Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Tennessee Real Estate Salesperson License Exam

Tennessee

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
118	73	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 • 118 knowledge points • 73 chapters

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

Contents

01	1260-02-.01 Supervision of Affiliate Brokers	1
02	1260-01-.01 Applications for Examinations	2
03	1260-05-.03 Requirements for Courses	4
04	1260-03-.01 Rental Location Agency License	6
05	1260-07-.01 Scope	7
06	1260-06-.02 Receipt of Public Offering Statement	8
07	Chapter 1260-04 - Rules of Procedure for Hearing Contested Cases	9
08	1260-07-.02 Designated Agent Qualifications	10
09	1260-02-.02 Termination of Affiliation	11
10	1260-06-.03 Escrow Funds	13
11	1260-03-.02 Rental Location Agent's Licenses	14
12	1260-01-.02 Examinations	15
13	1260-05-.04 Qualifications for Instructors	16
14	1260-07-.03 Designated Agent Responsibilities	17
15	1260-01-.04 Licenses	18
16	1260-06-.04 Disclosure of Rescission Rights	19
17	1260-02-.03 Offices	20
18	1260-05-.07 Records	21
19	1260-03-.03 Investigations and Office Inspections	22
20	1260-03-.04 Requirement of Contract or Receipt	23
21	1260-07-.04 Civil Penalties	24
22	1260-01-.12 Fees	25
23	1260-06-.05 Material Changes	26
24	1260-02-.05 Post Office Boxes	27
25	1260-05-.10 Withdrawal of Approval	28
26	1260-03-.05 Terms of Contract or Receipt	29

Contents (cont.)

27 1260-07-.05 Vacation Lodging Services Instructor Qualifications 31

28 1260-02-.07 "Net Price" Listing 32

29 1260-06-.06 Acquisition Agents / 1260-06-.07 Sales Agents / 1260-06-.08 Managing Agents / 1260-06-.09 Exchange Agents 33

30 1260-05-.11 Printed Material Courses 34

31 1260-01-.14 Filing of Documents 35

32 1260-03-.06 Standards for Oral or Written Representations of Availability 36

33 1260-02-.08 Offers to Purchase 38

34 1260-01-.15 Errors and Omissions Insurance Coverage 39

35 1260-05-.12 Continuing Education 40

36 1260-07-.06 Fees 41

37 1260-06-.10 Application for Registration 42

38 1260-02-.09 Managing Escrow or Trustee Accounts 43

39 1260-01-.16 Lapsed Errors and Omissions Insurance 45

40 1260-06-.11 Renewal of Registration 46

41 1260-05-.13 Promotional Materials 47

42 1260-02-.10 Closing Statements 48

43 1260-01-.17 Fingerprinting 49

44 1260-06-.12 Registration Fees 50

45 1260-05-.14 Repetition of Course Content 51

46 1260-02-.11 Personal Interest 52

47 1260-01-.18 Duplicate or Confusingly Similar Firm Names 53

48 1260-06-.13 Request for Exemption 54

49 1260-05-.15 Fee for Educational Course Application 55

50 1260-02-.12 Advertising 56

51 1260-01-.19 Appearances Before the Commission for Obtaining a License 59

Contents (cont.)

52	1260-06-.14 Records	60
53	1260-05-.16 Course Approval Periods	61
54	1260-02-.32 Civil Penalties	62
55	1260-01-.20 Military Applicants	63
56	1260-05-.18 Distance Education	64
57	1260-01-.21 Reinstatement of an Expired License	66
58	1260-02-.33 Gifts and Prizes	67
59	1260-02-.36 Exclusive Buyer Representation Agreements	68
60	1260-02-.37 Septic System Inspection Letters	69
61	1260-02-.38 Death or Extended Absence of Principal Broker	70
62	1260-02-.39 Commissions Earned by Affiliated Licensees	71
63	1260-02-.40 Electronic Records	72
64	1260-02-.41 Licensees Who Hold Themselves Out as a Team, Group, or Similar Entity Within a Firm	73
65	Supplement: Agency and brokerage relationships	74
66	Supplement: Property condition disclosures	76
67	Supplement: License law fundamentals	78
68	Supplement: Landlord-tenant law	81
69	Supplement: Transfer taxes and recording	83
70	Supplement: Property taxation	85
71	Supplement: State fair housing law	87
72	Supplement: Condominium and HOA law	89
73	Supplement: Closing practice and foreclosure	91

CHAPTER 1

1260-02-.01 Supervision of Affiliate Brokers

1.1 Yêu Cầu Giám Sát của Principal Broker

Mỗi văn phòng bất động sản phải có một principal broker tận tâm với công tác quản lý toàn thời gian. Những người có giấy phép chỉ có thể được tiếp nhận bởi những principal broker đủ tiêu chuẩn đang hoạt động kinh doanh và có mặt trong giờ làm việc.

- ✓ Không có người nào có giấy phép được phép tham gia hoạt động bất động sản trong văn phòng trừ khi một principal broker tận tâm với công tác quản lý toàn thời gian của văn phòng đó
- ✓ Một người có giấy phép chỉ có thể được tiếp nhận bởi một principal broker đang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản VÀ có khả năng tiếp cận trong giờ làm việc bình thường

CHAPTER 2

1260-01-.01 Applications for Examinations

2.1 Hạn chế Lịch sử Hình sự đối với Kỳ thi và Cấp phép

Những người nộp đơn có một số lý lịch hình sự nhất định phải chịu một khoảng thời gian chờ đợi bắt buộc trước khi họ có thể làm bài thi hoặc được xem xét cấp giấy phép. Đồng hồ hai năm bắt đầu từ ngày muộn nhất trong số nhiều ngày có thể, và việc từ chối kích hoạt một khoảng thời gian chờ trước khi xem xét lại.

- ✓ Không có người nào đủ điều kiện để thi hoặc cấp giấy phép cho đến khi hai (2) năm đã trôi qua kể từ ngày hết hạn của thời gian thử thách, chương trình tự do có điều kiện, hoặc kết án, hoặc từ ngày được ph釋 khỏi nhà tù, tùy theo ngày nào muộn hơn
- ✓ Hạn chế này áp dụng cho tất cả các tội phạm hình sự và các vi phạm hành chính liên quan đến trộm cắp tiền bạc, dịch vụ hoặc tài sản
- ✓ Người nộp đơn bị từ chối cấp giấy phép sau khi xuất hiện trước Ủy ban không đủ điều kiện để xem xét lại trong vòng sáu (6) tháng kể từ ngày bị từ chối

2.2 Ngoại lệ Chứng chỉ Khả năng làm việc

Một người nắm giữ Chứng chỉ Khả năng làm việc theo T.C.A. § 40-29-107 được đối xử khác so với tiêu chuẩn cấm có tiền sử hình sự; họ không thể bị từ chối chỉ vì hoạt động hình sự trong quá khứ mà phải xuất hiện trước Ủy ban để xem xét từng trường hợp.

- ✓ Người nắm giữ chứng chỉ khả năng làm việc không được từ chối cấp phép dựa chỉ trên tiền sử hình sự
- ✓ Ứng viên như vậy phải xuất hiện trước Ủy ban để xem xét từng trường hợp về việc cấp hay từ chối cấp phép

2.3 Yêu Cầu Công Bố Về Các Bản Án và Biện Pháp Trừng Phạt

Các ứng viên có tội phạm hình sự, vi phạm pháp luật liên quan đến trộm cắp hoặc biện pháp kỷ luật về kinh doanh trong vòng 10 năm qua phải hoàn thành biểu mẫu do quy định, nộp các tài liệu được chứng thực từ tòa án/kỷ luật, và xuất hiện trước Ủy ban cùng với nhà môi giới chính của họ.

- ✓ Áp dụng cho bất kỳ tội phạm hình sự nào, vi phạm pháp luật liên quan đến trộm cắp hoặc biện pháp kỷ luật cấp phép nghề trong vòng mười (10) năm qua
- ✓ Ứng viên phải hoàn thành biểu mẫu của Ủy ban, nộp bản sao được chứng thực của các quyết định của tòa án hoặc lệnh kỷ luật, và xuất hiện trước Ủy ban
- ✓ Ứng viên phải đảm bảo sự có mặt của nhà môi giới chính của họ (hoặc nhà môi giới chính dự định) theo Quy tắc 1260-01-.19
- ✓ Nếu tòa án không có hồ sơ do tuổi tác, ứng viên phải nộp thư từ người thư ký tòa án xác nhận không có hồ

sơ

2.4 Quy Trình Nộp Đơn Xét Tuyển và Điều Kiện Đủ Tiêu Chuẩn

Cả các ứng viên broker liên kết và broker phải tuân theo các quy trình được công bố của nhà cung cấp kiểm tra, và việc vượt qua kỳ thi một mình không đảm bảo cấp phép.

- ✓ Các ứng viên phải tuân theo các quy trình được công bố bởi nhà cung cấp kiểm tra được TREC phê duyệt để lên lịch, thông tin và hạn chót
- ✓ Một ứng viên đã vượt qua kỳ thi không nhất thiết phải đủ tiêu chuẩn để cấp phép

CHAPTER 3

1260-05-.03 Requirements for Courses

3.1 Hoàn thành Khóa học và Tiêu chuẩn Tham dự

Các khóa học được phê duyệt phải kết hợp các phương pháp để đo lường sự hoàn thành thành công, bao gồm mức tham dự tối thiểu, các điều khoản bù đắp và tiêu chuẩn vượt qua. Các ngưỡng tham dự khác nhau tùy theo độ dài khóa học, và bài kiểm tra cuối kỳ toàn diện là bắt buộc đối với các khóa học dài hơn nhưng có thể được miễn trừ đối với các khóa học CE/sau cấp phép ngắn.

- ✓ Tham dự tối thiểu là 80%, nhưng 100% nếu khóa học là 8 giờ lớp học hoặc ít hơn
- ✓ Các điều khoản bù đắp cần thiết cho tất cả các lớp bị bỏ lỡ
- ✓ Điểm vượt qua tối thiểu 70% và bài kiểm tra cuối kỳ toàn diện cần thiết nếu khóa học vượt quá 8 giờ lớp học
- ✓ Các khóa học chi nhánh môi giới/môi giới 8 giờ hoặc ít hơn có thể được phê duyệt cho CE hoặc sau cấp phép mà không có bài kiểm tra cuối kỳ
- ✓ Mỗi giờ lớp học bao gồm 50 phút hướng dẫn thực tế
- ✓ Các khóa học phải bao gồm ít nhất 2 giờ lớp học

3.2 Yêu Cầu Khóa Học 60 Giờ Về Những Nguyên Tắc Cơ Bản

Tất cả các ứng viên cấp giấy phép môi giới liên kết phải hoàn thành một khóa học 60 giờ về các nguyên tắc cơ bản của bất động sản theo T.C.A. § 62-13-303. Khóa học phải bao gồm hướng dẫn đáng kể trong một tập hợp các lĩnh vực xác định.

- ✓ Khóa học 60 giờ về những nguyên tắc cơ bản là bắt buộc đối với tất cả các ứng viên cấp giấy phép môi giới liên kết
- ✓ Các môn học bắt buộc bao gồm mối quan hệ đại lý, hợp đồng, kiểm soát chính phủ (bao gồm Luật Cấp Giấy Phép Môi Giới Bất Động Sản TN), các khía cạnh pháp lý, toán bất động sản, định giá, tài chính, biểu mẫu, luật và quy tắc TN, và nhà ở công bằng
- ✓ Ủy ban có thể yêu cầu các môn học bổ sung thông qua thông báo bằng văn bản hợp lý

3.3 Khóa học Quản lý Văn phòng/Môi giới dành cho các Môi giới

Những người nộp đơn xin cấp phép môi giới phải hoàn thành khóa học 'office or brokerage management' bao gồm lý thuyết quản lý, hợp đồng và bảng kê chi phí đóng cửa, nhân sự, hệ thống tài chính, phân tích thị trường và kiểm soát chính phủ bao gồm Đạo luật Cấp phép Môi giới Bất động sản TN.

- ✓ Những người nộp đơn xin cấp phép môi giới phải hoàn thành khóa học quản lý văn phòng/môi giới theo T.C.A. § 62-13-303
- ✓ Khóa học phải bao gồm hướng dẫn đáng kể về các chức năng quản lý, tuyển dụng/nhân sự, hệ thống tài chính và Đạo luật Cấp phép Môi giới TN
- ✓ Ủy ban có thể thêm hoặc xóa các chủ đề thông qua thông báo bằng văn bản hợp lý

3.4 Các Chủ Đề Giáo Dục Liên Tục Được Phê Duyệt

Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 1993, tất cả các khóa học được phê duyệt cho giáo dục liên tục phải liên quan trực tiếp đến danh sách các chủ đề bất động sản được liệt kê. Ủy ban có thể thêm hoặc xóa các chủ đề bằng thông báo bằng văn bản.

- ✓ Các khóa học CE phải liên quan đến các chủ đề được phê duyệt như định giá, hợp đồng, đại lý, tài chính, luật pháp và quy tắc cấp phép, quản lý tài sản, nhà ở công bằng, chống độc quyền, đạo đức và trách nhiệm pháp lý chuyên nghiệp.
- ✓ Ủy ban có thể thêm hoặc xóa bất kỳ chủ đề nào bằng thông báo bằng văn bản hợp lý cho nhà tài trợ hoặc giảng viên.

