các quy định trái chiều, người giám sát sẽ cấp giấy phép broker theo Chapter 4796 nếu người nộp đơn đáp ứng ORC 4796.03/4796.04 và: đã làm việc như một broker ít nhất hai năm trong năm năm liền kề trước khi nộp đơn, hoàn thành ít nhất 20 giao dịch với tư cách là broker, và vượt qua kỳ thi về luật bất động sản Ohio. Ngoài ra, người nộp đơn đáp ứng ORC 4796.05 cộng với yêu cầu 20 giao dịch và kỳ thi luật Ohio cũng được coi là đủ tiêu chuẩn.

- ✓ Cấp phép universal/reciprocal theo Chapter 4796 áp dụng cho những người nộp đơn broker ngoài tiểu bang đủ điều kiện
- ✓ Người nộp đơn phải đã làm việc như broker ít nhất 2 năm trong 5 năm liền kề trước khi nộp đơn
- ✓ Người nộp đơn phải hoàn thành ít nhất 20 giao dịch với tư cách là broker và vượt qua kỳ thi luật bất động sản Ohio

109.2 Số Lần Thi Lại Không Giới Hạn

Không có giới hạn về số lần mà một ứng viên có thể thi lại kỳ thi broker's examination.

- ✓ Không có giới hạn về số lần mà một ứng viên có thể thi lại kỳ thi

CHAPTER 110

§ 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty

110.1 Quyền Tiếp Nhận Lời Khai Và Yêu Cầu Bằng Chứng

Ủy ban hoặc Giám đốc có thể tiếp nhận lời khai về các vấn đề nằm trong nhiệm vụ của họ, và chủ tịch Ủy ban cũng như Giám đốc có thể hành pháp thành thử. Họ có thể yêu cầu bằng chứng bổ sung về tính trung thực và tính xác thực của người nộp đơn trước khi cho phép người đó tham gia kỳ thi hoặc cấp giấy phép.

- ✓ Chủ tịch Ủy ban và Giám đốc có thể hành pháp thành thử
- ✓ Ủy ban hoặc Giám đốc có thể yêu cầu bằng chứng về tính trung thực và tính xác thực của người nộp đơn trước khi cho phép kỳ thi hoặc cấp giấy phép

CHAPTER 111

ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/ Salesperson Distinction

111.1 Các Khu Vực Pháp Lý Không Phân Biệt Phải Đáp Ứng Yêu Cầu của Người Môi Giới

Nếu một người hoặc thực thể được cấp phép trong một khu vực pháp lý không có sự phân biệt pháp lý giữa giấy phép môi giới và giấy phép nhân viên bán hàng, người hoặc thực thể đó phải đáp ứng các yêu cầu của người môi giới phần (A) trước khi tham gia bất kỳ hoạt động ở Ohio nào yêu cầu giấy phép môi giới bất động sản. Điều này ngăn chặn những cư dân không phải là cư dân khỏi tuyên bố địa vị nhân viên bán hàng thấp hơn khi tiểu bang của họ không phân tách hai loại giấy phép.

- ✓ Những người có giấy phép từ các khu vực pháp lý không có sự phân biệt pháp lý giữa giấy phép môi giới và giấy phép nhân viên bán hàng phải đáp ứng các yêu cầu phần (A)
- ✓ Điều này áp dụng trước khi tham gia bất kỳ hoạt động ở Ohio nào yêu cầu giấy phép môi giới bất động sản
- ✓ Quy tắc này bao gồm một cá nhân, công ty hợp danh, hiệp hội, LLC, LLP, hoặc công ty

CHAPTER 112

ORC 4735.14(D) Change of Address Notice

112.1 Thông báo Thay đổi Địa chỉ và Email

Người có giấy phép phải thông báo cho thủ đô về thay đổi địa chỉ cư trú cá nhân trong vòng ba mươi ngày sau khi thay đổi. Không thông báo không miễn trừ người có giấy phép khỏi trách vụ nộp đơn gia hạn vào hạn chót yêu cầu. Mỗi người có giấy phép cũng phải duy trì địa chỉ email hợp lệ trong hồ sơ với bộ phận và thông báo cho thủ đô về bất kỳ thay đổi email nào trong vòng ba mươi ngày.

- ✓ Người có giấy phép phải thông báo cho thủ đô về thay đổi địa chỉ cư trú cá nhân trong vòng ba mươi ngày
- ✓ Không báo cáo thay đổi địa chỉ không hủy bỏ nghĩa vụ nộp đơn gia hạn kịp thời
- ✓ Người có giấy phép phải duy trì địa chỉ email hợp lệ trong hồ sơ và báo cáo bất kỳ thay đổi email nào trong vòng ba mươi ngày

CHAPTER 113

ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information

113.1 Bảo Mật Thông Tin Điều Tra

Tất cả thông tin thu được bởi các điều tra viên và kiểm toán viên trong quá trình điều tra, kiểm tra, kiểm toán và thẩm vấn theo phần (B)(4), cũng như tất cả các báo cáo, tài liệu và sản phẩm công việc kết quả, phải được giữ bí mật. Thông tin thu được từ các cuộc hòa giải không chính thức theo mục 4735.051, bao gồm thỏa thuận hòa giải và thỏa thuận thích ứng, cũng phải được giữ bí mật.

- ✓ Thông tin và sản phẩm công việc từ các cuộc điều tra và kiểm toán phải được giữ bí mật
- ✓ Thông tin từ các cuộc hòa giải không chính thức, bao gồm các thỏa thuận hòa giải và thích ứng, là bí mật
- ✓ Tính bảo mật được duy trì bởi nhân viên quản lý, điều tra viên, kiểm toán viên và nhân viên bộ phận

113.2 Giải phóng thông tin được phép của Thông tin Bảo mật

Bộ phận bất động sản và cấp phép chuyên nghiệp có thể phát hành thông tin của người có giấy phép cho các bộ phận của các tổ chức tài chính, chứng khoán và tuân thủ công nghiệp, cho thuperintendent của bảo hiểm, cho tổng chưởng lý, và cho các cơ quan thực thi pháp luật và các công tố viên nhằm mục đích quản lý và thực thi. Thông tin được phát hành vẫn giữ bí mật.

- ✓ Thông tin của người có giấy phép có thể được chia sẻ với các bộ phận điều tiết khác, tổng chưởng lý, và các cơ quan thực thi pháp luật
- ✓ Thông tin có thể được phát hành cho thuperintendent của bảo hiểm nhằm mục đích quản lý Chương 3953
- ✓ Thông tin được phát hành bởi bộ phận vẫn giữ bí mật

CHAPTER 114

§ 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception

114.1 Giới thiệu của Chủ sở hữu về Bất động sản Nước ngoài

Chủ sở hữu lợi ích trong bất động sản nước ngoài có thể giới thiệu một người mua tiềm năng cho người đã bán cho họ bất động sản nước ngoài đó và mong đợi nhận được xem xét có giá trị, nếu: người bán đang bán bất động sản nước ngoài đủ điều kiện theo § 4735.25; tổng số xem xét được hứa hoặc thu thập trong bất kỳ 12 tháng liên tiếp nào không vượt quá $1,000; chủ sở hữu không thực hiện điều này trong quá trình kinh doanh thường xuyên hoặc như một thực tiễn thường lệ; chủ sở hữu không thể hiện tài sản, thảo luận các điều khoản, hoặc tham gia vào các cuộc đàm phán; và nếu giao dịch kết thúc, người bán phải công bố lời giới thiệu.

- ✓ Xem xét giới thiệu không thể vượt quá $1,000 trong bất kỳ 12 tháng liên tiếp nào
- ✓ Chủ sở hữu không được thực hiện các giới thiệu như vậy trong quá trình kinh doanh thường xuyên hoặc như một thực tiễn thường lệ
- ✓ Chủ sở hữu không được thể hiện, thảo luận các điều khoản, hoặc tham gia vào bất động sản nước ngoài
- ✓ Người bán phải công bố lời giới thiệu nếu giao dịch được hoàn thành

CHAPTER 115

ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees

115.1 Phí Dịch Vụ Kiểm Tra và Phí Xử Lý

Nếu Giám đốc, với sự chấp thuận của Ủy ban, ký hợp đồng với một dịch vụ kiểm tra quốc gia để quản lý kỳ thi môi giới theo ORC 4735.07(A), Giám đốc có thể yêu cầu người nộp đơn thanh toán phí kiểm tra của dịch vụ kiểm tra trực tiếp cho dịch vụ đó. Trong trường hợp đó, mỗi người nộp đơn phải nộp phí xử lý cho Giám đốc với số tiền được xác định bởi Ủy ban Bất động sản Ohio theo ORC 4735.10(A)(2).

- ✓ Giám đốc có thể yêu cầu các ứng viên thanh toán phí kiểm tra trực tiếp cho một dịch vụ kiểm tra quốc gia
- ✓ Khi phí kiểm tra được thanh toán trực tiếp, các ứng viên phải nộp phí xử lý cho Giám đốc
- ✓ Số tiền phí xử lý được xác định bởi Ủy ban Bất động sản Ohio theo ORC 4735.10(A)(2)

CHAPTER 116

§ 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions

116.1 Tạm ngừng Tự động Giấy phép Nhân viên bán hàng

Tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép của một môi giới hoặc người bán nước ngoài sẽ tự động tạm ngừng mọi giấy phép của nhân viên bán hàng hoặc nhân viên bán hàng nước ngoài được cấp do liên kết với môi giới/người bán đó, chờ thay đổi môi giới/người bán và cấp giấy phép mới. Giấy phép mới được cấp miễn phí nếu được cấp trong cùng năm cấp giấy phép ban đầu.