3.5 Miễn trừ dựa trên Bằng cấp cho Khóa học 60 Giờ

Một ứng cử viên có thể được coi là đã hoàn thành khóa học 60 giờ về các nguyên tắc cơ bản thông qua các bằng cấp đại học, đại học, hoặc luật có bằng cấp với coursework bất động sản được chỉ định trên bảng điểm.

- ✓ Một bằng cấp bất động sản có khóa học nguyên tắc 3 giờ (30+ giờ) cộng với hai khóa học khác cộng lại 60+ giờ trong bất động sản là đủ điều kiện
- ✓ Một bằng cấp luật có khóa học tài sản thực 3 giờ (30+ giờ) cộng với 60 giờ khác trong hợp đồng và đại lý là đủ điều kiện

CHAPTER 4

1260-03-.01 Rental Location Agency License

4.1 Yêu Cầu Giấy Phép Cơ Quan Cho Thuê Vị Trí

Bất kỳ cá nhân hoặc công ty nào (hợp tác xã, công ty cổ phần, hoặc hiệp hội) hoạt động như một Cơ Quan Cho Thuê Vị Trí ở Tennessee phải lấy giấy phép đặc biệt từ Ủy Ban Bất Động Sản Tennessee trước khi bắt đầu hoạt động. Các nhà môi giới bất động sản được cấp phép và nhân viên bán hàng được cấp phép làm việc cho các nhà môi giới được cấp phép được miễn khỏi yêu cầu giấy phép đặc biệt này. Các ứng viên phải chứng minh tính trung thực, tính liêm chính và tổ chức kinh doanh thông qua một đơn xin cấp phép đặc biệt, và Ủy Ban có thể yêu cầu một cuộc xuất hiện cá nhân để thi vấn đáp hoặc phỏng vấn.

- ✓ Giấy phép Cơ Quan Cho Thuê Vị Trí đặc biệt được yêu cầu trước khi hoạt động tại Tennessee
- ✓ Các nhà môi giới bất động sản được cấp phép và nhân viên bán hàng làm việc cho các nhà môi giới được miễn khỏi giấy phép đặc biệt này
- ✓ Các ứng viên phải cung cấp bằng chứng về tính trung thực, tính liêm chính và tổ chức kinh doanh trong một đơn xin cấp phép đặc biệt
- ✓ Ủy Ban có thể yêu cầu ứng viên xuất hiện cá nhân để thi vấn đáp hoặc phỏng vấn

CHAPTER 5

1260-07-.01 Scope

5.1 Phạm vi của Quy tắc Dịch vụ Lưu trú Kỳ nghỉ

Chương 1260-07 chỉ áp dụng cho những người thực hiện dịch vụ lưu trú kỳ nghỉ và các công ty dịch vụ lưu trú kỳ nghỉ, được định nghĩa và điều chỉnh theo T.C.A. § 62-13-104(b). Các quy tắc này được quản lý bởi Ủy ban Bất động sản Tennessee.

- ✓ Các quy tắc trong Chương 1260-07 chỉ áp dụng cho những người thực hiện dịch vụ lưu trú kỳ nghỉ và các công ty dịch vụ lưu trú kỳ nghỉ
- ✓ Các dịch vụ lưu trú kỳ nghỉ được định nghĩa và điều chỉnh theo T.C.A. § 62-13-104(b)

CHAPTER 6

1260-06-.02 Receipt of Public Offering Statement

6.1 Biên Lai cho Tuyên Bố Cung Cấp Công Khai

Trước khi chuyển nhượng một khoảng thời gian time-share, và không muộn hơn ngày ký hợp đồng bán hàng, nhà phát triển phải lấy được biên lai đã ký và ghi ngày từ người mua cho tuyên bố cung cấp công khai (bao gồm các sửa đổi và bổ sung). Biên lai phải nêu rõ số trang trong tuyên bố được nộp cho Ủy ban, và nhà phát triển phải lưu giữ nó trong bốn năm.

- ✓ Nhà phát triển phải lấy được biên lai đã ký, ghi ngày cho tuyên bố cung cấp công khai trước khi chuyển nhượng và không muộn hơn ngày hợp đồng bán hàng
- ✓ Biên lai phải ghi rõ số trang trong tuyên bố cung cấp công khai được nộp
- ✓ Nhà phát triển phải lưu giữ biên lai trong bốn (4) năm

CHAPTER 7

Chapter 1260-04 - Rules of Procedure for Hearing Contested Cases

7.1 Các Phiên Họp Tranh Chấp Tuân Theo Quy Tắc của Bộ Trưởng Tiểu Bang

TREC Chapter 1260-04 không chứa các quy tắc thủ tục riêng của nó cho các phiên họp tranh chấp. Thay vào đó, nó hướng dẫn rằng Quy Tắc Thủ Tục để Nghe Các Vụ Tranh Chấp được quản lý bởi Quy Tắc của Bộ Trưởng Tiểu Bang, Chapter 1360-04-01. Các ứng viên nên biết rằng khi Ủy Ban Bất Động Sản Tennessee tiến hành phiên họp tranh chấp, các quy trình đến từ khuôn khổ Đạo Luật Thủ Tục Hành Chính Thống Nhất được quản lý theo các quy tắc của Bộ Trưởng Tiểu Bang chứ không phải là một chương thủ tục TREC riêng biệt.

- ✓ Quy Tắc Thủ Tục để Nghe Các Vụ Tranh Chấp cho TREC được tìm thấy trong Quy Tắc của Bộ Trưởng Tiểu Bang, Chapter 1360-04-01
- ✓ TREC Chapter 1260-04 chính nó không chứa các quy tắc thủ tục tranh chấp độc lập và tham chiếu chéo các quy tắc của Bộ Trưởng Tiểu Bang
- ✓ Quyền hạn của chương này là T.C.A. § 4-509

CHAPTER 8

1260-07-.02 Designated Agent Qualifications

8.1 Điều Kiện Tiên Quyết Cấp Phép Đại Lý Được Chỉ Định

Để lấy cấp phép Designated Agent, một ứng viên phải có bằng cấp ba hoặc GED và bằng chứng được chứng thực về việc hoàn thành tám (8) giờ giáo dục trước khi cấp phép. Các ứng viên có tiền sử hình sự phải chờ đợi một khoảng thời gian trước khi được xem xét cấp phép.

- ✓ Ứng viên phải có bằng cấp ba hoặc bằng cấp giáo dục chung (GED)
- ✓ Ứng viên phải xuất trình bằng chứng được chứng thực về việc hoàn thành tám (8) giờ giáo dục trước khi cấp phép
- ✓ Ứng viên không được xem xét cấp phép cho đến khi hai (2) năm kể từ khi hết hạn thử thách,釋放có điều kiện, kết án, hoặc phóng thích khỏi nhà tù, bất kỳ cái nào dài hơn
- ✓ Hạn chế hai năm áp dụng cho tất cả các tội phạm hình sự và các tội phạm nhẹ liên quan đến trộm cắp tiền, dịch vụ, hoặc tài sản
- ✓ Một ứng viên bị từ chối của Ủy ban không đủ điều kiện tái xem xét trong vòng sáu (6) tháng kể từ ngày bị từ chối

CHAPTER 9

1260-02-.02 Termination of Affiliation

9.1 Chấm Dứt Liên Kết Với Một Công Ty

Để chấm dứt liên kết, người giữ giấy phép hoặc nhà môi giới chính phải nộp Mẫu TREC 1 đã hoàn thành (Mẫu Chuyển Nhượng, Phát Hành và Thay Đổi Trạng Thái) hoặc nộp trực tuyến. Trách nhiệm giám sát của nhà môi giới chính kết thúc khi Ủy ban tiếp nhận mẫu phát hành hoặc nộp trực tuyến.

- ✓ Chấm dứt liên kết yêu cầu Mẫu TREC 1 đã hoàn thành (giao tay, gửi qua đường bưu điện, gửi email hoặc theo mẫu chỉ định) hoặc nộp trực tuyến
- ✓ Trách nhiệm giám sát của nhà môi giới chính đối với các hành động trong tương lai của người giữ giấy phép chấm dứt khi Ủy ban tiếp nhận mẫu phát hành hoặc nộp trực tuyến
- ✓ Nhà môi giới chính phải lưu giữ bản sao của mẫu đã thực hiện hoặc xác nhận nộp trực tuyến

9.2 Các Trách Nhiệm Hành Chính và Lịch Trình Sau Khi Phát Hành

Sau khi phát hành, người được cấp giấy phép có mười ngày để hoàn thành các biện pháp hành chính cần thiết nhằm thay đổi liên kết hoặc nghỉ hưu, và không được thực hiện các hoạt động được cấp giấy phép cho đến khi Ủy ban nhận được và xử lý thay đổi.

- ✓ Trong vòng 10 ngày kể từ ngày phát hành, người được cấp giấy phép phải hoàn thành các biện pháp hành chính cần thiết nhằm thay đổi liên kết hoặc nghỉ hưu
- ✓ Người được cấp giấy phép không được tham gia vào bất kỳ hoạt động nào được định nghĩa trong § 62-13-102 cho đến khi Ủy ban nhận được và xử lý thay đổi liên kết
- ✓ Không tuân thủ có thể dẫn đến hành động kỷ luật

9.3 Yêu Cầu Chuyển Nhượng Trực Tuyến

Một chuyển nhượng công ty trực tuyến được coi là hoàn thành chỉ khi nhà môi giới chính nhận được xác minh rằng licensee có giấy phép TN hoạt động và bảo hiểm E&O hiện hành trước đó, và việc gửi đơn là hoàn chỉnh với chữ ký điện tử và thanh toán.

- ✓ Trước khi chuyển nhượng trực tuyến, nhà môi giới chính nhận được phải xác minh rằng licensee có giấy phép TN hoạt động và bảo hiểm E&O hiện hành
- ✓ Việc gửi đơn phải hoàn chỉnh, chứa chữ ký điện tử và phải nhận được thanh toán; nếu không, licensee sẽ được đặt ở trạng thái phát hành từ môi giới

9.4 Danh sách và Tài sản Sau Khi Chấm dứt

Một người có giấy phép chấm dứt liên kết không được lấy hoặc sử dụng các danh sách hoặc thỏa thuận đại diện người mua được bảo đảm thông qua công ty trừ khi người môi giới chính cấp phép bằng văn bản. Người môi giới chính phải cấp quyền giải phóng ngay khi được yêu cầu.

- ✓ Một người có giấy phép rời đi không được lấy hoặc sử dụng các danh sách tài sản hoặc thỏa thuận đại diện người mua được bảo đảm thông qua công ty trừ khi có sự cho phép bằng văn bản từ người môi giới chính
- ✓ Theo yêu cầu giải phóng của người có giấy phép, người môi giới chính phải cấp quyền ngay lập tức và trả lại giấy phép
- ✓ Ủy ban sẽ không can thiệp vào các tranh chấp về nợ, khoản vay, rút tiền hoặc hoa hồng giữa các công ty, người môi giới và chi nhánh

9.5 Phát Hành Khi Một Bên Không Thể Ký Tên

Các thủ tục đặc biệt được áp dụng khi nhà môi giới chính hoặc người được cấp phép liên kết đã mất, mất khả năng hành động, hoặc từ chối ký tên để phát hành.

- ✓ Nếu nhà môi giới chính đã mất, không thể ký tên về mặt thể chất, hoặc từ chối ký tên, người được cấp phép phải nộp Tuyên Thệ Xin Phát Hành
- ✓ Nếu người được cấp phép liên kết đã mất, không thể ký tên hoặc nộp đơn về mặt thể chất, nhà môi giới chính phải nộp Mẫu TREC 1 hoặc nộp trực tuyến đã hoàn thành

CHAPTER 10

1260-06-.03 Escrow Funds

10.1 Yêu Cầu Tác Nhân Escrow Độc Lập

Khi một nhà phát triển phải gửi tiền của người mua vào tài khoản escrow (được giữ ở Tennessee bởi một công ty escrow bonded độc lập hoặc tổ chức tài chính có bảo hiểm), tác nhân escrow phải độc lập. Nó không thể là nhà phát triển, nhân viên/người sử dụng lao động của nhà phát triển, một nhà môi giới dự án hoặc đại lý bán hàng cho tài sản time-share của nhà phát triển, hoặc bất kỳ người nào kiểm soát, bị kiểm soát bởi, hoặc dưới sự kiểm soát chung với nhà phát triển.

- ✓ Quỹ escrow phải được giữ ở Tennessee bởi một công ty escrow bonded độc lập hoặc tổ chức tài chính có bảo hiểm
- ✓ Tác nhân escrow không thể là nhà phát triển, nhân viên/người sử dụng lao động của nó, một nhà môi giới dự án hoặc đại lý bán hàng, hoặc một công ty liên kết dưới sự kiểm soát chung

10.2 Cách Sử Dụng Được Phép của Tiền Escrow Rút Ra

Khi một nhà phát triển được phép rút tiền thanh toán của người mua trước khi hoàn thành thực chất, tiền có thể được sử dụng CHỈ để trả các chi phí xây dựng của các cải tiến tạo nên dự án time-share. 'Chi phí xây dựng' có nghĩa là các chi phí được phát sinh hợp lý trong việc xây dựng, trang bị và cảnh quan của dự án, bao gồm các khoản phí kiến trúc, kỹ thuật, tài chính và pháp lý.