- ✓ Tạm ngừng/thu hồi giấy phép của môi giới tự động tạm ngừng giấy phép của các nhân viên bán hàng liên quan
- ✓ Tạm ngừng của nhân viên bán hàng kéo dài cho đến khi thay đổi môi giới và cấp giấy phép mới
- ✓ Giấy phép mới được cấp miễn phí nếu được cấp trong cùng năm với giấy phép ban đầu

116.2 Các Biện Pháp Xử Phạt Vi Phạm và Định Nghĩa 'Affiliated Licensee'

Vi phạm § 4735.20 là lý do để áp dụng các biện pháp kỷ luật theo § § 4735.051, 4735.18 và 4735.32. Với mục đích của phần này, một 'affiliated licensee' là một người nắm giữ giấy phép có hiệu lực và hoạt động theo chương này mà được liên kết với nhà môi giới trả tiền bồi thường tại thời điểm kiếm được nó.

- ✓ Vi phạm § 4735.20 là cơ sở để bị kỷ luật theo § § 4735.051, 4735.18 và 4735.32
- ✓ 'Affiliated licensee' = một chủ thể giấy phép có hiệu lực và hoạt động được liên kết với nhà môi giới trả tiền khi tiền bồi thường được kiếm

CHAPTER 117

§ 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension

117.1 Yêu Cầu Giáo Dục Cấp Sau Khi Cấp Phép Mười Giờ

Một nhà môi giới mới phải nộp bằng chứng hoàn thành 10 giờ hướng dẫn (các trường được phê duyệt, hội thảo và các cơ sở giáo dục) không sớm hơn ngày cấp phép nhưng không muộn hơn 12 tháng kể từ ngày cấp phép. Chương trình học và các nhà cung cấp được phê duyệt theo ORC 4735.10; hướng dẫn có thể được tiến hành trong lớp học hoặc giáo dục từ xa. Không nộp bằng chứng trong vòng 12 tháng dẫn đến tình trạng tạm dừng tự động giấy phép của nhà môi giới mà không có bất kỳ hành động nào từ phía Giám đốc. Giấy phép không thể được kích hoạt lại cho đến khi yêu cầu được đáp ứng và người giữ giấy phép tuân thủ các quy định. Tiếp tục không nộp bằng chứng trong vòng 12 tháng kể từ khi tạm dừng dẫn đến việc hủy bỏ tự động.

- ✓ Nhà môi giới phải hoàn thành 10 giờ hướng dẫn cấp sau khi cấp phép được phê duyệt trong vòng 12 tháng kể từ ngày cấp phép
- ✓ Không nộp bằng chứng trong vòng 12 tháng kích hoạt tình trạng tạm dừng tự động mà không có hành động của Giám đốc
- ✓ Tiếp tục không nộp bằng chứng trong vòng 12 tháng sau khi tạm dừng dẫn đến việc hủy bỏ tự động
- ✓ Hướng dẫn có thể được tiến hành trong lớp học hoặc giáo dục từ xa; chương trình học và các nhà cung cấp được phê duyệt theo ORC 4735.10

117.2 Ảnh hưởng của Việc Tạm dừng Giấy phép Người môi giới đến những Nhân viên bán hàng Liên kết

Nếu giấy phép của một người môi giới bị tạm dừng theo (G)(1), thì giấy phép của những nhân viên bán hàng liên kết sẽ bị tạm dừng tương ứng theo ORC 4735.20(H). Những giấy phép nhân viên bán hàng này sẽ được kích hoạt lại miễn phí nếu: người môi giới gửi bằng chứng tuân thủ và yêu cầu kích hoạt lại, người quản lý kích hoạt lại giấy phép của người môi giới, và nhân viên bán hàng có ý định tiếp tục làm việc với người môi giới đó và không có vấn đề khác.

- ✓ Việc tạm dừng giấy phép của người môi giới do thiếu giáo dục sau khi cấp phép sẽ tương ứng tạm dừng giấy phép của những nhân viên bán hàng liên kết
- ✓ Giấy phép của những nhân viên bán hàng liên kết sẽ được kích hoạt lại miễn phí khi người môi giới tuân thủ và kích hoạt lại
- ✓ Nhân viên bán hàng phải có ý định tiếp tục làm việc với người môi giới đó và không có vấn đề khác

CHAPTER 118

§ 4735.051(I) Disciplinary Sanctions

118.1 Các Hình Phạt vì Vi Phạm § 4735.18

Ủy ban Bất động sản Ohio có thể áp đặt một loạt các biện pháp kỷ luật đối với người được cấp phép có vi phạm ORC 4735.18, từ thu hồi giấy phép đến giáo dục bắt buộc.

- ✓ Ủy ban có thể thu hồi giấy phép, tạm ngừng giấy phép trong một khoảng thời gian nhất định, đưa ra lời khiển trách công khai, hoặc yêu cầu giáo dục liên tục bổ sung
- ✓ Tiền phạt không được vượt quá $2,500 cho mỗi lần vi phạm
- ✓ Giáo dục liên tục áp đặt như một biện pháp kỷ luật không tính vào các yêu cầu CE trong mục 4735.14
- ✓ Tất cả các khoản phạt áp đặt được ghi có vào quỹ phục hồi bất động sản được tạo theo mục 4735.12

CHAPTER 119

ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation

119.1 Tạm Dừng Tự Động và Yêu Cầu Hoàn Trả

Khi người quản lý thanh toán từ quỹ để giải quyết một yêu cầu bồi thường hoặc thực hiện một phán quyết chống lại người cấp phép, giấy phép của người cấp phép đó sẽ bị tạm dừng tự động vào ngày thanh toán. Giấy phép không được kích hoạt lại cho đến khi người cấp phép hoàn trả đầy đủ quỹ cộng với lãi suất theo tỷ lệ trong § 1343.03(A). Việc miễn trừ nợ do phá sản không làm dỡ bỏ tình trạng tạm dừng hoặc nghĩa vụ hoàn trả trừ khi phán quyết cơ bản đã được miễn trừ và không được người vay xác nhận lại.

- ✓ Giấy phép của người cấp phép bị tạm dừng tự động vào ngày thanh toán từ quỹ
- ✓ Giấy phép không được kích hoạt lại cho đến khi quỹ được hoàn trả đầy đủ cộng với lãi suất theo luật định
- ✓ Việc miễn trừ nợ do phá sản không làm dỡ bỏ tình trạng tạm dừng trừ khi phán quyết cơ bản đã được miễn trừ và không được người vay xác nhận lại

119.2 Số Dư Quỹ Không Đủ và Subrogation

Nếu quỹ thiếu tiền để thỏa mãn một yêu cầu được phép, người giám sát thanh toán các yêu cầu chưa thanh toán theo thứ tự nộp đơn khi có đủ tiền, cộng với lãi tích lũy theo tỷ lệ § 1343.03(A). Khi người giám sát thanh toán cho chủ nợ phán quyết, người giám sát được thế chỗ để quyền của chủ nợ theo số tiền đã thanh toán, và chủ nợ phải chuyển nhượng lợi ích của họ trong phán quyết. Các số tiền thu được từ phán quyết được gửi lại vào quỹ.

- ✓ Các yêu cầu chưa thanh toán được thanh toán theo thứ tự nộp đơn ban đầu khi có quỹ khả dụng
- ✓ Người giám sát được thế chỗ để quyền của chủ nợ phán quyết theo số tiền đã thanh toán
- ✓ Chủ nợ phán quyết phải chuyển nhượng lợi ích của họ trong phán quyết cho người giám sát
- ✓ Các số tiền thu được được hoàn lại vào quỹ

CHAPTER 120

ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation

120.1 Tuân Thủ Gia Hạn và Thông Báo Xác Nhận

Cơ quan quản lý sẽ không gia hạn giấy phép nếu người có giấy phép không tuân thủ mục 4735.141 (giáo dục liên tục) hoặc không tuân thủ Chương 4735. Sau khi nhận được đơn xin toàn bộ và phí, cơ quan quản lý phải cung cấp thông báo gia hạn thành công thông qua phương tiện điện tử càng sớm càng tốt nhưng không quá ba mươi ngày, dùng làm thông báo gia hạn theo mục 4745.02.

- ✓ Cơ quan quản lý không được gia hạn giấy phép nếu người có giấy phép không tuân thủ mục 4735.141 hoặc chương
- ✓ Thông báo gia hạn thành công phải được cung cấp qua phương tiện điện tử không quá ba mươi ngày sau khi nhận được đơn xin toàn bộ và phí

CHAPTER 121

ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions

121.1 Quy Tắc Hoàn Thành Giáo Dục và Miễn Trừ

Việc hoàn thành thành công chương trình giáo dục tiền cấp giấy phép được xác định bởi luật pháp có hiệu lực vào ngày hoàn thành chương trình. Yêu cầu đánh giá 10 giờ (F)(6)(c) không áp dụng cho người nộp đơn mới có bằng cấp hoặc chứng chỉ đánh giá bất động sản Ohio hợp lệ được cấp trước khi nộp đơn. Bất kỳ người nào không được cấp giấy phép như nhân viên bán hàng hoặc người môi giới trong bốn năm liền trước đó của đơn xin cấp giấy phép kỳ thi hiện tại phải hoàn thành chương trình giáo dục tiền cấp giấy phép trong khoảng thời gian mười năm liền trước đó.

- ✓ Việc hoàn thành hướng dẫn bắt buộc được đánh giá dựa trên luật pháp có hiệu lực vào ngày hoàn thành
- ✓ Khóa học đánh giá 10 giờ được miễn trừ cho những ứng viên có bằng cấp hoặc chứng chỉ đánh giá Ohio hợp lệ
- ✓ Nếu không được cấp giấy phép trong 4 năm trước, giáo dục tiền cấp giấy phép phải được hoàn thành trong vòng 10 năm trước

CHAPTER 122

ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition

122.1 Cấp Giấy Phép theo Chương 4796

Người giám sát phải cấp giấy phép bán bất động sản nước ngoài (foreign real estate salesperson license) theo Chương 4796 của ORC (công nhận giấy phép phổ quát) cho các ứng viên ngoài tiểu bang đủ tiêu chuẩn, bao gồm những người đã có giấy phép ở tiểu bang khác hoặc những người có kinh nghiệm công việc hoặc chứng chỉ thỏa đáng ở các tiểu bang không cấp loại giấy phép này.

- ✓ Người giám sát phải cấp giấy phép theo Chương 4796 của ORC nếu ứng viên có giấy phép ở tiểu bang khác
- ✓ Người giám sát phải cấp giấy phép theo Chương 4796 nếu ứng viên có kinh nghiệm công việc thỏa đáng, chứng chỉ của chính phủ, hoặc chứng chỉ tư nhân hoạt động như một bán bất động sản nước ngoài ở một tiểu bang không cấp loại giấy phép này

CHAPTER 123

ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership

123.1 Người Môi Giới Gửi Giấy Phép Để Hoạt Động Như Một Nhân Viên Bán Hàng

Một người môi giới muốn liên kết với một người môi giới khác như một nhân viên bán hàng phải gửi đơn xin để gửi giấy phép môi giới đến với uỷ viên và lấy giấy phép nhân viên bán hàng, sử dụng biểu mẫu quy định kèm theo khuyến cáo từ người môi giới dự định và khoản phí $34. Người môi giới phải gửi thông báo bằng văn bản cho tất cả các nhân viên bán hàng liên kết khi nộp đơn xin gửi giấy phép.

- ✓ Một người môi giới liên kết như một nhân viên bán hàng gửi giấy phép môi giới và nộp đơn xin giấy phép nhân viên bán hàng
- ✓ Đơn xin yêu cầu khuyến cáo từ người môi giới dự định và khoản phí $34
- ✓ Người môi giới phải gửi thông báo bằng văn bản cho tất cả các nhân viên bán hàng liên kết khi gửi giấy phép

123.2 Môi giới Trở thành Thành viên/Sĩ quan của một Thực thể

Một môi giới muốn trở thành thành viên hoặc sĩ quan của một đối tác, hiệp hội, LLC, LLP, hoặc công ty là hoặc dự định trở thành một môi giới bất động sản có giấy phép phải thông báo cho siêu intendant trên mẫu quy định kèm theo khoản phí $34. Một môi giới như vậy chỉ có thể hoạt động như một môi giới bất động sản cho thực thể đó.

- ✓ Một môi giới trở thành thành viên/sĩ quan của một thực thể môi giới có giấy phép phải thông báo cho siêu intendant kèm theo khoản phí $34
- ✓ Một môi giới là thành viên/sĩ quan của thực thể như vậy chỉ có thể hoạt động như một môi giới cho thực thể đó

CHAPTER 124

§ 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions

124.1 Các Danh Mục Trạng Thái Giấy Phép

Luật định nghĩa nhiều trạng thái giấy phép: 'Inactive license' — giấy phép của nhân viên bán hàng do sở chia quản lý, được gia hạn, nhưng KHÔNG liên kết với bất kỳ môi giới nào. 'Broker's license on deposit' — giấy phép của môi giới do sở chia quản lý và được gia hạn. 'Suspended license' — trạng thái cấm người có giấy phép cung cấp các dịch vụ được cấp phép trong một khoảng thời gian xác định. 'Reactivate' — quy trình để loại bỏ giấy phép khỏi trạng thái không hoạt động, tạm dừng hoặc ký quỹ. 'Revoked' — giấy phép bị vô hiệu và KHÔNG đủ điều kiện để kích hoạt lại. 'Resigned' — tự nguyện và vĩnh viễn từ bỏ, không thể được gia hạn hoặc kích hoạt lại.

- ✓ Giấy phép nhân viên bán hàng không hoạt động được gia hạn và do sở chia quản lý, nhưng không liên kết với bất kỳ môi giới nào
- ✓ Giấy phép bị REVOKED bị vô hiệu và không thể kích hoạt lại
- ✓ Giấy phép RESIGNED được tự nguyện và vĩnh viễn từ bỏ và không thể được gia hạn hoặc kích hoạt lại
- ✓ Kích hoạt lại chuyển giấy phép từ trạng thái không hoạt động, tạm dừng hoặc ký quỹ trở lại trạng thái hoạt động

124.2 Định Nghĩa Người Có Giấy Phép Khuyết Tật

Một 'disabled licensee' (người có giấy phép khuyết tật) có nghĩa là một người được cấp giấy phép theo chương này đang mắc một tật invalid nặng nề sao cho không thể tham dự bất kỳ buổi hướng dẫn nào kéo dài ít nhất ba giờ.

- ✓ Trạng thái disabled licensee yêu cầu một tật invalid nặng nề ngăn chặn việc tham dự các buổi hướng dẫn kéo dài ít nhất ba giờ
- ✓ Trạng thái này liên quan đến các điều tiếp tục giáo dục/hướng dẫn

124.3 Định nghĩa Sở và Giám đốc

'Sở bất động sản' có thể hoán đổi với 'sở bất động sản và cấp phép hành nghề.' 'Giám đốc' hoặc 'giám đốc bất động sản' có nghĩa là giám đốc của sở đó. Bất kỳ tham chiếu theo luật định nào đến sở hoặc giám đốc bất động sản đều được coi là tham chiếu đến sở/giám đốc bất động sản và cấp phép hành nghề.

- ✓ 'Sở bất động sản' và 'sở bất động sản và cấp phép hành nghề' là giống nhau
- ✓ Giám đốc bất động sản đứng đầu sở bất động sản và cấp phép hành nghề

CHAPTER 125

ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination

125.1 Các Điều Kiện Cần Thiết để Tham Dự Kỳ Thi

Không người nào được phép tham dự kỳ thi của người môi giới bất động sản nước ngoài trừ khi họ chứng minh được sự thỏa mãn của superintend rằng họ đáp ứng các yêu cầu về nhân cách và tuân thủ, bao gồm không có tội danh loại trừ, không có phán quyết dân sự chưa được giải quyết, và không có vi phạm cấp phép trước đó chưa được khắc phục.

- ✓ Người nộp đơn không được bị kết tội về tội danh loại trừ như được xác định theo R.C. 9.79
- ✓ Người nộp đơn không được bị phán quyết cuối cùng là đã vi phạm luật về quyền dân sự bảo vệ những người mua/bán bất động sản; hoặc nếu bị phán quyết như vậy, ít nhất hai năm phải trôi qua và superintend phải bỏ qua dựa trên bằng chứng về tính trung thực và không có khả năng tái phạm
- ✓ Người nộp đơn không được phép vi phạm bất kỳ điều khoản hoặc quy tắc nào theo chương này trong bất kỳ kỳ cấp phép trước đó, hoặc phải chứng minh rằng họ sẽ không vi phạm nó lại

CHAPTER 126

ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension

126.1 Gia hạn CE cho những Giấy phép có Tàn tật

Một người có giấy phép bị tàn tật vào bất kỳ thời điểm nào trong ba tháng cuối cùng của năm thứ ba của kỳ báo cáo CE có thể nhận được gia hạn thời gian để hoàn thành 30 giờ yêu cầu. Người có giấy phép phải nộp yêu cầu và bằng chứng tàn tật, bao gồm một tuyên bố có chữ ký từ bác sĩ điều trị mô tả tàn tật, chứng thực rằng nó ngăn cản việc tham dự giáo dục ít nhất ba giờ, và nêu rõ thời gian dự kiến. Yêu cầu và tuyên bố của bác sĩ phải được nộp không muộn hơn một tháng trước khi kết thúc kỳ báo cáo ba năm, trừ khi tàn tật phát sinh trong tháng cuối cùng, trong trường hợp đó phải được nộp trong thời gian hợp lý.