- ✓ Các khoản thanh toán rút ra có thể được sử dụng chỉ cho các chi phí xây dựng của dự án
- ✓ Chi phí xây dựng bao gồm xây dựng, trang bị, cảnh quan, cộng với các khoản phí kiến trúc, kỹ thuật, tài chính và pháp lý

10.3 Ghi chép Escrow và Quyền Truy cập của Ủy ban

Mỗi tác nhân escrow phải duy trì, theo các nguyên tắc kế toán được chung nhất, các hồ sơ riêng biệt cho từng dự án bao gồm tên chủ sở hữu, nhận dạng khoảng thời gian, số tiền và ngày gửi tiền, và số tiền, ngày và người nhận của mỗi séc được rút. Ủy ban có thể kiểm tra và sao chép các hồ sơ này vào những giờ hợp lý để xác minh tuân thủ.

- ✓ Tác nhân escrow phải giữ các hồ sơ GAAP riêng biệt cho từng dự án (tên chủ sở hữu, ID khoảng thời gian, số tiền gửi/ngày, và số tiền/ngày/người nhận của mỗi séc)
- ✓ Ủy ban có thể kiểm tra và sao chép các hồ sơ liên quan vào tất cả những giờ hợp lý

CHAPTER 11

1260-03-.02 Rental Location Agent's Licenses

11.1 Yêu Cầu Cấp Phép Đại Lý Cá Nhân

Mỗi nhân viên của một cơ quan cho thuê địa điểm được cấp phép phải có được một giấy phép cá nhân riêng biệt và hoàn thành một đơn đăng ký tương tự trước khi bắt đầu làm việc. Các giấy phép cá nhân này được cấp, gia hạn hoặc chuyển nhượng trên cơ sở tương tự như tất cả các giấy phép TREC khác. Thay đổi địa chỉ kinh doanh được coi là chuyển nhượng giấy phép, và việc nghỉ hưu giấy phép không được phép đối với các đại lý cho thuê địa điểm.

- ✓ Mỗi nhân viên của cơ quan cho thuê địa điểm phải có giấy phép cá nhân riêng biệt
- ✓ Các giấy phép cá nhân được cấp, gia hạn và chuyển nhượng trên cơ sở tương tự như các giấy phép TREC khác
- ✓ Thay đổi địa chỉ kinh doanh được coi là chuyển nhượng giấy phép
- ✓ Không được phép nghỉ hưu giấy phép của đại lý cho thuê địa điểm

CHAPTER 12

1260-01-.02 Examinations

12.1 Điểm Đạt và Quy Định Miễn Thi

Điểm đạt được thiết lập bởi nhà cung cấp dịch vụ kiểm tra dựa trên nghiên cứu độ khó. Những người nộp đơn có giấy phép ở các bang khác có thể được miễn khỏi phần uniform principles dưới các điều kiện cụ thể.

- ✓ Yêu cầu đạt điểm tối thiểu được xác định bởi nhà cung cấp dịch vụ kiểm tra dựa trên nghiên cứu độ khó cho những người cấp giấy phép cấp nhập
- ✓ Một người nộp đơn có thể được miễn khỏi phần 'uniform principles of real estate' nếu họ có giấy phép ở bang khác, hoàn thành kỳ thi được TREC phê duyệt, và đạt ít nhất điểm đạt tối thiểu trong phần uniform principles

12.2 Quy Tắc Gian Lận và Thi Lại

Gian lận trong kỳ thi dẫn đến mất quyền được chấm điểm và có thể bị kỷ luật thêm. Những người xin cấp phép không thành công sẽ nhận được phân tích bằng văn bản và phải tuân theo các quy trình thi lại của dịch vụ thi.

- ✓ Một người xin cấp phép bị phát hiện gian lận sẽ mất quyền được chấm điểm và có thể phải chịu hành động kỷ luật thêm từ Ủy ban
- ✓ Một người xin cấp phép không thành công sẽ nhận được phân tích bằng văn bản về kết quả bài thi và phải tuân theo các quy trình thi lại của dịch vụ thi

CHAPTER 13

1260-05-.04 Qualifications for Instructors

13.1 Trình độ Chứng Thực Giảng Viên

Các khóa học đáp ứng yêu cầu giáo dục phải được giám sát trực tiếp và cá nhân bởi giảng viên được Ủy ban phê duyệt, người đáp ứng các tiêu chuẩn đào tạo, giáo dục và kinh nghiệm chuyên môn.

- ✓ Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 1995, các giảng viên phải hoàn thành khóa đào tạo giảng viên được Ủy ban phê duyệt
- ✓ Các giảng viên phải có bằng cấp trung học phổ thông hoặc tương đương và không có khiếu nại chưa giải quyết trong hồ sơ
- ✓ Các giảng viên dạy Nguyên tắc/Toán/Bán hàng phải là nhà môi giới được cấp phép có kinh nghiệm 5 năm; các giảng viên luật phải là những người tốt nghiệp từ trường luật được ABA công nhận
- ✓ Các giảng viên tín chỉ cao đẳng/đại học cần có bằng cấp cao hơn cộng với 3 năm kinh nghiệm hoặc bằng cấp cuối cùng trong lĩnh vực đó

CHAPTER 14

1260-07-.03 Designated Agent Responsibilities

14.1 Nhiệm vụ của Đại lý được chỉ định

Đại lý được chỉ định có trách nhiệm giám sát, khả dụng và quản lý tài khoản escrow cho công ty dịch vụ cho thuê kỳ nghỉ và các văn phòng của nó.

- ✓ Đại lý được chỉ định chịu trách nhiệm giám sát tất cả nhân viên của công ty
- ✓ Đại lý được chỉ định phải sẵn sàng hợp lý để quản lý và giám sát từng văn phòng dịch vụ cho thuê kỳ nghỉ trong giờ kinh doanh thường lệ
- ✓ Đại lý được chỉ định chịu trách nhiệm duy trì tài khoản escrow dịch vụ cho thuê kỳ nghỉ

CHAPTER 15

1260-01-.04 Licenses

15.1 Giám sát, Bảo hiểm E&O, và Yêu cầu Giấy phép Hợp lệ

Một broker chính không được phép để các licensee liên kết hoạt động mà không có giấy phép hợp lệ và bảo hiểm E&O. Mỗi licensee phải chịu trách nhiệm cá nhân về việc đáp ứng tất cả các yêu cầu pháp lý, và bất kỳ thay đổi về trạng thái hoặc liên kết nào phải thông qua broker chính.

- ✓ Không có broker chính nào được phép cho phép một broker, broker liên kết, hoặc nhân viên bán time-share tiến hành kinh doanh bất động sản mà không có giấy phép hợp lệ VÀ bảo hiểm bảo hiểm lỗi và thiếu sót
- ✓ Mỗi licensee phải chịu trách nhiệm cá nhân về các yêu cầu lưu giữ, bao gồm thanh toán phí và hoàn thành giáo dục bất động sản
- ✓ Bất kỳ thay đổi liên kết hoặc trạng thái nào trong một công ty phải được thực hiện thông qua broker chính của công ty
- ✓ Các licensee của Tennessee nắm giữ giấy phép cư trú không thường trú ở các bang khác phải nộp bản sao cho TREC và broker chính của họ

15.2 Các Hạn Chế Đối Với Người Bán Time-Share

Một người bán time-share chỉ có thể làm việc trong các giao dịch time-share khi được liên kết hợp pháp với một công ty có liên kết với một dự án time-share đã đăng ký.

- ✓ Một người bán time-share chỉ có thể tham gia các giao dịch time-share khi được liên kết với một công ty được liên kết với một dự án time-share đã đăng ký

CHAPTER 16

1260-06-.04 Disclosure of Rescission Rights

16.1 Công Khai Quyền Hủy Bỏ Bắt Buộc

Một tuyên bố hủy bỏ rõ ràng, nổi bật phải xuất hiện trong mọi tuyên bố đề nghị công khai và trong mọi hợp đồng bán hàng ngay phía trên không gian chữ ký của người mua. Người mua có thể hủy bỏ trong vòng mười (10) ngày kể từ khi ký nếu họ đã thực hiện kiểm tra tại chỗ trước khi ký, hoặc trong vòng mười lăm (15) ngày nếu không có kiểm tra như vậy. Việc hủy bỏ có thể được thực hiện bằng cách giao tận tay, bưu điện U.S. có trả tiền, hoặc thư điện tử trong khoảng thời gian được chỉ định.

- ✓ Tuyên bố hủy bỏ phải xuất hiện bằng kiểu chữ in đậm/nổi bật trong mọi tuyên bố đề nghị công khai và mọi hợp đồng bán hàng phía trên dòng chữ ký
- ✓ Thời hạn hủy bỏ là 10 ngày với kiểm tra tại chỗ trước khi ký, hoặc 15 ngày mà không có kiểm tra
- ✓ Thông báo hủy bỏ có thể được gửi bằng cách giao tận tay, bưu điện U.S. có trả tiền (dấu bưu điện kịp thời), hoặc email có dấu thời gian

CHAPTER 17

1260-02-.03 Offices

17.1 Biển Hiệu Văn Phòng và Chứng Chỉ Phân Vùng

Các công ty phải trưng bày một biển hiệu có tên công ty đã đăng ký của họ, và các đơn xin cấp phép hoặc thay đổi địa điểm phải có chứng chỉ xác nhận tuân thủ pháp luật phân vùng từ cơ quan chính phủ thích hợp.

- ✓ Mỗi công ty được cấp phép phải hiển thị rõ ràng một biển hiệu bên ngoài chứa tên công ty như đã đăng ký với Ủy ban
- ✓ Các đơn xin cấp phép hoặc thay đổi địa điểm phải kèm theo chứng chỉ bằng văn bản xác nhận tuân thủ luật pháp phân vùng từ cơ quan chính phủ thích hợp

17.2 Định Nghĩa Văn Phòng Chi Nhánh và Nhà Mẫu

Một địa điểm được coi là chi nhánh nếu nó được quảng cáo, có hộp thư được đăng ký USPS hoặc tiếp nhận các cuộc gọi điện thoại. Các nhà mẫu và đơn vị mô-đun được miễn giấy phép chi nhánh nếu đáp ứng các điều kiện cụ thể.

- ✓ Một địa điểm là chi nhánh nếu người được cấp phép quảng cáo nó, có hộp thư được đăng ký USPS ở đó hoặc tiếp nhận các cuộc gọi điện thoại tới nó
- ✓ Các nhà mẫu/đơn vị mô-đun chỉ tránh giấy phép chi nhánh nếu được quảng cáo cùng với văn phòng chính, không có hộp thư, không phải là văn phòng bán hàng duy nhất, không có hoạt động không được cấp phép và được giám sát đầy đủ bởi broker chính

CHAPTER 18

1260-05-.07 Records

18.1 Hồ Sơ Khóa Học và Nộp Danh Sách

Các Nhà tài trợ phải lưu giữ hồ sơ học sinh vĩnh viễn và nộp danh sách hoàn thành khóa học cho Ủy ban. Các Người được cấp phép phải cung cấp số định danh tập tin của họ để nhận credit.

- ✓ Các Nhà tài trợ phải duy trì hồ sơ chính xác, vĩnh viễn có sẵn cho Ủy ban khi được yêu cầu
- ✓ Các Người được cấp phép phải cung cấp số định danh tập tin của họ khi đăng ký hoặc có thể không nhận được credit CE/sau cấp phép
- ✓ Các Nhà tài trợ phải nộp danh sách những người hoàn thành khóa học thành công trong vòng 10 ngày làm việc kể từ khi khóa học kết thúc

CHAPTER 19

1260-03-.03 Investigations and Office Inspections

19.1 Điều Tra Lý Lịch và Kiểm Tra Văn Phòng

Cả những người xin giấy phép tại cơ quan và cá nhân đều phải chịu kiểm tra tín dụng, hình sự và lý lịch nền do các đại lý TREC được ủy quyền thực hiện trước khi bất kỳ giấy phép nào được phê duyệt. TREC tiến hành kiểm tra văn phòng định kỳ để đảm bảo tuân thủ Chương 663 của Luật Công Khai năm 1978.

- ✓ Những người xin giấy phép phải chịu kiểm tra tín dụng, hình sự và lý lịch nền trước khi phê duyệt giấy phép
- ✓ Kiểm tra văn phòng được tiến hành định kỳ để đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật

CHAPTER 20

1260-03-.04 Requirement of Contract or Receipt

20.1 Hợp đồng hoặc Biên lai bắt buộc cho Khách hàng

Mỗi Đại lý Địa điểm Cho thuê phải cung cấp cho mỗi khách hàng thanh toán toàn bộ hoặc một phần xét xử cho các dịch vụ của đại lý một hợp đồng hoặc biên lai phù hợp với các yêu cầu của Quy tắc 1260-03-.05.