- ✓ Tàn tật trong ba tháng cuối cùng của năm ba của kỳ báo cáo có thể đủ điều kiện để gia hạn CE
- ✓ Cần có tuyên bố của bác sĩ có chữ ký mô tả tàn tật và thời gian của nó
- ✓ Yêu cầu và tuyên bố của bác sĩ phải được nộp ít nhất một tháng trước khi kết thúc kỳ báo cáo (hoặc sớm nhất có thể nếu tàn tật phát sinh trong tháng cuối cùng)

CHAPTER 127

ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement

127.1 Giáo dục sau cấp phép 20 giờ và Tạm dừng

Trong vòng mười hai tháng sau khi cấp giấy phép bán hàng (nhưng không trước khi cấp), người được cấp phép phải nộp bằng chứng đầy đủ về hoàn thành 20 giờ đào tạo tại các trường/hội thảo được phê duyệt bởi uỷ ban. Các chủ đề bao gồm bất động sản thương mại, quản lý tài sản, bán lỡ thời cơ, hợp đồng đất đai, luật hợp đồng, các chương trình liên bang và tiểu bang, điều kiện kinh tế và trách nhiệm fiduciary. Không nộp bằng chứng trong vòng 12 tháng sẽ tự động tạm dừng giấy phép mà không cần hành động của siêu intendant; nhà môi giới được thông báo. Người được cấp phép sau đó có thêm 12 tháng để nộp bằng chứng, sau đó không nộp sẽ dẫn đến thu hồi tự động.

- ✓ 20 giờ đào tạo sau cấp phép phải được hoàn thành và bằng chứng nộp trong vòng 12 tháng kể từ khi cấp giấy phép
- ✓ Không nộp bằng chứng dẫn đến tạm dừng tự động mà không cần hành động của siêu intendant, và nhà môi giới được thông báo
- ✓ Một người bán hàng bị tạm dừng có thêm 12 tháng để nộp bằng chứng trước khi thu hồi giấy phép tự động
- ✓ Đào tạo có thể được thực hiện thông qua lớp học hoặc giáo dục từ xa từ các nhà cung cấp được phê duyệt bởi uỷ ban

CHAPTER 128

ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion

128.1 CE Compliance Required cho License Renewal

Người giám sát sẽ không gia hạn giấy phép nếu người có giấy phép không tuân thủ các yêu cầu CE, và người có giấy phép phải thanh toán phí phạt được quy định trong phần 4735.14. Người có giấy phép phải nộp bằng chứng hoàn thành CE yêu cầu kèm theo thông báo gia hạn, theo cách do người giám sát cung cấp.

- ✓ Giấy phép không thể được gia hạn nếu không đáp ứng yêu cầu CE
- ✓ Không tuân thủ yêu cầu thanh toán phí phạt theo phần 4735.14
- ✓ Bằng chứng hoàn thành CE phải được nộp kèm theo thông báo gia hạn

CHAPTER 129

ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment

129.1 Cấp Giấy Phép và Yêu Cầu về Nhân Viên Bán Hàng

Nếu siêu thị trưởng thấy rằng người nộp đơn (hoặc từng thành viên, quản lý hoặc viên chức được đặt tên của người nộp đơn là pháp nhân) ít nhất 18 tuổi, đã vượt qua kỳ thi và có vẻ đủ điều kiện, siêu thị trưởng sẽ cấp giấy phép đại lý bất động sản nước ngoài. Các đại lý được cấp phép chỉ có thể tuyển dụng nhân viên bán hàng được cấp phép theo mục 4735.28 và phải thông báo cho siêu thị trưởng ngay lập tức về những thay đổi của nhân viên bán hàng.

- ✓ Người nộp đơn, hoặc từng thành viên/quản lý/viên chức được đặt tên của người nộp đơn là pháp nhân, phải ít nhất 18 tuổi
- ✓ Người nộp đơn phải vượt qua kỳ thi yêu cầu và có vẻ đủ điều kiện
- ✓ Các đại lý bất động sản nước ngoài chỉ có thể tuyển dụng nhân viên bán hàng được cấp phép theo R.C. 4735.28
- ✓ Khi các nhân viên bán hàng từ chức, bị sa thải hoặc được thêm vào, đại lý phải thông báo cho siêu thị trưởng ngay lập tức và nộp tên/địa chỉ của các nhân viên bán hàng mới cho sở bất động sản

CHAPTER 130

§ 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions

130.1 Định Nghĩa Bất Động Sản Thương Mại

Bất động sản thương mại có nghĩa là bất kỳ thửa đất ở Ohio NGOÀI bất động sản chứa một đến bốn đơn vị nhà ở. Nó KHÔNG bao gồm các đơn vị nhà ở một gia đình như căn hộ chung cư, nhà phố, nhà sản xuất hoặc nhà phân lô khi được bán/cho thuê/chuyển nhượng trên cơ sở từng đơn vị, ngay cả khi những đơn vị đó là một phần của một tòa nhà hoặc thửa đất lớn hơn chứa hơn bốn đơn vị nhà ở.

- ✓ Bất động sản thương mại là bất kỳ thửa đất NGOÀI bất động sản chứa một đến bốn đơn vị nhà ở
- ✓ Các đơn vị nhà ở một gia đình được bán trên cơ sở từng đơn vị KHÔNG phải là bất động sản thương mại, ngay cả trong một tòa nhà lớn hơn có 4+ đơn vị
- ✓ Căn hộ chung cư, nhà phố và nhà phân lô được bán riêng lẻ được loại trừ khỏi bất động sản thương mại

130.2 Broker Thương Mại Ngoài Tiểu Bang và Người Bán Hàng

Một 'out-of-state commercial broker' bao gồm bất kỳ cá nhân hoặc thực thể nào được cấp phép làm broker bất động sản trong một khu vực pháp lý KHÁC ngoài Ohio. Một 'out-of-state commercial salesperson' bao gồm bất kỳ cá nhân nào liên kết với một out-of-state commercial broker mà KHÔNG được cấp phép làm người bán bất động sản tại Ohio.

- ✓ Một out-of-state commercial broker được cấp phép làm broker trong một khu vực pháp lý khác với Ohio
- ✓ Một out-of-state commercial salesperson liên kết với broker như vậy nhưng không có license Ohio

CHAPTER 131

§ 4735.051(J) Service of Notices

131.1 Yêu Cầu Dịch Vụ Gửi Bộ Công Chứng

Tất cả các thông báo, báo cáo bằng văn bản và các quyết định được cấp theo phần này phải được gửi qua bộ công chứng, có phương pháp dự phòng nếu gửi bộ công chứng không thành công.

- ✓ Tất cả các thông báo, báo cáo bằng văn bản và các quyết định phải được gửi qua thư bộ công chứng, có yêu cầu biên nhận trả lại
- ✓ Nếu thư bộ công chứng bị trả lại chưa giao, bị từ chối hoặc không được nhận, dịch vụ được coi là hoàn tất khi gửi qua thư thường kèm theo chứng chỉ gửi thư

CHAPTER 132

ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit

132.1 Gửi Giấy Phép Dịch Vụ Quân Sự

Một môi giới hoặc nhân viên bán hàng gia nhập quân đội có thể gửi giấy phép cho Ủy ban Bất động sản Ohio và không bắt buộc phải gia hạn cho đến ngày gia hạn sau khi xuất ngũ. Giáo dục tiếp tục theo ORC 4735.141 phải hoàn thành trong vòng mười hai tháng kể từ ngày sinh nhật đầu tiên sau khi xuất ngũ hoặc thời gian bằng tổng số tháng phục vụ tích cực, tùy theo số nào lớn hơn. Một người có giấy phép là vợ/chồng của thành viên quân đội mà dịch vụ gây ra sự vắng mặt từ Ohio sẽ có quyền gia hạn và mở rộng CE tương tự.

- ✓ Một người có giấy phép gia nhập quân đội có thể gửi giấy phép cho Ủy ban Bất động sản Ohio
- ✓ Gia hạn không bắt buộc cho đến ngày gia hạn sau khi xuất ngũ
- ✓ CE phải hoàn thành trong vòng mười hai tháng kể từ ngày sinh nhật đầu tiên sau khi xuất ngũ hoặc thời gian bằng số tháng phục vụ tích cực, tùy theo số nào lớn hơn
- ✓ Vợ/chồng của thành viên quân đội mà dịch vụ gây ra sự vắng mặt từ Ohio nhận được quyền gia hạn và mở rộng CE tương tự

CHAPTER 133

ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees

133.1 Quyền Kỷ Luật Được Bảo Lưu

Không có điều gì trong phần này hạn chế quyền của người giám sát để thực hiện hành động kỷ luật đối với người được cấp phép theo các quy định khác của Chương 4735. Việc hoàn trả đầy đủ các khoản nợ cho quỹ không làm vô hiệu hoặc thay đổi bất kỳ thủ tục kỷ luật riêng biệt nào. Người giám sát cũng có thể thu phí dịch vụ từ quỹ để bù đắp chi phí hành chính.