- ✓ Một hợp đồng hoặc biên lai phải được cung cấp cho bất kỳ khách hàng nào thanh toán toàn bộ hoặc một phần xét xử
- ✓ Hợp đồng hoặc biên lai phải tuân thủ các điều khoản cụ thể trong Quy tắc 1260-03-.05

CHAPTER 21

1260-07-.04 Civil Penalties

21.1 Hình Phạt Dân Sự Vì Các Vi Phạm

Uỷ ban có thể áp đặt hình phạt dân sự đối với bất kỳ người nào được yêu cầu giữ giấy phép đại lý được chỉ định và/hoặc dịch vụ cho thuê kỳ nghỉ, ngoài hoặc thay thế cho các biện pháp kỷ luật khác. Hình phạt có thể tích lũy hàng ngày và được đặt dựa trên các yếu tố theo luật định.

- ✓ Hình phạt dân sự $0–$1,000.00 có thể được áp đặt cho mỗi vi phạm riêng biệt đối với quy định, luật lệ hoặc lệnh liên quan đến Uỷ ban
- ✓ Mỗi ngày vi phạm liên tục có thể cấu thành một vi phạm riêng biệt
- ✓ Hình phạt có thể được áp đặt ngoài hoặc thay thế cho các biện pháp kỷ luật hợp pháp khác
- ✓ Khi xác định số tiền, Uỷ ban có thể xem xét hiệu ứng cảnh báo, hoàn cảnh vi phạm, mức độ nghiêm trọng và rủi ro gây hại cho công chúng, lợi ích kinh tế thu được bởi người vi phạm, và lợi ích của công chúng

CHAPTER 22

1260-01-.12 Fees

22.1 Bảng Lệ Phí Cấp Phép TREC

Quy tắc quy định các khoản tiền cụ thể cho cấp phép ban đầu, gia hạn và các thay đổi trạng thái khác nhau, cộng với khoản đóng góp bắt buộc vào tài khoản phục hồi và hình phạt gia hạn trễ.

- ✓ Lệ phí cấp phép ban đầu: chín mươi đô la ($90.00)
- ✓ Lệ phí gia hạn cấp phép: bảy mươi lăm đô la ($75.00)
- ✓ Thay đổi Người môi giới chính: $25.00; Chuyển liên kết hoặc thay đổi trạng thái nghỉ hưu: $25.00; Chứng chỉ cấp phép: $25.00
- ✓ Hình phạt gia hạn trễ: năm mươi đô la ($50.00) mỗi tháng (hoặc một phần) trong cửa sổ tái cấp phép 60 ngày theo T.C.A. § 62-13-319(a), tuỳ thuộc vào miễn trừ của Ủy ban vì lý do chính đáng
- ✓ Những người nộp đơn cấp phép ban đầu phải trả thêm một đô la ($1.00) vào tài khoản giáo dục và phục hồi bất động sản

CHAPTER 23

1260-06-.05 Material Changes

23.1 Thông báo Các Thay đổi Quan trọng

Một nhà phát triển không được cố ý gây ra bất kỳ thay đổi quan trọng nào trong chương trình time-share mà không có ít nhất mười (10) ngày thông báo trước cho Ủy ban, và phải thông báo cho Ủy ban về bất kỳ thay đổi quan trọng nào trong vòng mười (10) ngày kể từ khi nhà phát triển lần đầu tiên biết được. Một 'thay đổi quan trọng' là thay đổi khiến thông tin/tài liệu đã công bố trở nên sai sự thật hoặc gây hiểu lầm, bao gồm các sửa đổi về ngân sách hoặc những chậm trễ trong các cải tiến đã hứa. Khi có thay đổi quan trọng, Ủy ban có thể yêu cầu tạm dừng bán hàng tự nguyện hoặc thực hiện hành động theo luật định.

- ✓ Các thay đổi quan trọng cố ý yêu cầu ít nhất 10 ngày thông báo trước cho Ủy ban
- ✓ Các thay đổi quan trọng không lường trước được phải được báo cáo trong vòng 10 ngày kể từ khi nhà phát triển lần đầu tiên biết được
- ✓ Thay đổi quan trọng bao gồm ngân sách sửa đổi hoặc cải tiến bị chậm trễ/đã hứa khiến các công bố trở nên sai sự thật hoặc gây hiểu lầm
- ✓ Ủy ban có thể yêu cầu tạm dừng bán hàng tự nguyện hoặc hành động theo T.C.A. § 66-32-121

CHAPTER 24

1260-02-.05 Post Office Boxes

24.1 Cấm Sử Dụng Hộp Thư Bưu Điện làm Địa Điểm Kinh Doanh

Một hộp thư bưu điện không thể đóng vai trò là địa điểm kinh doanh của một công ty, mặc dù nó có thể được đưa vào địa chỉ kinh doanh cho mục đích nhận thư.

- ✓ Sử dụng hộp thư bưu điện làm địa điểm kinh doanh bị cấm
- ✓ Hộp thư bưu điện chỉ có thể được đưa vào địa chỉ kinh doanh với mục đích nhận thư

CHAPTER 25

1260-05-.10 Withdrawal of Approval

25.1 Căn Cứ Để Rút Lại Phê Duyệt Khóa Học

Ủy ban có thể rút lại phê duyệt khóa học do vi phạm, thông tin ứng dụng không chính xác, phổ biến thông tin sai sự thật, lạm dụng các câu hỏi kiểm tra của Ủy ban, hoặc hiệu suất giảng dạy kém.

- ✓ Phê duyệt có thể bị rút lại do vi phạm chương hoặc luật hiện hành, hoặc do thông tin ứng dụng không chính xác hoặc gây hiểu nhầm về mặt chất lượng
- ✓ Phê duyệt có thể bị rút lại do sở hữu hoặc phân phối các câu hỏi kiểm tra của Ủy ban
- ✓ Các giảng viên có hiệu suất kém phải nhận được thông báo đầy đủ và cơ hội để sửa chữa trước khi rút lại phê duyệt

CHAPTER 26

1260-03-.05 Terms of Contract or Receipt

26.1 Công Khai Tiết Lộ Dịch Vụ Chỉ Cung Cấp Thông Tin

Hợp đồng phải bao gồm một thông báo bắt buộc tiết lộ rằng dịch vụ chỉ là một dịch vụ thông tin, không có nỗ lực nào được thực hiện để bảo đảm nhà ở cho khách hàng, và dịch vụ chỉ cung cấp thông tin được biên soạn về các đơn vị cho thuê nhà ở có sẵn.

- ✓ Một chú thích NOTICE nêu rõ 'ĐÂY CHỈ LÀ DỊCH VỤ THÔNG TIN' phải xuất hiện
- ✓ Chú thích phải nêu rõ không có nỗ lực nào được thực hiện để bảo đảm nhà ở cho khách hàng
- ✓ Chú thích phải làm rõ dịch vụ chỉ cung cấp thông tin được biên soạn về các khoản cho thuê có sẵn

26.2 Chú Giải Các Điều Khoản Hoàn Tiền

Hợp đồng phải bao gồm một chú giải hoàn tiền: khách hàng có quyền được hoàn lại tất cả trừ $10.00 nếu, sau khi nỗ lực chân thành, họ không tìm được nhà cho thuê thông qua dịch vụ. Để đủ điều kiện, khách hàng phải liên hệ với đại lý (trực tiếp hoặc qua điện thoại) ít nhất một lần mỗi ngày trong ít nhất 10 ngày và cố gắng liên hệ với mỗi chủ nhà càng sớm càng tốt. Hoàn tiền cũng áp dụng nếu khách hàng tìm được nhà cho thuê khác ngoài dịch vụ trước khi 10 ngày hết hạn. Các yêu cầu hoàn tiền phải được gửi bằng văn bản và gửi trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được.

- ✓ Khách hàng có quyền được hoàn lại tất cả trừ $10.00 sau khi không tìm được nhà cho thuê sau nỗ lực chân thành
- ✓ Khách hàng phải liên hệ với đại lý hàng ngày trong ít nhất 10 ngày để đủ điều kiện hoàn tiền
- ✓ Tìm được nhà cho thuê một cách độc lập trước khi 10 ngày hết hạn cũng cấp cho khách hàng quyền hoàn tiền
- ✓ Tiền hoàn phải được gửi trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được yêu cầu bằng văn bản

26.3 Các Chú Thích Bắt Buộc và Định Dạng

Hợp đồng hoặc biên lai phải chứa các chú thích được nêu trong các đoạn (2), (3) và (4), và cung cấp các ô trống cho thông tin trong đoạn (5). Các chú thích phải ở dạng in đậm có kích thước ít nhất 10 điểm hoặc kích thước chữ lớn nhất được sử dụng ở bất kỳ nơi khác trong tài liệu. Nếu không in được, các chú thích phải bằng chữ in hoa toàn bộ, và không có phần nào khác ngoài tên của đại lý có thể bằng chữ in hoa toàn bộ.

- ✓ Các chú thích phải ở dạng in đậm, có kích thước ít nhất 10 điểm hoặc kích thước chữ lớn nhất được sử dụng trong phần còn lại của tài liệu
- ✓ Các chú thích không in được phải bằng chữ in hoa toàn bộ
- ✓ Chỉ tên của đại lý (ngoài các chú thích) mới có thể xuất hiện bằng chữ in hoa toàn bộ

26.4 Chú Thích Xác Minh Tính Khả Dụng

Hợp đồng phải bao gồm một chú thích, với tên của đại lý được chèn vào, yêu cầu một đại diện phải đánh dấu một trong hai ô sau khi kiểm tra các danh sách hiện tại: hoặc là tài sản cho thuê đáp ứng nhu cầu của khách hàng đã được xác minh là có sẵn trong vòng 72 giờ qua, hoặc là không có tài sản nào đáp ứng yêu cầu có thể được xác minh là hiện có sẵn.

- ✓ Một đại diện phải đánh dấu một ô sau khi kiểm tra các danh sách hiện tại
- ✓ Một tùy chọn xác minh rằng tài sản đáp ứng nhu cầu của khách hàng đã có sẵn trong vòng 72 giờ qua
- ✓ Tùy chọn khác nêu rõ rằng không có tài sản nào đáp ứng nhu cầu có thể được xác minh là hiện có sẵn

26.5 Các Thông Tin Bắt Buộc về Bất Động Sản

Hợp đồng phải cung cấp các khoảng trống để ghi lại bất động sản mà khách hàng tìm kiếm: tiền thuê tối đa mỗi tháng, số phòng ngủ, số trẻ em, thú cưng và vị trí chung. Đối với vị trí chung, nhân viên phải hiển thị bản đồ chia khu vực phục vụ thành các khu vực được đánh số không lớn hơn các khu vực mã bưu chính (với các khu vực đặc biệt có thể dành cho các trường đại học hoặc các khu vực có mật độ người thuê cao), và ghi lại các số khu vực được chấp nhận.

- ✓ Các khoảng trống bắt buộc bao gồm tiền thuê tối đa, số phòng ngủ, số trẻ em, thú cưng và vị trí chung
- ✓ Vị trí chung phải được chỉ định bằng cách sử dụng các khu vực được đánh số không lớn hơn các khu vực mã bưu chính
- ✓ Nhân viên phải hiển thị cho khách hàng bản đồ khu vực để chọn các khu vực được chấp nhận

CHAPTER 27

1260-07-.05 Vacation Lodging Services Instructor Qualifications

27.1 Yêu Cầu Chứng Chỉ Giảng Viên

Để được chứng nhận là giảng viên các dịch vụ lưu trú kỳ nghỉ, người nộp đơn phải có bằng tốt nghiệp trung học hoặc GED và phải đáp ứng yêu cầu về kinh nghiệm hoặc cấp phép. Có thể áp dụng phí xem xét.

- ✓ Người nộp đơn phải có bằng tốt nghiệp trung học hoặc bằng giáo dục chung (GED)
- ✓ Người nộp đơn phải giữ giấy phép như một đại lý được chỉ định theo Luật Dịch Vụ Lưu Trú Kỳ Nghỉ HOẶC có ít nhất ba (3) năm kinh nghiệm trong các dịch vụ lưu trú kỳ nghỉ
- ✓ Nếu khóa học liên quan đến một lĩnh vực thường cấp bằng cấp/chứng chỉ, giảng viên phải có bằng cấp/chỉ định đó hoặc có ít nhất ba (3) năm kinh nghiệm có liên quan trong lĩnh vực đó
- ✓ Ủy ban có thể tính phí $25 cho mỗi giảng viên trong một chu kỳ giáo dục để xem xét các trình độ của giảng viên

CHAPTER 28

1260-02-.07 "Net Price" Listing

28.1 Cấm Niêm Yết Giá Ròng

Các nhà môi giới và nhà môi giới liên kết không được chấp nhận hoặc nhập danh sách dựa trên giá ròng, giá này loại trừ hoa hồng thông thường và chi phí bán hàng.

- ✓ Không có nhà môi giới hoặc nhà môi giới liên kết nào được phép chấp nhận hoặc nhập danh sách dựa trên 'giá ròng'
- ✓ Giá ròng là giá loại trừ hoa hồng thông thường và chi phí liên quan đến việc bán hàng

CHAPTER 29

1260-06-.06 Acquisition Agents / 1260-06-.07 Sales Agents / 1260-06-.08 Managing Agents / 1260-06-.09 Exchange Agents

29.1 Yêu Cầu Thông Tin Đăng Ký Tác Nhân

Các tác nhân mua lại, bán hàng và quản lý phải cung cấp thông tin được chỉ định trên các biểu mẫu của Ủy ban, bao gồm địa chỉ/điện thoại văn phòng chính, nhân viên quản lý chịu trách nhiệm, các chương trình time-share có liên quan và tên/địa chỉ của nhà phát triển. Các tác nhân quản lý cũng phải công bố tổ chức tài chính giữ quỹ của chủ sở hữu cho các chi phí chung. Mỗi tác nhân phải báo cáo kịp thời bất kỳ thay đổi nào trong thông tin được gửi.

- ✓ Các tác nhân mua lại và bán hàng phải cung cấp địa chỉ/điện thoại văn phòng, nhân viên quản lý chịu trách nhiệm, các tác nhân liên kết, chương trình và tên/địa chỉ của nhà phát triển
- ✓ Các tác nhân quản lý phải công bố thêm tổ chức tài chính giữ các quỹ được thu thập cho các chi phí chung và bảo trì
- ✓ Tất cả các tác nhân phải báo cáo kịp thời bất kỳ thay đổi nào trong thông tin được gửi

29.2 Báo Cáo Hàng Năm của Tác Nhân Trao Đổi

Một tác nhân trao đổi có thể công bố thông tin yêu cầu theo T.C.A. § 66-32-122(f) ở bất kỳ định dạng rõ ràng và dễ hiểu nào, nhưng báo cáo phải được nộp cho Ủy ban vào hoặc trước ngày 1 tháng 7 của mỗi năm.

- ✓ Các tác nhân trao đổi có thể sử dụng bất kỳ định dạng công bố rõ ràng, dễ hiểu nào
- ✓ Báo cáo của tác nhân trao đổi phải được nộp cho Ủy ban vào hoặc trước ngày 1 tháng 7 của mỗi năm

CHAPTER 30

1260-05-.11 Printed Material Courses

30.1 Yêu Cầu Giáo Dục Từ Xa Bằng Tài Liệu In

Một khóa học giáo dục từ xa sử dụng tài liệu in có thể được phê duyệt nếu nó cung cấp tài liệu in, đề cương khóa học, thông tin về tính khả dụng của giáo viên, và bài tập chấm điểm định kỳ, cùng với kỳ thi cuối cùng cho các khóa học dài hơn.

- ✓ Khóa học phải cung cấp hướng dẫn/tài liệu in, đề cương toàn diện, và thông tin về tính khả dụng của giáo viên
- ✓ Phải chứa ít nhất 6 bài tập viết được nộp định kỳ, chấm điểm, và trả lại
- ✓ Các khóa học vượt quá 8 giờ tín chỉ yêu cầu kỳ thi cuối cùng toàn diện trước khi nộp danh sách

CHAPTER 31

1260-01-.14 Filing of Documents

31.1 Các Phương Pháp và Thời Gian Nộp Tài Liệu

Các tài liệu có thể được nộp bằng nhiều phương pháp khác nhau, và ngày nộp phụ thuộc vào phương pháp được sử dụng. Các tài liệu gửi qua đường bưu điện sử dụng dấu bưu điện; các tài liệu điện tử và giao tay phải đến trong giờ làm việc.

- ✓ Các tài liệu có thể được gửi qua đường bưu điện, fax, thư điện tử, giao tay trực tiếp hoặc nộp trực tuyến được phê duyệt
- ✓ Đối với các tài liệu gửi qua đường bưu điện, ngày nộp được xác định bởi dấu bưu điện chính thức
- ✓ Các tài liệu điện tử hoặc giao tay trực tiếp không được coi là đã nộp nếu nhận được sau giờ làm việc vào ngày hạn chót

CHAPTER 32

1260-03-.06 Standards for Oral or Written Representations of Availability

32.1 Xác Minh 72 Giờ cho Tài Sản Không Được Quảng Cáo

Đối với tài sản không được quảng cáo, đại lý không được đại diện nó là có sẵn cho thuê trừ khi tính khả dụng đã được xác minh trong vòng 72 giờ kể từ khi đại diện. Nếu không thể xác minh trong khung thời gian đó, tài sản phải được loại khỏi danh sách cho đến khi xác minh lại, và không được đưa ra bất kỳ đại diện nào về tính khả dụng.

- ✓ Tính khả dụng của tài sản không được quảng cáo phải được xác minh trong vòng 72 giờ kể từ bất kỳ đại diện nào
- ✓ Tài sản không thể xác minh phải được loại khỏi danh sách cho đến khi xác minh lại
- ✓ Không được đưa ra bất kỳ đại diện tính khả dụng nào cho tài sản chưa được xác minh

32.2 Xác Minh Tính Khả Dụng Được Quảng Cáo

Không được phép quảng cáo bất kỳ nhà cho thuê nào trong bất kỳ phương tiện truyền thông nào trừ khi tính khả dụng của nó đã được xác minh vào ngày yêu cầu quảng cáo được đưa ra. Tính khả dụng của tất cả bất động sản được quảng cáo phải được xác minh hàng ngày trong khi quảng cáo chạy. Khi phát hiện ra rằng bất động sản được quảng cáo không còn khả dụng, nhân viên phải ngay lập tức hành động để hủy quảng cáo và phải ngay lập tức thông báo cho những người phản hồi rằng bất động sản không khả dụng.

- ✓ Tính khả dụng được quảng cáo phải được xác minh vào ngày yêu cầu quảng cáo được đưa ra
- ✓ Tính khả dụng của bất động sản được quảng cáo phải được xác minh hàng ngày trong khi quảng cáo tiếp tục
- ✓ Nhân viên phải ngay lập tức hủy quảng cáo và thông báo cho những người truy vấn khi bất động sản không còn khả dụng
- ✓ Nhân viên có thể thông báo cho những người truy vấn về bất động sản listed tương tự khác đã được xác minh

32.3 Yêu Cầu Công Khai Thông Tin Về Tính Khả Dụng

Khi đại diện cho tài sản được quảng cáo là có sẵn, đại lý phải công khai đầy đủ, chính xác và rõ ràng: ngày có sẵn (nếu hiện tại không có sẵn), tiền thuê hàng tháng, sự tồn tại/số tiền ký quỹ hoặc phí bổ sung, số phòng ngủ, liệu có yêu cầu hợp đồng cho thuê, các hạn chế (ví dụ: cấm thú cưng, trừ những hạn chế do pháp luật áp đặt), loại nhà ở, vị trí theo quận, tiện ích được thanh toán và số điện thoại của chủ nhà. Chỉ dành cho quảng cáo, chỉ cần công khai ngày có sẵn, tiền thuê hàng tháng và vị trí.

- ✓ Công khai đầy đủ yêu cầu ngày có sẵn, tiền thuê, ký quỹ/phí, số phòng ngủ, yêu cầu hợp đồng, hạn chế, loại nhà ở, vị trí, tiện ích và số điện thoại của chủ nhà
- ✓ Trong quảng cáo, chỉ cần công khai ngày có sẵn, tiền thuê hàng tháng và vị trí
- ✓ Không được có bất kỳ sự biểu diễn sai sự thật nào rằng tài sản đáp ứng nhu cầu của khách hàng có trong danh sách

CHAPTER 33

1260-02-.08 Offers to Purchase

33.1 Xử lý Các Đề Nghị Mua

Những người môi giới phải nhanh chóng trình bày mọi đề nghị mua bằng văn bản cho đến khi hợp đồng được tất cả các bên ký, giao các bản sao được thực thi khi chấp nhận, đảm bảo tất cả các điều khoản có trong hợp đồng và xử lý các đề nghị bị từ chối một cách thích hợp.

- ✓ Một người môi giới hoặc môi giới liên kết phải nhanh chóng trình bày mọi đề nghị mua hoặc bán bằng văn bản cho đến khi hợp đồng được tất cả các bên ký
- ✓ Khi chấp nhận một đề nghị hoặc đề nghị phản đối, người môi giới phải nhanh chóng giao các bản sao thực sự được ký bởi người bán cho cả người mua và người bán
- ✓ Tất cả các điều khoản và điều kiện của giao dịch phải được đưa vào hợp đồng mua
- ✓ Đối với một đề nghị bị từ chối, người môi giới phải yêu cầu người bán ghi chú sự từ chối và trả lại cho người đề nghị hoặc đại lý của người đề nghị

CHAPTER 34

1260-01-.15 Errors and Omissions Insurance Coverage

34.1 Yêu Cầu Bảo Hiểm E&O cho Những Người Có Giấy Phép Hoạt Động

Những người giữ giấy phép hoạt động phải mua bảo hiểm E&O bao phủ tất cả các hoạt động theo Đạo Luật Cấp Giấy Phép Broker Bất Động Sản. Những người giữ giấy phép không hoạt động hoặc đã về hưu được miễn trừ cho đến khi kích hoạt, và các chính sách bảo hiểm được lấy độc lập phải phù hợp với mức tối thiểu của Commission.

- ✓ Một người giữ giấy phép hoạt động phải mua bảo hiểm E&O bao phủ tất cả các hoạt động theo Đạo Luật Cấp Giấy Phép Broker Bất Động Sản Tennessee
- ✓ Một người giữ giấy phép có trạng thái không hoạt động hoặc đã về hưu không được yêu cầu mua bảo hiểm E&O cho đến khi kích hoạt giấy phép
- ✓ Những người giữ giấy phép mới và những người kích hoạt hoặc tái cấp giấy phép giữa kỳ thanh toán phí bảo hiểm theo tỷ lệ
- ✓ Các chính sách bảo hiểm E&O được lấy độc lập phải đáp ứng ít nhất các điều khoản giống như chính sách của Commission (giới hạn, khấu trừ, miễn trừ và kỳ hạn)
- ✓ Commission tiến hành kiểm toán ngẫu nhiên để xác minh tuân thủ E&O

CHAPTER 35

1260-05-.12 Continuing Education

35.1 Yêu Cầu Gia Hạn CE 16 Giờ

Cả các nhà môi giới liên kết và nhà môi giới phải hoàn thành giáo dục liên tục để gia hạn giấy phép của họ. Khóa học quản lý văn phòng/môi giới không thể tính làm CE/sau cấp phép cho các nhà môi giới liên kết.

- ✓ Các nhà môi giới liên kết được cấp vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 1980 phải hoàn thành ít nhất 16 giờ CE trong khoảng thời gian cấp phép hai năm trước
- ✓ Các nhà môi giới được cấp vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2005 phải hoàn thành ít nhất 16 giờ CE trong khoảng thời gian cấp phép hai năm trước
- ✓ Không có tín chỉ CE cho các giờ học trong lớp hoàn thành trong khoảng thời gian cấp phép trước đó; các giấy phép đã nghỉ (T.C.A. § 62-13-318) được miễn cho giai đoạn đó
- ✓ Khóa học quản lý văn phòng/môi giới không được phê duyệt làm sau cấp phép hoặc CE cho các nhà môi giới liên kết
- ✓ Tín chỉ CE được cấp cho các giờ được phê duyệt hoàn thành trong 12 tháng ngay trước khi cấp giấy phép ban đầu

CHAPTER 36

1260-07-.06 Fees

36.1 Phí Giấy Phép Dịch Vụ Lưu Trú Kỳ Nghỉ

Ủy ban quy định các khoản phí cố định cho giấy phép ban đầu và gia hạn cho các công ty dịch vụ lưu trú kỳ nghỉ và các đại lý được chỉ định.

- ✓ Phí giấy phép công ty dịch vụ lưu trú kỳ nghỉ ban đầu hoặc phí giấy phép đại lý được chỉ định ban đầu: một trăm đô la ($100.00)
- ✓ Mỗi lần gia hạn phí giấy phép: tám mươi đô la ($80.00)

CHAPTER 37

1260-06-.10 Application for Registration

37.1 Đơn Đăng Ký Chương Trình Chia Sẻ Thời Gian

Một đơn đăng ký phải được gửi trên mẫu của Ủy ban hoặc trực tuyến và, ngoài các yêu cầu theo luật định, bao gồm các bản sao các mẫu hợp đồng bán/deed và tài liệu bán hàng bằng văn bản, bằng chứng tuân thủ quy hoạch, và tên/địa chỉ của đại lý bán hàng. Các dự án chưa hoàn thành đáng kể phải bổ sung ước tính chi phí hoàn thành được chứng thực, bằng chứng về khả năng tài chính, hợp đồng xây dựng và thỏa thuận ký quỹ. Các dự án có lien blanket phải bao gồm các thỏa thuận không gây xáo trộn/cấp dưới hoặc các biện pháp bảo vệ khác cho các người mua không vi phạm.

- ✓ Đơn đăng ký phải bao gồm các mẫu sales/deed, tài liệu bằng văn bản, bằng chứng tuân thủ quy hoạch, và tên/địa chỉ của đại lý bán hàng
- ✓ Các dự án chưa hoàn thành phải bao gồm ước tính chi phí hoàn thành được chứng thực, bằng chứng về khả năng tài chính, hợp đồng xây dựng, và thỏa thuận ký quỹ
- ✓ Các dự án có lien/encumbrance blanket phải bao gồm các biện pháp bảo vệ cho những người mua không vi phạm theo T.C.A. § 66-32-128

CHAPTER 38

1260-02-.09 Managing Escrow or Trustee Accounts

38.1 Định Nghĩa Escrow và Tiền Tín Thác

Quy tắc này định nghĩa commingling và tiền tín thác. Commingling là việc trộn lẫn tiền của người khác với tiền cá nhân hoặc kinh doanh; tiền tín thác là tiền thuộc về người khác được nhận khi hoạt động như đại lý/người trung gian hoặc là người giữ tạm thời.