- ✓ Việc hoàn trả cho quỹ không làm vô hiệu các thủ tục kỷ luật riêng biệt
- ✓ Người giám sát giữ lại toàn bộ quyền kỷ luật theo các quy định khác của chương
- ✓ Người giám sát có thể thu phí dịch vụ từ quỹ cho chi phí hành chính

CHAPTER 134

§ 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions

134.1 Thỏa Thuận Danh Sách Quyền Bán Độc Quyền hoặc Cho Thuê

Thỏa thuận 'quyền bán độc quyền hoặc cho thuê danh sách' là một thỏa thuận đại lý giữa người bán và môi giới đáp ứng yêu cầu § 4735.55 mà (1) cấp cho môi giới quyền đại diện độc quyền cho người bán, và (2) quy định rằng môi giới sẽ được bồi thường nếu môi giới, NGƯỜI BÁN, hoặc BẤT KỲ người/tổ chức khác nào tạo ra người mua/người thuê, hoặc nếu tài sản được bán/cho thuê trong thời hạn cho bất kỳ ai ngoại trừ những người được miễn trừ cụ thể.

- ✓ Theo thỏa thuận quyền bán độc quyền, môi giới kiếm được bồi thường ngay cả khi NGƯỜI BÁN tìm được người mua
- ✓ Bồi thường phải trả nếu tài sản được bán trong thời hạn cho bất kỳ ai ngoại trừ những người được miễn trừ cụ thể
- ✓ Thỏa thuận phải đáp ứng các yêu cầu của phần 4735.55 của Bộ Luật Sửa Đổi

134.2 Hợp Đồng Đại Lý Độc Quyền

Hợp đồng đại lý độc quyền là hợp đồng đại lý giữa người bán và môi giới đáp ứng các yêu cầu của § 4735.55 mà (1) cấp cho môi giới quyền độc quyền đại diện cho người bán, và (2) quy định rằng môi giới sẽ được bồi thường nếu môi giới hoặc bất kỳ người nào khác tìm được người mua/người thuê hoặc bất động sản được bán trong thời hạn, TRỪ nếu bất động sản được bán/cho thuê CHỈ thông qua nỗ lực riêng của người bán hoặc cho những người được miễn trừ cụ thể.

- ✓ Theo hợp đồng đại lý độc quyền, môi giới KHÔNG kiếm được bồi thường nếu người bán bán chỉ thông qua nỗ lực riêng của họ
- ✓ Đây là điểm khác biệt chính so với quyền bán độc quyền (trong đó việc bán của chính người bán vẫn phải trả hoa hồng)
- ✓ Hợp đồng phải đáp ứng các yêu cầu của phần 4735.55

134.3 Thỏa Thuận Đại Lý Độc Quyền Cho Người Mua

Một 'thỏa thuận đại lý độc quyền cho người mua' là một thỏa thuận giữa người mua/người thuê và môi giới đáp ứng các yêu cầu của § 4735.55 mà (1) cấp cho môi giới quyền độc quyền để đại diện cho người mua/người thuê, và (2) cung cấp rằng môi giới sẽ được bồi thường theo các điều khoản hoặc nếu một bất động sản được mua/cho thuê trong thời gian thỏa thuận trừ khi được miễn trừ cụ thể. Nó có thể ủy quyền cho môi giới nhận bồi thường từ người bán hoặc đại lý của người bán và có thể quy định rằng người mua/người thuê không bắt buộc phải trả nếu bất động sản được mua chỉ thông qua những nỗ lực riêng của người mua/người thuê.

- ✓ Một đại lý độc quyền cho người mua cấp cho môi giới quyền độc quyền để đại diện cho người mua hoặc người thuê
- ✓ Môi giới có thể được bồi thường bởi người bán hoặc đại lý của người bán theo thỏa thuận này
- ✓ Người mua/người thuê có thể được miễn trừ khỏi việc thanh toán nếu bất động sản được mua chỉ thông qua những nỗ lực riêng của họ

134.4 Thỏa Thuận Đại Lý Không Độc Quyền

Một 'thỏa thuận đại lý không độc quyền' là một thỏa thuận giữa một người mua, người thuê, hoặc người bán và một môi giới đáp ứng các yêu cầu của § 4735.55 mà (1) cấp cho môi giới quyền ĐẠI LÝ KHÔNG ĐỘC QUYỀN để đại diện cho bên, và (2) cung cấp tiền bù đắp theo các điều khoản của nó trong khi cho phép khách hàng nhận dịch vụ từ các môi giới hoặc công ty môi giới khác, tuân theo các điều khoản của thỏa thuận.

- ✓ Một thỏa thuận đại lý không độc quyền cho phép khách hàng làm việc với CÁC môi giới hoặc công ty môi giới khác
- ✓ Môi giới chỉ được bù đắp theo các điều khoản cụ thể của thỏa thuận không độc quyền
- ✓ Nó có thể được sử dụng với một người mua, người thuê, hoặc người bán

CHAPTER 135

ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity

135.1 Công Nhận Giấy Phép Toàn Cầu (Chương 4796)

Bất kể bất kỳ quy định nào khác, người Superintendent phải cấp giấy phép salesperson theo Chương 4796 cho người nộp đơn đáp ứng các yêu cầu của ORC 4796.03, 4796.04, hoặc 4796.05, tùy theo trường hợp, VÀ vượt qua kỳ thi về luật bất động sản Ohio.

- ✓ Người Superintendent phải cấp giấy phép theo Chương 4796 nếu người nộp đơn đáp ứng ORC 4796.03, 4796.04, hoặc 4796.05
- ✓ Người nộp đơn cũng phải vượt qua kỳ thi về luật bất động sản Ohio

CHAPTER 136

ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers

136.1 Đơn Xin Thay Đổi Broker của Người Bán Hàng

Khi một người bán hàng nộp đơn xin rời khỏi một broker để liên kết với broker khác, broker nắm giữ giấy phép không cần phải thông báo cho siêu intendant theo phần (B). Siêu intendant có thể xử lý đơn chuyển nhượng bất kể giấy phép có được trả lại hay thông báo phần (B) có được đưa ra hay không.

- ✓ Khi một người bán hàng chuyển broker, broker hiện tại không cần phải gửi thông báo phần (B)
- ✓ Siêu intendant có thể xử lý chuyển nhượng cho dù giấy phép có được trả lại hay thông báo có được cung cấp hay không

CHAPTER 137

ORC 4735.27(G) License Renewal

137.1 Đơn Gia Hạn Đơn Giản

Một người đại lý chỉ gia hạn giấy phép cho năm trước không cần phải gửi lại toàn bộ đơn. Chỉ thông tin được yêu cầu bởi các điều (A)(2), (3) và (6) mới phải được bao gồm trong đơn gia hạn.

- ✓ Để gia hạn, đơn chỉ cần chứa thông tin được yêu cầu bởi các điều (A)(2), (3) và (6)
- ✓ Thông tin gia hạn cần thiết bao gồm chi tiết sở hữu thực thể/cán bộ, địa chỉ văn phòng chính và các văn phòng khác, và bản chất cũng như địa điểm kinh doanh trong mười năm trước

CHAPTER 138

§ 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions

138.1 Định Nghĩa Nhân Viên Môi Giới

「Principal broker」là một cá nhân được cấp phép kinh doanh bất động sản (broker) giám sát và điều hành hoạt động của công ty môi giới. 「Associate broker」là một cá nhân được cấp phép làm broker nhưng KHÔNG hoạt động như principal broker hoặc quản lý cấp cao. 「Management level licensee」là người được cấp phép được liên kết với một broker và có trách nhiệm giám sát các cá nhân được cấp phép khác. 「Brokerage」là một thực thể kinh doanh được cấp giấy phép broker, bao gồm các nhân viên được cấp phép có liên kết với nhiệm vụ quản lý. 「Licensee」có nghĩa là bất kỳ cá nhân nào được cấp phép làm broker hoặc nhân viên bán hàng bởi Ủy ban Bất động sản Ohio.

- ✓ Principal broker giám sát và điều hành hoạt động của công ty môi giới
- ✓ Associate broker giữ giấy phép broker nhưng KHÔNG phục vụ như principal broker hoặc management level licensee
- ✓ Management level licensee có trách nhiệm giám sát các nhân viên được cấp phép khác
- ✓ 「Licensee」có nghĩa là cá nhân được cấp phép làm broker hoặc nhân viên bán hàng bởi Ủy ban Bất động sản Ohio

138.2 Định nghĩa Người bán và Bona Fide

Người bán là một bên trong giao dịch bất động sản có khả năng chuyển nhượng tài sản, bao gồm một chủ sở hữu có ý định bán và một CHỦ NHÀ có ý định cho thuê hoặc cấp quyền sử dụng tài sản. 'Bona fide' có nghĩa là được thực hiện với thiện chí hoặc không có mục đích phá vỡ luật cấp phép.

- ✓ Người bán bao gồm một chủ nhà có ý định cho thuê hoặc cấp quyền sử dụng tài sản, không chỉ một chủ sở hữu bán
- ✓ 'Bona fide' có nghĩa là được thực hiện với thiện chí hoặc không có mục đích phá vỡ luật cấp phép

138.3 Thỏa Thuận Bán Nhà Có Quyền Niêm Yết

Thỏa thuận bán nhà có quyền niêm yết (right-to-list home sale agreement) là một thỏa thuận mà theo đó chủ sở hữu bất động sản dân cư đồng ý cấp cho một người khác các quyền niêm yết độc quyền để bán tài sản vào một ngày trong tương lai để lấy lợi ích (tiền tệ hoặc tương đương), và (1) tuyên bố rằng nó chạy theo đất đai hoặc có ý định ràng buộc các chủ sở hữu trong tương lai, hoặc (2) có ý định là một lien, encumbrance, hoặc lợi ích bảo mật tài sản thực khác.