- ✓ Commingling là việc người có giấy phép duy trì tiền của người khác trong cùng một tài khoản với tiền cá nhân hoặc kinh doanh
- ✓ Tiền tín thác là tiền thuộc về người khác được nhận bởi người có giấy phép hoạt động như đại lý/người trung gian, hoặc bất kỳ tiền nào được giữ như người giữ tạm thời tiền của người khác
- ✓ Việc commingling tiền trong các tài khoản của công ty bị cấm rõ ràng

38.2 Tài khoản Escrow Riêng biệt và Nhiệm vụ Affiliate

Các nhà môi giới chính phải duy trì các tài khoản escrow/trustee riêng biệt để lưu giữ tiền tin tưởng, và các nhà môi giới liên kết phải chuyển ngay tất cả tiền tin tưởng cho nhà môi giới chính.

- ✓ Mỗi nhà môi giới chính phải duy trì một tài khoản escrow hoặc trustee riêng biệt để lưu giữ tiền tin tưởng nhận được với tư cách là người thụ hưởng tin tưởng
- ✓ Một nhà môi giới liên kết phải thanh toán tất cả tiền tin tưởng cho nhà môi giới chính ngay khi nhận được
- ✓ Các nhà môi giới chính có trách nhiệm mọi lúc đối với tiền tin tưởng được họ hoặc các nhà môi giới liên kết của họ chấp nhận

38.3 Giải Tỏa Tiền Ký Quỹ Đúng Cách

Một môi giới chính có thể giải tỏa tiền ký quỹ chỉ dưới những điều kiện cụ thể như giải thích hợp đồng hợp lý, thỏa thuận bằng văn bản được tất cả các bên ký kết, chấm dứt giao dịch, từ chối hoặc rút lại lời đề nghị, yêu cầu phân chia tài sản hoặc lệnh của tòa án.

- ✓ Tiền ký quỹ có thể được giải tỏa dựa trên giải thích hợp đồng hợp lý, một thỏa thuận bằng văn bản riêng được tất cả các bên có liên quan ký kết, khi chấm dứt giao dịch, khi từ chối hoặc rút lại lời đề nghị, khi yêu cầu phân chia tài sản, hoặc theo lệnh của tòa án
- ✓ Tiền ký quỹ phải được giải tỏa theo đúng cách mà không có sự chậm trễ không hợp lý

38.4 Quy Tắc Giải Ngân Tiền Ký Cược trong 21 Ngày

Nếu không có lý do chính đáng, tiền ký cược phải được giải ngân, yêu cầu phân xử, hoặc chuyển giao cho một luật sư để tiến hành phân xử trong vòng 21 ngày lịch kể từ khi nhận được yêu cầu giải ngân bằng văn bản.

- ✓ Nếu không có lý do chính đáng, tiền ký cược phải được giải ngân, yêu cầu phân xử, hoặc chuyển giao cho một luật sư để tiến hành phân xử trong vòng 21 ngày lịch kể từ khi nhận được yêu cầu bằng văn bản để giải ngân
- ✓ Không được chấp nhận bất kỳ séc có ngày hẹn nào để thanh toán tiền tín thác trừ khi có quy định khác trong hợp đồng mua bán

38.5 Công bố Escrow Hợp đồng và Giải thoát Broker

Khi một hợp đồng cho phép một broker chính giữ tiền tín thác, hợp đồng phải xác định các điều khoản giải ngân và ai sẽ giữ tiền. Một broker được giải thoát trách nhiệm khi một bên giữ tiền được ủy quyền khác nhận được tiền.

- ✓ Một hợp đồng cho phép broker chính giữ tiền tín thác phải xác định các điều khoản/điều kiện giải ngân VÀ tên và địa chỉ của người hoặc công ty giữ tiền
- ✓ Khi một hợp đồng cho phép một bên khác không phải broker chính giữ tiền tín thác, broker được giải thoát trách nhiệm khi escrow agent nhận được tiền

38.6 Thời Hạn Gửi Tiền Ký Quỹ và Tiền Ký Quỹ Liên Quan đến Thuê Nhà

Tiền ký quỹ phải được gửi ngay sau khi chấp nhận lời đề nghị trừ khi lời đề nghị nêu rõ khác đi, và tiền ký quỹ liên quan đến cho thuê bất động sản phải được giữ trong các tài khoản riêng biệt.

- ✓ Tiền ký quỹ phải được gửi vào tài khoản ký quỹ/tài khoản ủy thác ngay sau khi chấp nhận lời đề nghị trừ khi lời đề nghị nêu rõ ‹Trust money to be deposited by:›
- ✓ Tất cả tiền ký quỹ liên quan đến cho thuê bất động sản phải được giữ trong một hoặc nhiều tài khoản ký quỹ/ủy thác riêng biệt

38.7 Tài Khoản Escrow Có Lãi Suất

Các tài khoản escrow có lãi suất không được yêu cầu hoặc cấm, nhưng nếu sử dụng, yêu cầu về công bố, quyền sở hữu và kế toán phải được áp dụng.

- ✓ Tại thời điểm ký kết hợp đồng, người có giấy phép phải công bố rằng tiền gửi sẽ nằm trong tài khoản có lãi suất và ký kết một thỏa thuận bằng văn bản về xử lý lãi suất
- ✓ Người có giấy phép không sở hữu tiền tín thác hoặc lãi suất thu được cho đến khi được giải ngân đúng cách, và phải lưu giữ bản ghi kế toán chi tiết và chính xác về lãi suất thu được cho mỗi khoản gửi

CHAPTER 39

1260-01-.16 Lapsed Errors and Omissions Insurance

39.1 Phí Phạt để Khôi Phục Giấy Phép Tạm Dừng E&O

Các giấy phép bị tạm dừng trên 30 ngày do E&O lapse yêu cầu bằng chứng bảo hiểm và phí phạt gia tăng dựa trên thời gian lapse và liệu bảo hiểm có được ghi ngày lùi lại để bảo hiểm liên tục hay không.

- ✓ Lapse trên 30 ngày nhưng trong 120 ngày: $200 nếu công ty bảo hiểm ghi ngày lùi lại để bảo hiểm liên tục, hoặc $400 nếu không ghi ngày lùi lại
- ✓ Lapse trên 120 ngày nhưng dưới 6 tháng: phí phạt $500
- ✓ Lapse từ 6 tháng đến 1 năm: $500 cộng $100 mỗi tháng (hoặc một phần) cho các tháng sáu đến mười hai

39.2 Cấp Lại Giấy Phép Sau Khi Bị Hủy Bỏ E&O

Khi giấy phép bị hủy bỏ do không duy trì bảo hiểm E&O, cá nhân phải nộp đơn lại đầy đủ, thanh toán các khoản phạt và đáp ứng các yêu cầu về kỳ thi và giáo dục trừ khi Ủy ban miễn trừ.

- ✓ Phải nộp đơn xin cấp lại giấy phép và thanh toán tất cả các khoản phí nộp đơn
- ✓ Phải thanh toán các khoản phạt E&O áp dụng
- ✓ Phải vượt qua tất cả các kỳ thi bắt buộc và đáp ứng các yêu cầu giáo dục hiện tại trừ khi Ủy ban miễn trừ

39.3 Nhiệm vụ của Nhà môi giới chính trong Giám sát Tuân thủ E&O

Nhà môi giới chính phải đảm bảo rằng tất cả các nhân viên được cấp phép liên kết có bảo hiểm E&O; không có bảo hiểm này là một vi phạm giám sát. Có một khoảng thời gian 30 ngày để khắc phục và lịch trình đơn đồng ý với các hình phạt dân sự.

- ✓ Nhà môi giới chính phải đảm bảo rằng tất cả các nhân viên được cấp phép liên kết có bảo hiểm E&O mọi lúc; không có bảo hiểm này cấu thành giám sát không đầy đủ
- ✓ Không có hình phạt được áp dụng nếu, trong vòng 30 ngày kể từ lúc tạm ngừng, nhân viên liên kết cung cấp bằng chứng bảo hiểm HOẶC nhà môi giới chính giải phóng nhân viên liên kết
- ✓ Hình phạt đơn đồng ý sau 30 ngày: $200 (có hiệu lực hồi tố) hoặc $400 (không có hiệu lực hồi tố) nếu giải quyết trong vòng 120 ngày; $1,000 nếu giải quyết sau 120 ngày
- ✓ Nếu nhà môi giới chính từ chối đơn đồng ý, một phiên họp sẽ được tiến hành trước một thẩm phán luật hành chính ngồi một mình theo UAPA

CHAPTER 40

1260-06-.11 Renewal of Registration

40.1 Hết hạn và gia hạn đăng ký

Các đăng ký chương trình time-share hết hạn sau một (1) năm kể từ ngày phê duyệt và không hợp lệ trừ khi được gia hạn. Giám đốc Điều hành thông báo cho người đăng ký ít nhất một tháng trước khi hết hạn. Gia hạn phải được nộp trên hoặc trước ngày hết hạn và giải thích bất kỳ thay đổi nào. Nếu không nộp đúng thời hạn, nhà phát triển phải nộp đơn xin cấp lại.

- ✓ Đăng ký hết hạn sau một (1) năm kể từ ngày phê duyệt
- ✓ Gia hạn phải được nộp trên hoặc trước ngày hết hạn và giải thích các thay đổi
- ✓ Gia hạn quá hạn yêu cầu nộp đơn xin cấp lại

CHAPTER 41

1260-05-.13 Promotional Materials

41.1 Phê Duyệt Trước các Tài Liệu Quảng Cáo

Các tài liệu quảng cáo hoặc quảng bá các khóa học được thiết kế để đáp ứng các yêu cầu của T.C.A. § 62-13-303 phải được phê duyệt trước và được hỗ trợ bởi các sự kiện.

- ✓ Không được sử dụng bất kỳ tài liệu quảng cáo hoặc quảng bá nào mà không có sự phê duyệt trước của Ủy Ban
- ✓ Tất cả các tuyên bố hoặc yêu cầu trong các tài liệu đó phải được hỗ trợ bởi các sự kiện

CHAPTER 42

1260-02-.10 Closing Statements

42.1 Broker là Đại lý Đóng cửa - Nhiệm vụ

Một broker hoạt động như đại lý đóng cửa phải cung cấp bản sao các tài liệu đóng cửa cho mỗi khách hàng hoặc ứng viên.

✓ Nếu broker hoạt động như đại lý đóng cửa, broker phải cung cấp bản sao các tài liệu đóng cửa cho mỗi khách hàng hoặc ứng viên

CHAPTER 43

1260-01-.17 Fingerprinting

43.1 Yêu Cầu Về Vân Tay Điện Tử và Kiểm Tra Nền Tảng

Các ứng viên ban đầu phải nộp vân tay điện tử với chi phí của chính họ để kiểm tra nền tảng hình sự TBI/FBI. Quy tắc xác định ai được coi là 'ứng viên ban đầu' và hậu quả của các dấu vân tay không thể phân loại được.

- ✓ Các ứng viên ban đầu phải nộp một bộ vân tay hoàn chỉnh, rõ ràng theo phương thức điện tử để kiểm tra nền tảng theo T.C.A. § 62-13-303
- ✓ Chi phí lấy vân tay và phí xử lý là trách nhiệm của ứng viên
- ✓ Các 'ứng viên ban đầu' cũng bao gồm những người từng được cấp phép muốn tái nộp đơn cấp lại và những người từng nắm giữ (nhưng không còn nắm giữ) giấy phép nhà môi giới chi nhánh đang nộp đơn xin giấy phép nhà môi giới — nhưng KHÔNG bao gồm những người có giấy phép chi nhánh chỉ là không hoạt động hoặc đã nghỉ
- ✓ Ủy ban có thể từ chối cấp giấy phép nếu vân tay không thể phân loại được; ứng viên phải trả phí tái nộp TBI/FBI

CHAPTER 44

1260-06-.12 Registration Fees

44.1 Phí Đăng Ký Chia Sẻ Thời Gian

Các khoản phí theo Đạo luật Chia Sẻ Thời Gian là: $750 để đăng ký chương trình chia sẻ thời gian hoặc câu lạc bộ kỳ nghỉ; $500 để gia hạn; và $250 cho yêu cầu miễn trừ khỏi đăng ký. Các khoản phí này không được tính theo tỷ lệ và không hoàn lại.

- ✓ Phí đăng ký là $750; phí gia hạn là $500; phí yêu cầu miễn trừ là $250
- ✓ Các khoản phí không được tính theo tỷ lệ và không hoàn lại

CHAPTER 45

1260-05-.14 Repetition of Course Content

45.1 Không Cấp Credit cho Nội Dung Khóa Học Trùng Lặp

Credit sẽ không được cấp khi một khóa học trùng lặp nội dung mà trước đó đã nhận credit, giới hạn chỉ trong cùng kỳ gia hạn.