- ✓ Thỏa thuận bán nhà có quyền niêm yết cấp quyền niêm yết tương lai độc quyền để lấy lợi ích hiện tại
- ✓ Nó có ý định chạy theo đất đai/ràng buộc các chủ sở hữu trong tương lai, hoặc có ý định là một lien hoặc encumbrance
- ✓ Các thỏa thuận này được xác định cụ thể (và được quản lý) theo luật giấy phép của Ohio

138.4 Định Nghĩa Chuyên Gia Dầu Khí Đất Đai

Một 'chuyên gia dầu khí đất đai' có nghĩa là một người thường xuyên tham gia vào việc chuẩn bị và đàm phán các thỏa thuận nhằm khám phá, vận chuyển, khai thác hoặc phát triển các quyền lợi khoáng sản dầu khí, bao gồm các hợp đồng thuê dầu khí và các dịch vụ dễ dàng đối với đường ống. Các chuyên gia này được miễn trừ cấp phép theo phần (I) khi không tham gia vào mua/bán quyền lợi tuyệt đối đơn giản trong dầu, khí hoặc bất động sản khác và khi tuân thủ § 4735.023.

- ✓ Các chuyên gia dầu khí đất đai đàm phán các thỏa thuận quyền lợi khoáng sản dầu khí, hợp đồng thuê, và dịch vụ dễ dàng đối với đường ống
- ✓ Họ chỉ được miễn trừ cấp phép môi giới khi không giao dịch các quyền lợi tuyệt đối đơn giản và tuân thủ § 4735.023

CHAPTER 139

ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796

139.1 Cấp Phép Tương Hỗ Theo Chương 4796

Thống đốc phải cấp giấy phép foreign real estate dealer theo Chương 4796 (luật cấp phép universal/reciprocity của Ohio) cho các ứng cử viên có giấy phép tương đương ở một tiểu bang khác, hoặc có kinh nghiệm làm việc thỏa đáng, chứng chỉ của chính phủ, hoặc chứng chỉ tư nhân ở một tiểu bang không cấp giấy phép như vậy.

- ✓ Thống đốc phải cấp giấy phép theo Chương 4796 nếu ứng cử viên có giấy phép foreign real estate dealer ở một tiểu bang khác
- ✓ Thống đốc phải cấp giấy phép theo Chương 4796 nếu ứng cử viên có kinh nghiệm làm việc thỏa đáng, chứng chỉ của chính phủ, hoặc chứng chỉ tư nhân làm foreign real estate dealer ở một tiểu bang không cấp giấy phép đó

CHAPTER 140

Supplement: Seller Property Condition Disclosure

140.1 Mẫu Công bố Thông tin Bất động sản Dân cư (ORC 5302.30)

Ohio yêu cầu người bán (chuyển nhượng) bất động sản dân cư có từ một đến bốn đơn vị nhà ở phải hoàn thành Mẫu Công bố Thông tin Bất động sản Dân cư do Giám đốc Thương mại quy định, công khai các vấn đề quan trọng trong kiến thức thực tế của người bán, và giao cho người mua trước khi ký kết hợp đồng mua bán. Nếu mẫu được giao sau khi người mua ký lời mời, người mua có thể hủy bằng thông báo bằng văn bản trong vòng ba ngày làm việc kể từ khi nhận được, nhưng quyền này kết thúc sớm nhất khi đóng cửa, 30 ngày sau khi người bán chấp nhận hợp đồng, hoặc từ bỏ bằng văn bản của người mua. Các giao dịch miễn trừ bao gồm giao dịch do tòa án phán quyết, giao dịch tín thác và giao dịch tịch biên/deed-in-lieu, giao dịch giữa các chủ sở hữu chung hoặc cho vợ/chồng hoặc con cháu trực hệ, giao dịch liên quan đến cơ quan chính phủ, và nhà mới xây không bao giờ có người ở. Người bán không chịu trách nhiệm pháp lý về các lỗi ngoài kiến thức thực tế, và người môi giới không chịu trách nhiệm về việc người bán không hoàn thành mẫu, nhưng việc bán nguyên trạng không miễn trừ mẫu. Nguồn: Ohio Rev. Code § 5302.30

- ✓ Áp dụng cho bất động sản dân cư có 1-4 đơn vị nhà ở; mẫu do Giám đốc Thương mại Ohio quy định
- ✓ Người bán phải giao mẫu đã hoàn thành trước khi ký hợp đồng mua bán
- ✓ Giao trễ cho người mua 3 ngày làm việc kể từ khi nhận để hủy bằng văn bản
- ✓ Quyền hủy kết thúc lúc đóng cửa, 30 ngày sau khi chấp nhận, hoặc từ bỏ bằng văn bản, tuỳ theo điều nào xảy ra trước
- ✓ Miễn trừ: xây dựng mới không bao giờ có người ở, do tòa án phán quyết, tín thác, tịch biên, chủ sở hữu chung, vợ/chồng/con cháu trực hệ và giao dịch của cơ quan chính phủ

CHAPTER 141

Supplement: Landlord-Tenant Law

141.1 Tiền Ký Gửi: Lãi Suất 5%, Hoàn Trả Trong 30 Ngày, Bồi Thường Gấp Đôi (ORC 5321.16)

Ohio không quy định giới hạn tối đa cho tiền ký gửi, nhưng nếu tiền ký gửi vượt quá mức cao hơn giữa $50 hoặc tiền thuê một tháng và người thuê ở lại sáu tháng trở lên, chủ nhà phải trả lãi suất hàng năm 5% cho phần vượt quá, được tính toán và trả hàng năm. Trong vòng 30 ngày sau khi chấm dứt hợp đồng cho thuê và bàn giao quyền sở hữu, chủ nhà phải hoàn trả tiền ký gửi trừ các khoản khấu trừ chi tiết cho tiền thuê chưa thanh toán và thiệt hại, kèm theo danh sách khấu trừ bằng văn bản. Người thuê phải cung cấp địa chỉ chuyển tiếp bằng văn bản để thực thi các quyền này. Chủ nhà không chính đáng giữ lại bất kỳ khoản tiền nào sẽ phải chịu trách nhiệm về số tiền đó cộng với bồi thường bằng số tiền tương tự (gấp đôi) và các khoản phí luật sư hợp lý. Source: Ohio Rev. Code § 5321.16

- ✓ Không có giới hạn quy định luật lệ về số tiền ký gửi ở Ohio
- ✓ Lãi suất hàng năm 5% được áp dụng cho phần vượt quá $50 hoặc tiền thuê một tháng (số nào cao hơn) nếu thời gian thuê kéo dài 6 tháng trở lên
- ✓ Tiền ký gửi và danh sách chi tiết các khoản khấu trừ phải được gửi trong vòng 30 ngày sau khi chấm dứt và bàn giao quyền sở hữu
- ✓ Người thuê phải cung cấp địa chỉ chuyển tiếp bằng văn bản
- ✓ Giữ lại không chính đáng: người thuê nhận được số tiền bị giữ lại cộng với bồi thường bằng s☒☒ tiền tương tự cộng với phí luật sư

141.2 Đạo luật Chủ nhà - Người thuê: Thông báo, Nhập cảnh, Escrow Tiền thuê, Trục xuất (ORC Ch. 5321, 1923)

Theo Đạo luật Chủ nhà - Người thuê của Ohio, hợp đồng thuê theo tuần được chấm dứt bằng thông báo 7 ngày và hợp đồng thuê theo tháng bằng thông báo 30 ngày được đưa ra trước ngày thuê định kỳ. Chủ nhà phải đưa ra thông báo hợp lý, được giả định là 24 giờ, và nhập cảnh vào những thời gian hợp lý ngoại trừ trong trường hợp khẩn cấp; các nghĩa vụ của chủ nhà bao gồm tuân thủ các quy tắc xây dựng và nhà ở cũng như giữ cho các tiền đề phù hợp và có thể sinh sống, trong khi người thuê phải giữ cho đơn vị an toàn và vệ sinh. Nếu chủ nhà không thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi nhận được thông báo bằng văn bản 30 ngày, người thuê đang nộp tiền thuê đúng hạn có thể gửi tiền thuê tới thư ký tòa án thành phố hoặc hạt (escrow tiền thuê), ngoại trừ đối với chủ nhà có ba hoặc ít hơn đơn vị đã đưa ra thông báo bằng văn bản về thực tế đó. Trả thù và trục xuất tự giúp (khóa cửa, cắt điện) bị cấm; trục xuất yêu cầu thông báo 3 ngày để rời khỏi tiền đề có chứa ngôn ngữ cảnh báo theo luật định, tiếp theo là hành động nhập cảnh và giữ chân bắt buộc. Luật Ohio (ORC 5321.19, được ban hành năm 2022) cũng cấm các chính quyền địa phương ban hành kiểm soát tiền thuê. Nguồn: Ohio Rev. Code § § 5321.02, 5321.04, 5321.05, 5321.07, 5321.15, 5321.17, 5321.19; § 1923.04