- ✓ Không cấp credit cho nội dung khóa học bị trùng lặp hoặc lặp lại
- ✓ Hạn chế này chỉ áp dụng cho trùng lặp trong cùng kỳ gia hạn

CHAPTER 46

1260-02-.11 Personal Interest

46.1 Công Khai Lợi Ích Cá Nhân

Các broker và broker liên kết phải công khai đầy đủ vị trí thực của họ trước khi có được quyền lợi trong tài sản được niêm yết, và các cấp phép phải xác định bản thân là người có giấy phép khi mua hoặc bán cho chính họ.

- ✓ Không broker/affiliate broker nào có thể mua hoặc có được quyền lợi trong tài sản được niêm yết với họ hoặc công ty của họ, trực tiếp hoặc thông qua bên thứ ba, mà không trước tiên công khai đầy đủ vị trí thực của họ cho chủ sở hữu hoặc người mua tiềm năng
- ✓ Sau khi có được quyền lợi cá nhân, broker phải công khai đầy đủ vị trí thực của họ cho các người mua tiềm năng đưa ra lời đề nghị
- ✓ Tất cả những người có giấy phép phải xác định bản thân là người có giấy phép khi mua hoặc bán tài sản cho chính họ

CHAPTER 47

1260-01-.18 Duplicate or Confusingly Similar Firm Names

47.1 Phê Duyệt Tên Công Ty và Quy Trình Kháng Cáo

TREC có thể từ chối một tên công ty giống hoặc dễ gây nhầm lẫn với một công ty hiện có. Có một con đường kháng cáo có cấu trúc, và người nộp đơn có trách nhiệm nghiên cứu các hạn chế tên pháp lý.

- ✓ Ủy ban có thể từ chối cấp giấy phép công ty mới với tên giống hoặc dễ gây nhầm lẫn với một công ty hiện có
- ✓ Người nộp đơn bị từ chối có thể kháng cáo lên Giám đốc Điều hành, sau đó bằng văn bản đến Ủy ban, quyết định của Ủy ban là quyết định cuối cùng
- ✓ Người nộp đơn chịu trách nhiệm nghiên cứu các hạn chế pháp lý; Ủy ban sẽ không xác định quyền sở hữu, nhãn hiệu, bản quyền hoặc tính hợp lệ pháp lý khác

CHAPTER 48

1260-06-.13 Request for Exemption

48.1 Miễn Trừ Đối Với Tài Sản Ngoài Tiểu Bang

Một nhà phát triển dự án tìm cách tránh đăng ký chương trình time-share cho tài sản nằm ngoài Tennessee, dựa vào điều khoản 'no-offering' của T.C.A. § 66-32-102(7), phải nộp đơn xin miễn trừ kèm theo tuyên bố đề nghị công khai của dự án và giấy chứng nhận đăng ký hoặc thư từ từ cơ quan quản lý nơi tài sản đó nằm.

- ✓ Đơn xin miễn trừ áp dụng cho tài sản ngoài tiểu bang theo điều khoản 'no-offering'
- ✓ Đơn xin phải bao gồm tuyên bố đề nghị công khai và giấy chứng nhận đăng ký từ cơ quan quản lý nơi tài sản đó nằm

CHAPTER 49

1260-05-.15 Fee for Educational Course Application

49.1 Lịch Phí Đơn Xin Tuyển Sinh Khóa Học

Các khoản phí đơn xin không hoàn lại được tính trước khi khóa học được xem xét, dựa trên tín chỉ theo giờ, với khoản phí bổ sung cho mỗi giảng viên.

- ✓ Các khóa học lên tới 8 giờ: $10; 9–30 giờ: $25; trên 30 giờ: $50
- ✓ Cần phải trả thêm khoản phí $25 cho mỗi giảng viên của khóa học
- ✓ Các khoản phí không hoàn lại và được thanh toán trước khi xem xét

CHAPTER 50

1260-02-.12 Advertising

50.1 Các Nguyên Tắc Quảng Cáo Chung

Tất cả quảng cáo phải được giám sát trực tiếp bởi broker chính và phải ghi danh sách tên công ty cũng như số điện thoại của công ty được lưu trữ tại Ủy ban, với tên công ty có kích thước chữ ít nhất bằng tên của licensee hoặc tên nhóm/đội. Cần có sự cho phép bằng văn bản để đăng biển quảng cáo và quảng cáo danh sách của những người khác.

- ✓ Tất cả quảng cáo phải được giám sát trực tiếp bởi broker chính và phải ghi danh sách tên công ty cũng như số điện thoại của công ty được lưu trữ tại Ủy ban
- ✓ Tên công ty phải xuất hiện bằng các chữ cái có kích thước bằng hoặc lớn hơn tên của licensee hoặc bất kỳ tên nhóm/tập thể nào
- ✓ Không licensee nào được phép đăng biển quảng cáo bất động sản mà không có sự cho phép bằng văn bản từ chủ sở hữu hoặc đại diện của chủ sở hữu, hoặc quảng cáo bất động sản được niêm yết bởi licensee khác mà không có sự cho phép bằng văn bản từ listing agent/broker
- ✓ Quảng cáo có liên quan đến một licensee cụ thể phải ghi danh sách tên của licensee đó là được cấp phép tại Ủy ban

50.2 Quảng Cáo Sai Sự Thật, Gây Hiểu Lầm và Lừa Dối

Quảng cáo không được phép là sai sự thật, gây hiểu lầm hoặc lừa dối. Ví dụ bao gồm việc chỉ sử dụng tên franchise mà không có tên công ty, các đội sử dụng các thuật ngữ ngụ ý tính độc lập hoặc liên kết đến các thực thể không được cấp phép hoạt động trong lĩnh vực yêu cầu cấp phép.

- ✓ Không có người được cấp phép nào có thể quảng cáo theo cách sai sự thật, gây hiểu lầm hoặc lừa dối
- ✓ Việc chỉ quảng cáo tên franchise mà không có tên công ty bị cấm
- ✓ Các đội hoặc nhóm sử dụng các thuật ngữ như 'Realty', 'Company', 'LLC', 'Inc.' hoặc 'Associates' ngụ ý tính độc lập khỏi công ty bị cấm
- ✓ Các trang web liên kết đến trang web của thực thể không được cấp phép hoạt động trong hoạt động yêu cầu cấp phép bị cấm

50.3 Phạm Vi và Định Nghĩa Tên Công Ty

Quảng cáo bao gồm tất cả các phương tiện truyền thông quảng bá cho một người có giấy phép hoặc bán/cho thuê tài sản, bao gồm biển hiệu, trang web, chữ ký email và phương tiện truyền thông xã hội, nhưng không bao gồm các vật phẩm quảng cáo như bút và danh thiếp. Tên công ty có nghĩa là tên công ty được cấp phép đầy đủ hoặc tên d/b/a được cấp phép.

- ✓ Quảng cáo bao gồm in ấn, radio, TV, biển hiệu, tờ rơi, giấy letterhead, chữ ký email, trang web, phương tiện truyền thông xã hội và phát trực tuyến âm thanh/video, nhưng không bao gồm các vật liệu quảng cáo như mũ, bút, áo phông, thẻ tên và danh thiếp
- ✓ Tên công ty có nghĩa là tên công ty được cấp phép đầy đủ hoặc tên d/b/a được cấp phép

50.4 Quảng cáo Nhượng quyền và Hợp tác

Các bên cấp phép sử dụng tên thương hiệu nhượng quyền hoặc nhóm hợp tác phải rõ ràng chỉ ra tên, tên công ty và số điện thoại công ty (như đã đăng ký) bên cạnh các bất động sản được quảng cáo và trên các tài liệu kinh doanh.

- ✓ Các bên cấp phép sử dụng quảng cáo tên thương hiệu nhượng quyền hoặc nhóm hợp tác phải rõ ràng chỉ ra tên của họ, tên công ty và số điện thoại công ty bên cạnh các bất động sản cụ thể được quảng cáo
- ✓ Tên thương hiệu nhượng quyền trên thẻ kinh doanh, hợp đồng hoặc tài liệu phải rõ ràng chỉ ra tên của bên cấp phép, tên công ty và số điện thoại công ty như đã đăng ký

50.5 Quảng cáo Trên Internet và Phương Tiện Truyền Thông Xã Hội

Các trang web phải hiển thị tên công ty và số điện thoại trên mỗi trang; các danh sách ngoài cơ sở dữ liệu cần có tuyên bố từ chối trách nhiệm; phương tiện truyền thông xã hội yêu cầu thông tin công ty không quá một cú nhấp chuột. Thông tin danh sách phải được cập nhật cho quảng cáo thế hệ đầu tiên.

- ✓ Tên công ty và số điện thoại công ty phải xuất hiện rõ ràng trên mỗi trang của trang web
- ✓ Các trang web hiển thị danh sách ngoài cơ sở dữ liệu phải nêu rõ rằng một số hoặc tất cả danh sách có thể không thuộc về công ty
- ✓ Trên phương tiện truyền thông xã hội, tên công ty và số điện thoại công ty phải cách không quá một cú nhấp chuột từ trang có thể xem
- ✓ Thông tin danh sách phải được cập nhật và chính xác (áp dụng cho quảng cáo thế hệ đầu tiên, không áp dụng cho quảng cáo từ bên thứ ba được phân phối/tổng hợp)

50.6 Bảo Đảm, Khiếu Nại và Đề Nghị

Các khiếu nại bán hàng không có căn cứ và các tuyên bố sai lệch bị cấm nghiêm ngặt, và các đề nghị để tạo ra mối quan hệ đại lý phải được lập thành văn bản với đầy đủ chi tiết được tiết lộ.

- ✓ Các khiếu nại bán hàng không có căn cứ và các tuyên bố sai lệch hoặc gợi ý bị cấm nghiêm ngặt
- ✓ Bất kỳ đề nghị, bảo đảm hoặc bảo hành nào được đưa ra để tạo ra mối quan hệ đại lý hoặc hợp đồng phải được lập thành văn bản và tiết lộ tất cả các chi tiết liên quan trên mặt của nó

CHAPTER 51

1260-01-.19 Appearances Before the Commission for Obtaining a License

51.1 Yêu Cầu Sự Có Mặt của Đại Diện Chính tại các Phiên Trình Bày

Bất kỳ ứng viên nào xuất hiện trước Ủy ban để xin cấp giấy phép phải có sự có mặt của đại diện chính của họ, nếu không thì vấn đề sẽ không được xem xét.

- ✓ Một ứng viên xuất hiện trước Ủy ban để xin cấp giấy phép phải đảm bảo sự có mặt của đại diện chính của họ (hoặc đại diện chính dự định)
- ✓ Không có phiên trình bày nào sẽ được xem xét nếu không có sự có mặt của đại diện chính đó

CHAPTER 52

1260-06-.14 Records

52.1 Yêu Cầu Lưu Giữ Hồ Sơ của Nhà Phát Triển

Các nhà phát triển phải lưu giữ hồ sơ trong ít nhất bốn (4) năm, bao gồm tên/địa chỉ/ngày tuyển dụng của những người làm việc cho bán bất động sản thời gian chia sẻ ở Tennessee, bản sao các hợp đồng bán hàng có ghi chú về xử lý tiền mua hàng, và bản sao các thỏa thuận với các đại lý quản lý và đại lý trao đổi. Tất cả các hồ sơ như vậy phải được cung cấp cho Sở khi có yêu cầu hợp lý.

- ✓ Nhà phát triển phải lưu giữ các hồ sơ được chỉ định trong ít nhất bốn (4) năm
- ✓ Các hồ sơ bao gồm dữ liệu nhân viên bán hàng, hợp đồng bán hàng có ghi chú về xử lý tiền mua, và các thỏa thuận với các đại lý quản lý và trao đổi
- ✓ Các hồ sơ phải được cung cấp cho Sở khi có yêu cầu hợp lý

CHAPTER 53

1260-05-.16 Course Approval Periods

53.1 Chu Kỳ Phê Duyệt Khóa Học Hai Năm

Các khóa học được phê duyệt theo chu kỳ xem xét hai năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 của năm thứ hai, và các nhà cung cấp phải nộp lại trước khi hết hạn.

- ✓ Việc phê duyệt tuân theo chu kỳ xem xét hai năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 của năm thứ hai
- ✓ Sự phê duyệt vẫn có hiệu lực cho đến cuối chu kỳ xem xét bất kể ngày phê duyệt
- ✓ Các nhà cung cấp phải nộp lại các khóa học ít nhất 120 ngày trước khi hết hạn hoặc có nguy cơ không được phê duyệt

CHAPTER 54

1260-02-.32 Civil Penalties

54.1 Quyền Hạn và Số Tiền Xử Phạt Dân Sự

Ủy ban có thể áp đặt các khoản xử phạt dân sự từ $0–$1,000 cho mỗi lần vi phạm đối với những người có giấy phép và những người không có giấy phép nhưng bắt buộc phải có giấy phép, với mỗi ngày tiếp tục vi phạm được coi là một lần vi phạm riêng biệt.