- ✓ Thông báo chấm dứt: 7 ngày cho hợp đồng thuê theo tuần, 30 ngày cho hợp đồng thuê theo tháng
- ✓ Nhập cảnh của chủ nhà yêu cầu thông báo hợp lý, được giả định là 24 giờ, vào những thời gian hợp lý, ngoại trừ trong trường hợp khẩn cấp
- ✓ Escrow tiền thuê tại thư ký tòa án có sẵn sau khi nhận được thông báo bằng văn bản 30 ngày nếu người thuê nộp tiền thuê đúng hạn; không có sẵn đối với những chủ nhà có 3 hoặc ít hơn đơn vị đã đưa ra thông báo bằng văn bản
- ✓ Trục xuất bắt đầu bằng thông báo 3 ngày theo luật định để rời khỏi tiền đề; trục xuất tự giúp bị cấm
- ✓ Ohio miễn nhiễm các quy định kiểm soát tiền thuê địa phương (ORC 5321.19)

CHAPTER 142

Supplement: Ohio Fair Housing Law

142.1 Đạo luật Dân quyền của Ohio: Các lớp được bảo vệ và Thực thi (ORC 4112.02(H))

Luật công bằng về nhà ở của Ohio cấm phân biệt đối xử trong việc bán, cho thuê, tài chính, quảng cáo và môi giới nhà ở dựa trên chủng tộc, màu sắc, tôn giáo, giới tính, tình trạng quân sự, tình trạng gia đình, tổ tiên, khuyết tật hoặc nguồn gốc quốc gia. Tổ tiên và tình trạng quân sự là những lớp được bảo vệ vượt ngoài luật liên bang. Ủy ban Dân quyền Ohio quản lý luật này; phải nộp đơn khiếu nại với Ủy ban trong vòng một năm kể từ hành động phân biệt đối xử được cáo buộc, và cũng có hành động dân sự tư nhân (xác minh thời hạn hiện tại). Blockbusting, steering và quảng cáo phân biệt đối xử là trái pháp luật, và những người được cấp phép không được miễn trừ; vi phạm pháp luật công bằng về nhà ở cũng là cơ sở để kỷ luật giấy phép theo ORC 4735.18. Nguồn: Ohio Rev. Code § § 4112.02(H), 4112.04, 4112.05, 4112.051

- ✓ Chín lớp được bảo vệ của Ohio: chủng tộc, màu sắc, tôn giáo, giới tính, tình trạng quân sự, tình trạng gia đình, tổ tiên, khuyết tật, nguồn gốc quốc gia
- ✓ Tổ tiên và tình trạng quân sự là những bổ sung của Ohio vượt ngoài Đạo luật Công bằng Nhà ở Liên bang
- ✓ Các khiếu nại được nộp cho Ủy ban Dân quyền Ohio trong vòng 1 năm kể từ hành động
- ✓ Những người được cấp phép không được miễn trừ từ Đạo luật Dân quyền của Ohio
- ✓ Vi phạm là cơ sở để tạm đình chỉ hoặc hủy bỏ theo ORC 4735.18

CHAPTER 143

Supplement: Transfer Tax and Recording

143.1 Phí chuyển nhượng tài sản thực: $1 Tiểu bang cộng thêm $3 Quận tối đa trên $1,000

Ohio áp dụng một khoản phí chuyển nhượng tài sản thực bắt buộc là mười xu trên $100 ($1 trên $1,000) giá trị xét tính trên mỗi bản chứng thư chuyển nhượng bất động sản, và mỗi quận có thể thu thêm một khoản phí tùy chọn lên tới ba mili ($3 trên $1,000), cộng lại tối đa $4 trên $1,000. Khoản phí này được thu bởi kiểm toán viên quận khi bản chứng thư được trình để chuyển nhượng và thường được thanh toán bởi người bán (người cấp). Một bản tuyên bố phí chuyển nhượng (DTE 100) hoặc bản tuyên bố miễn trừ (DTE 100EX) phải kèm theo mỗi bản chứng thư; các chuyển nhượng miễn trừ bao gồm những chuyển nhượng không có giá trị, giữa các vợ chồng, sang hoặc từ các đơn vị chính phủ, quà tặng, và một số bản chứng thư được lệnh tòa hoặc sửa chữa. Phí ghi danh được tính riêng bởi công chứng viên quận (khoảng $34 cho hai trang đầu tiên và $8 mỗi trang bổ sung; xác minh số tiền hiện tại). Nguồn: Ohio Rev. Code § 319.54(G)(3); § 322.02; § 317.32

- ✓ Phí chuyển nhượng tiểu bang là $1 trên $1,000 giá trị xét tính
- ✓ Các quận có thể thêm phí tùy chọn lên tới $3 trên $1,000, tổng cộng tối đa $4 trên $1,000
- ✓ Khoản phí được thanh toán cho kiểm toán viên quận tại thời điểm chuyển nhượng, thường là của người bán
- ✓ Ví dụ: bán hàng $200,000 tại một quận tính phí tối đa = $800
- ✓ Các chuyển nhượng miễn trừ phải được ghi chép trên b□□n tuyên bố DTE 100EX

CHAPTER 144

Supplement: Ohio Property Law

144.1 Quyền Dower và Survivorship Deeds (ORC 2103.02, 5302.17, 5302.22)

Ohio là một trong số ít các tiểu bang vẫn công nhận dower: một vợ hoặc chồng sống sót có quyền được sở hữu một phần ba toàn bộ tài sản bất động sản mà vợ hoặc chồng kia sở hữu bất cứ lúc nào trong thời kỳ hôn nhân, trừ khi lợi ích đó đã được giải phóng. Vì inchoate dower gắn liền trong thời kỳ hôn nhân, vợ hoặc chồng là người bán phải ký vào deed hoặc mortgage để giải phóng dower ngay cả khi vợ hoặc chồng không có tên trên giấy chứng chỉ; dower kết thúc khi ly hôn hoặc khi vợ hoặc chồng không sở hữu tài sản qua đời. Ohio đã bãi bỏ các tenancy mới by the entirety vào năm 1985; các chủ sở hữu chung muốn survivorship phải sử dụng survivorship deed theo ORC 5302.17 tạo ra joint tenancy có quyền survivorship. Ohio cũng cho phép đơn xin transfer on death designation (ORC 5302.22) để chuyển bất động sản mà không cần probate. Nguồn: Ohio Rev. Code § § 2103.02, 5302.17, 5302.22

- ✓ Dower = life estate trong một phần ba bất động sản sở hữu bởi vợ hoặc chồng kia trong thời kỳ hôn nhân
- ✓ Vợ hoặc chồng không có tên trên giấy chứng chỉ phải ký vào deed hoặc mortgage để giải phóng dower
- ✓ Dower bị xóa bỏ do ly hôn; nó không chấm dứt chỉ do legal separation
- ✓ Không có tenancy mới by the entirety kể từ năm 1985; survivorship deed theo ORC 5302.17 được sử dụng thay thế
- ✓ Đơn xin transfer on death designation tránh được probate (ORC 5302.22)

144.2 Hợp Đồng Mua Bán Đất Trả Góp (ORC Chương 5313)

Hợp đồng mua bán đất để trả góp cho bất động sản dân cư phải bằng văn bản, được ký bởi cả hai bên, chứa các điều khoản theo quy định của luật (giá, thanh toán, lãi suất, thế chấp, trách nhiệm về thuế và bảo hiểm, mô tả pháp lý), và được người bán ghi đăng ký với sở ghi đăng ký huyện trong vòng 20 ngày sau khi được ký; người bán phải cung cấp cho người mua một bản sao. Người bán không được thế chấp tài sản vượt quá số dư hợp đồng và phải cung cấp cho người mua bảng kê tài khoản khi được yêu cầu (ít nhất hàng năm, xác minh). Nếu người mua đã thanh toán trong năm năm trở lên hoặc đã thanh toán 20 phần trăm hoặc hơn giá mua, người bán không thể tịch thu và phải tài sản thế chấp theo các thủ tục tố tụng; nếu không, sau thông báo khiếu nại bằng văn bản 30 ngày, người bán có thể theo đuổi tịch thu thông qua hành động vào từng đơn và giữ. Nguồn: Ohio Rev. Code § § 5313.02, 5313.03, 5313.05-5313.07

- ✓ Người bán phải ghi đăng ký hợp đồng trong vòng 20 ngày sau khi thực hiện
- ✓ Hợp đồng phải bằng văn bản và chứa các điều khoản theo quy định của luật
- ✓ Tịch thu yêu cầu thông báo khiếu nại bằng văn bản và ít nhất 30 ngày để khắc phục
- ✓ Người bán phải tài sản thế chấp (không tịch thu) khi người mua đã thanh toán 5 năm hoặc 20% giá
- ✓ Người bán không th⊠⊠ thế chấp tài sản vượt quá số dư hợp đồng chưa thanh toán

144.3 Hình Thức Của Deed và Lease, Ghi Danh, Statute of Frauds, và Sở Hữu Bất Động Sản Lâu Năm 21 Năm

Một deed, mortgage hoặc lease của tài sản bất động sản Ohio phải được ký bởi grantor và xác nhận (acknowledged) trước một công chứng viên hoặc sĩ quan được ủy quyền khác để có thể ghi danh; các tài liệu không được ghi danh là vô hiệu đối với các người mua bona fide tiếp theo ghi danh trước. Các lease ba năm hoặc ít hơn không cần được xác nhận hoặc ghi danh và có thể là bằng lời; các lease vượt quá ba năm phải bằng văn bản, được xác nhận và ghi danh. Các hợp đồng bán đất hoặc bất kỳ quyền lợi nào đối với đất phải bằng văn bản theo Ohio statute of frauds. Quyền sở hữu bằng adverse possession yêu cầu sở hữu mở, nổi tiếng, độc quyền, liên tục và bất lợi trong 21 năm. Nguồn: Ohio Rev. Code § § 5301.01, 5301.08, 5301.25, 1335.04, 1335.05, 2305.04

- ✓ Các deed và mortgage phải được ký bởi grantor và công chứng (acknowledged) để có thể ghi danh
- ✓ Các lease dài hơn 3 năm phải bằng văn bản, được xác nhận và ghi danh; 3 năm hoặc ít hơn có thể là bằng lời
- ✓ Ghi danh cung cấp thông báo xây dựng; các deed không được ghi danh là vô hiệu đối với một người mua bona fide tiếp theo ghi danh
- ✓ Các hợp đồng bán bất động sản phải bằng văn bản (statute of frauds)
- ✓ Thời hạn adverse possession ở Ohio là 21 năm

CHAPTER 145

Supplement: Property Tax

145.1 Thuế tài sản: Đánh giá 35%, Chu kỳ Định giá lại, Các khoản Miễn trừ Homestead và Tín dụng Sở hữu-Chiếm cứ

Tài sản bất động sản Ohio được đánh giá ở mức 35 phần trăm của giá trị thực (thị trường) của nó; cơ quan kiểm toán quận định giá lại cứ sáu năm một lần với cập nhật ba năm một lần vào năm thứ ba. Thuế suất được thể hiện bằng mills (một mill = $1 trên $1.000 giá trị được đánh giá), thuế là một lien kể từ 1 tháng 1 và được thanh toán nửa năm một lần sau này. Miễn trừ homestead cho chủ sở hữu từ 65 tuổi trở lên, vĩnh viễn bị khuyết tật, hoặc các vợ sống sót làm giảm giá trị có thể đánh thuế theo số tiền được chỉ số hóa (khoảng $28.000 cho năm 2025; giới hạn thu nhập khoảng $40.000 thu nhập điều chỉnh Ohio; số tiền được tăng cường cho các c退伍 quân nhân khuyết tật; xác minh các con số hiện tại). Các nhà được sở hữu-chiếm cứ cũng nhận được khoản tín dụng sở hữu-chiếm cứ 2,5 phần trăm, và các khiếu nại về định giá được nộp cho hội đồng sửa đổi quận trước ngày 31 tháng 3. Source: Ohio Rev. Code § § 5713.01, 5715.01, 323.152, 5715.19

- ✓ Giá trị được đánh giá = 35% của giá trị thực (thị trường)
- ✓ Định giá lại sáu năm một lần với cập nhật ba năm một lần
- ✓ 1 mill = $1 thuế trên $1.000 giá trị được đánh giá; thuế được thanh toán nửa năm một lần sau này
- ✓ Miễn trừ homestead cho chủ sở hữu 65+/khuyết tật/surviving spouse là được kiểm tra thu nhập và chỉ số hóa (xác minh số tiền)
- ✓ Khiếu nại hội đồng sửa đổi phải được nộp trước ngày 31 tháng 3

CHAPTER 146

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

146.1 Tòa án Ngoài Vòng Tố Tụng, Giá Khởi Điểm Tối Thiểu Hai Phần Ba, và Quyền Chuộc Lại Cho Đến Khi Xác Nhận

Ohio là một tiểu bang sử dụng tòa án xử lý tòa án; người cho vay kiện tại tòa án common pleas, và tài sản được định giá và bán tại cuộc đấu giá của cảnh sát hoặc một sĩ quan bán hàng tư nhân sau khi thông báo được công bố trong ba tuần liên tiếp. Tại cuộc đấu giá đầu tiên, tài sản không được bán với giá thấp hơn hai phần ba của giá định giá của nó; nếu nó không được bán, một cuộc đấu giá dân cư thứ hai có thể được tổ chức mà không có giá khởi điểm tối thiểu. Người thế chấp có thể chuộc lại bằng cách thanh toán phán quyết, lãi suất và chi phí bất kỳ lúc nào trước khi tòa án xác nhận cuộc bán; Ohio không có thời kỳ chuộc lại theo luật pháp sau khi xác nhận. Một phán quyết về sự thiếu hụt trên một nhà ở được chủ sở hữu chiếm dụng có một hoặc hai gia đình sẽ không có khả năng thực thi hai năm sau khi xác nhận cuộc bán. Nguồn: Ohio Rev. Code § § 2323.07, 2329.20, 2329.26, 2329.33, 2329.52, 2329.08

- ✓ Tòa án tò tụng Ohio là tòa án (hành động tòa án); không có tòa án bán quyền
- ✓ Giá khởi điểm tối thiểu cuộc đấu giá cảnh sát đầu tiên = 2/3 giá định giá; cuộc đấu giá dân cư thứ hai không có giá tối thiểu
- ✓ Quyền chuộc lại vốn chủ sở hữu chỉ tồn tại cho đến khi tòa án xác nhận cuộc bán; không có quyền chuộc lại sau xác nhận
- ✓ Thông báo về cuộc bán được công bố một lần mỗi tuần trong 3 tuần liên tiếp
- ✓ Các phán quyết về sự thiếu hụt cư dân trở nên không hoạt động 2 năm sau khi xác nhận

CHAPTER 147

Supplement: Condominium and HOA Law

147.1 Tuyên bố Công khai Luật Condo và Hủy ngang trong 15 ngày; Luật Cộng đồng Có kế hoạch

Theo Luật Condo Ohio, một nhà phát triển bán một đơn vị phải cung cấp cho người mua một tuyên bố công khai bằng văn bản (declaration, bylaws, budget, fees, warranties và các thông tin bắt buộc khác), và người mua có thể hủy hợp đồng mà không có hình phạt bằng thông báo bằng văn bản trong vòng 15 ngày sau khi nhận được tuyên bố công khai. Tiền ký cược mua hàng và tiền trả trước thanh toán cho nhà phát triển phải được giữ trong escrow cho đến khi đóng cửa, và nhà phát triển phải cung cấp bảo hành theo luật định cho các đơn vị mới. Các hiệp hội chủ sở hữu đơn vị có quyền có được nợ để thu được các khoản đánh giá chưa thanh toán (ORC 5311.18), và chủ sở hữu phải được cấp quyền truy cập vào hồ sơ hiệp hội; Ohio không có chứng chỉ bán lại theo luật định riêng biệt, vì vậy hợp đồng mua hàng phải yêu cầu giao declaration, bylaws và thông tin tài chính. Các cộng đồng có kế hoạch (HOAs) được quản lý bởi ORC Chapter 5312, nó được phép có các khoản đánh giá, liens và thực thi quy tắc. Source: Ohio Rev. Code § § 5311.25, 5311.26, 5311.27, 5311.18; Ch. 5312

- ✓ Nhà phát triển phải cung cấp tuyên bố công khai bằng văn bản trước khi bán đơn vị condo
- ✓ Người mua có thể hủy bỏ trong vòng 15 ngày sau khi nhận được tuyên bố công khai
- ✓ Nhà phát triển phải giữ tiền ký cược trong escrow cho đến khi đóng cửa
- ✓ Hiệp hội có quyền có được nợ để thu được các khoản đánh giá chưa thanh toán (ORC 5311.18)
- ✓ Các cộng đồng có kế hoạch/HOAs được quản lý bởi ORC Chapter 5312

CHAPTER 148

Supplement: Closing Practice

148.1 Luật Good Funds của Ohio cho Closings (ORC 1349.21)

Ohio không yêu cầu một luật sư tiến hành đóng cửa; các lần đóng cửa thường được xử lý bởi các cơ quan title hoặc các đại lý escrow phát hành bảo hiểm title. Theo Luật Good Funds (có hiệu lực năm 2017), một đại lý settlement hoặc escrow không được giải ngân tiền từ một khoản đóng cửa nhà ở cho đến khi nó nhận được tiền tốt đã thu được. Các số tiền $10.000 trở lên phải được chuyển qua dây; các số tiền dưới $10.000 có thể là chuyển khoản, séc của quỹ lưu ký hoặc séc được chứng thực, hoặc một séc được rút từ tài khoản lưu ký của môi giới bất động sản; và chỉ các số tiền dưới $1.000 mới có thể được thanh toán bằng séc cá nhân. Cảnh báo gian lận dây và xác minh hướng dẫn chuyển khoản là thực hành tiêu chuẩn. Source: Ohio Rev. Code § 1349.21

- ✓ Không cần luật sư tại một khoản đóng cửa bất động sản Ohio; các cơ quan title thường tiến hành đóng cửa
- ✓ Các quỹ $10.000 trở lên phải được chuyển đến đại lý settlement
- ✓ Các số tiền dưới $10.000 có thể là séc quỹ lưu ký hoặc séc được chứng thực hoặc séc tài khoản lưu ký của môi giới
- ✓ Các séc cá nhân chỉ được chấp nhận cho các số tiền dưới $1.000
- ✓ Đại lý settlement không được giải ngân cho đến khi tiền được thu được