- ✓ Ủy ban có thể áp đặt khoản xử phạt dân sự từ $0–$1,000 cho mỗi lần vi phạm riêng biệt về một luật, quy tắc hoặc lệnh của người bắt buộc phải có giấy phép
- ✓ Các khoản xử phạt dân sự từ $0–$1,000 cho mỗi lần vi phạm cũng có thể áp dụng cho những người không có giấy phép nhưng bắt buộc phải có giấy phép là môi giới bất động sản
- ✓ Mỗi ngày tiếp tục vi phạm có thể được coi là một lần vi phạm riêng biệt

CHAPTER 55

1260-01-.20 Military Applicants

55.1 Cấp Phép và Giấy Phép Tạm Thời cho Những Người Nộp Đơn Quân Đội

Những người nộp đơn quân đội đủ điều kiện có thể nhận được cấp phép nếu giấy phép của họ từ ngoài bang substantially equivalent, hoặc giấy phép tạm thời để hoàn thành các yêu cầu bổ sung. Giáo dục, đào tạo hoặc kinh nghiệm quân đội có thể tính vào trình độ của người nộp đơn.

- ✓ Một người nộp đơn đủ điều kiện có thể được cấp phép nếu Hội Đồng thấy rằng yêu cầu của một bang khác substantially equivalent với yêu cầu của Tennessee
- ✓ Nếu không substantially equivalent, một giấy phép tạm thời có thể được cấp phép cho phép thực hành đầy đủ trong một khoảng thời gian quy định để hoàn thành các yêu cầu; giấy phép này ngắn hơn một chu kỳ gia hạn đầy đủ
- ✓ Giáo dục, đào tạo hoặc kinh nghiệm quân đội được chấp nhận trong trình độ nếu được xác định là substantially equivalent với yêu cầu của Tennessee

55.2 Miễn Giảm Gia Hạn cho Các Thành Viên Quân Đội Được Kích Hoạt

Những người có giấy phép hoạt động trong Vệ binh Quốc gia hoặc Dự bị được gọi làm nhiệm vụ tích cực và có giấy phép hết hạn trong quá trình kích hoạt có thể gia hạn mà không phải trả phí chậm trễ, và trong một số trường hợp không cần giáo dục liên tục.

- ✓ Một người có giấy phép được gọi làm nhiệm vụ tích cực và có giấy phép hết hạn trong quá trình kích hoạt có thể gia hạn mà không phí chậm trễ hoặc hình phạt sau khi được phóng thích
- ✓ Giáo dục liên tục có thể được miễn nếu nhiệm vụ quân sự đã ngăn cản nó (kèm theo yêu cầu miễn giảm) hoặc nếu nghề được cấp phép được thực hiện trong quá trình phục vụ quân sự (kèm theo tài liệu chứng minh)
- ✓ Giấy phép vẫn đủ điều kiện để gia hạn này trong vòng sáu (6) tháng kể từ ngày được phóng thích khỏi nhiệm vụ tích cực, kèm theo tài liệu hỗ trợ chứng minh kích hoạt

CHAPTER 56

1260-05-.18 Distance Education

56.1 Định Nghĩa Giáo Dục Từ Xa và Giới Hạn Thời Gian

Giáo dục từ xa (có thể sử dụng thay thế cho các khóa học theo thư tín) bao gồm giáo dục khi giáo viên và học sinh được tách biệt bởi khoảng cách hoặc thời gian, bao gồm các định dạng in ấn, dựa trên máy tính và trực tuyến. Các khóa học không đồng bộ được tách biệt theo thời gian và khoảng cách; các khóa học đồng bộ diễn ra theo thời gian thực.

- ✓ Các khóa học giáo dục từ xa phải hoàn thành trong vòng 1 năm kể từ thời điểm đăng ký để nhận tín chỉ CE
- ✓ 『Asynchronous』 có nghĩa là được cung cấp vào không có thời gian cụ thể (được tách biệt theo thời gian và khoảng cách); 『synchronous』 có nghĩa là thời gian thực (chỉ được tách biệt bởi khoảng cách)
- ✓ Giáo dục từ xa bao gồm các tài liệu in ấn, dựa trên máy tính và trực tuyến

56.2 Yêu Cầu Chứng Chỉ cho Các Khóa Học Trực Tuyến

Các khóa học trực tuyến hoặc khóa học từ xa dựa trên máy tính phải được chứng nhận bởi ARELLO hoặc một cơ quan được Ủy ban phê duyệt liên quan đến công nghệ, tính tương tác và thiết kế khóa học. Chứng chỉ áp dụng cho các khóa học không đồng bộ nhưng không áp dụng cho các khóa học đồng bộ.

- ✓ Các khóa học dựa trên máy tính/trực tuyến yêu cầu chứng nhận ARELLO hoặc được phê duyệt khác về công nghệ, hỗ trợ, tính tương tác và thiết kế
- ✓ Yêu cầu chứng chỉ áp dụng cho các khóa học không đồng bộ nhưng không áp dụng cho các khóa học đồng bộ
- ✓ Phê duyệt được tự động rút lại nếu chứng chỉ của cơ quan chứng thực bị hủy

56.3 Yêu Cầu Khóa Học Đồng Bộ

Các khóa học đồng bộ có các hướng dẫn nghiêm ngặt: thông báo trước cho Ủy ban, những người giám sát, xác minh danh tính, 100% tham dự, và hiển thị camera liên tục. Các nhà cung cấp phải lưu giữ các bản ghi.

- ✓ Giáo viên phải gửi email ngày khóa học, thời gian bắt đầu và liên kết cho Giám đốc Giáo dục ít nhất 5 ngày làm việc trước
- ✓ Cần ít nhất 1 người giám sát cho mỗi khóa học; sinh viên phải tham dự 100% để nhận tín chỉ CE
- ✓ Sinh viên phải đăng nhập 10 phút sớm, xác minh ID có ảnh, luôn hiển thị trên camera, và không được làm công việc không liên quan đến khóa học
- ✓ Các nhà cung cấp phải lưu giữ bản ghi của khóa học được phát trực tuyến trong 4 năm

56.4 Kỳ Thi Cuối Cùng và Quy Tắc Tương Tác với Giáo Viên

Các khóa học từ xa vượt quá 8 giờ CE yêu cầu bài kiểm tra cuối cùng trước khi nộp, và các phiên bản từ xa của khóa học nguyên lý cơ bản yêu cầu tương tác định kỳ với giáo viên.

- ✓ Các khóa học từ xa vượt quá 8 giờ CE phải bao gồm bài kiểm tra cuối cùng được thực hiện trước khi nộp để nhận credit
- ✓ Các khóa học nguyên lý cơ bản từ xa/tương ứng phải bao gồm ít nhất 1 lần tương tác của học viên với giáo viên được phê duyệt cho mỗi 5 giờ credit

CHAPTER 57

1260-01-.21 Reinstatement of an Expired License

57.1 Phục Hồi Giấy Phép Trong và Sau 60 Ngày

Giấy phép được phục hồi trong vòng 60 ngày kể từ hết hạn chỉ yêu cầu phí phạt; sau 60 ngày, Lệnh Phục Hồi và các khoản phạt tăng theo cấp độ sẽ được áp dụng.

- ✓ Trong vòng 60 ngày kể từ hết hạn: thanh toán phí phạt $50 cho mỗi khoảng thời gian 30 ngày (hoặc một phần) mà không có nghĩa vụ bổ sung nào
- ✓ Hơn 60 nhưng trong vòng 120 ngày: $50 cho mỗi khoảng thời gian 30 ngày kể từ hết hạn
- ✓ Hơn 120 ngày nhưng trong vòng 1 năm: thêm $100 cho mỗi khoảng thời gian 30 ngày bắt đầu từ ngày thứ 121
- ✓ Các khoản phạt tích lũy từ ngày đầu tiên sau hết hạn cho đến khi Lệnh Phục Hồi được ký kết, bằng chứng tuân thủ được nhận, và tất cả các khoản phí được thanh toán; giấy phép được phục hồi có hiệu lực từ ngày hết hạn ban đầu

57.2 Giấy phép hết hạn hơn một năm

Giấy phép hết hạn hơn một năm không thể được phục hồi; người đó phải bắt đầu lại từ đầu.

- ✓ Nếu giấy phép hết hạn hơn một (1) năm, cá nhân phải nộp đơn xin cấp phép lại
- ✓ Người đó phải đáp ứng các yêu cầu giáo dục hiện tại và vượt qua tất cả các kỳ thi bắt buộc

57.3 Miễn Trừ Y Tế cho Giấy Phép Hết Hạn

Người có giấy phép không gia hạn trong 60 ngày do vấn đề sức khỏe cá nhân hoặc gia đình có thể yêu cầu miễn trừ y tế, tránh các khoản phạt trễ nếu được chấp phê.

- ✓ Để yêu cầu miễn trừ y tế, người có giấy phép phải cung cấp một bản tuyên bố y tế có chữ ký về tính chất và thời gian bệnh tật cũng như một bản tuyên bố có chữ ký giải thích sự ngừng gia hạn
- ✓ Nếu được chấp phê, các khoản phí gia hạn và tất cả các điều kiện khác phải được đáp ứng, nhưng các khoản phạt trễ sẽ không được tính
- ✓ Thông tin được gửi trở thành hồ sơ công khai trừ khi bị cấm theo luật pháp

CHAPTER 58

1260-02-.33 Gifts and Prizes

58.1 Quy Tắc Về Quà Tặng, Giải Thưởng và Khuyến Khích Tiền Mặt

Các chủ giấy phép có thể cung cấp quà tặng hoặc giải thưởng như là hình thức khuyến khích chỉ với sự tài trợ của công ty và công khai bằng văn bản về tất cả các chi tiết. Các khuyến khích dựa trên tiền mặt thường bị cấm, ngoại trừ các trường hợp giới hạn về thẻ quà tặng.

- ✓ Một món quà, giải thưởng, hoặc đối tượng có giá trị có thể được cung cấp như là hình thức khuyến khích chỉ dưới sự tài trợ/phê duyệt của công ty VÀ bằng văn bản có chữ ký của chủ giấy phép với tất cả các chi tiết liên quan (thông số kỹ thuật, giá trị thị trường công bằng, thời gian/địa điểm giao hàng, yêu cầu)
- ✓ Một chủ giấy phép không được cung cấp chiết khấu tiền mặt, quà tặng tiền mặt, thẻ quà tặng, giải thưởng tiền mặt, hoặc các khuyến khích dựa trên tiền mặt tương tự trong một giao dịch bất động sản, ngoại trừ: thẻ quà tặng tại buổi mở cửa cho các chủ giấy phép khác, và thẻ quà tặng như là quà tặng khi kết thúc
- ✓ Các thẻ quà tặng được cung cấp như là quà tặng khi kết thúc không thể được sử dụng trong quảng cáo để khuyến khích kinh doanh

CHAPTER 59

1260-02-.36 Exclusive Buyer Representation Agreements

59.1 Tiết Lộ Thương Hiệu Độc Quyền của Người Mua

Khi ký kết hợp đồng thương hiệu độc quyền của người mua, một người có giấy phép phải chuẩn bị thông tin và xác nhận bằng văn bản rằng người mua nên làm việc thông qua người có giấy phép, thông báo cho những người có giấy phép khác về thương hiệu, và làm rõ các nghĩa vụ hoa hồng.

- ✓ Hợp đồng thương hiệu độc quyền của người mua là một cam kết để một người có giấy phép đại diện cho người mua loại trừ tất cả những người có giấy phép khác
- ✓ Người có giấy phép phải chuẩn bị thông tin/xác nhận bằng văn bản rằng người mua nên sắp xếp tất cả các buổi xem qua người có giấy phép và không liên hệ trực tiếp với những người có giấy phép khác
- ✓ Người mua phải được khuyến cáo thông báo ngay cho những người có giấy phép khác (chẳng hạn như tại các buổi mở cửa) rằng anh/chị ấy được đại diện
- ✓ Hợp đồng phải nêu rõ liệu người mua sẽ phải trả hoa hồng nếu mua mà không có sự hỗ trợ của người có giấy phép

CHAPTER 60

1260-02-.37 Septic System Inspection Letters

60.1 Tiết Lộ Thư Kiểm Tra Hệ Thống Septic

Một người giữ giấy phép chuẩn bị đề nghị mua phải cung cấp trong đề nghị và thông báo cho người mua rằng thư kiểm tra hệ thống septic có sẵn với phí thông qua Bộ Phận Bảo Vệ Nước Ngầm của TDEC.

- ✓ Một người giữ giấy phép chuẩn bị đề nghị mua phải cung cấp trong đề nghị và thông báo cho người mua rằng thư kiểm tra hệ thống septic có sẵn với phí
- ✓ Thư có sẵn thông qua Bộ Tài nguyên Thiên nhiên và Bảo tồn Tennessee, Bộ Phận Bảo Vệ Nước Ngầm

CHAPTER 61

1260-02-.38 Death or Extended Absence of Principal Broker

61.1 Thủ Tục Khi Vắng Mặt Của Người Môi Giới Chính

Ủy ban phải được thông báo trong vòng 10 ngày kể từ khi người môi giới chính qua đời, từ chức, bị chấm dứt hợp đồng hoặc mất năng lực, kèm theo kế hoạch tiếp tục hoạt động. Các hoạt động có thể tiếp tục tạm thời lên tới 30 ngày, có thể gia hạn lên tới 60 ngày.

- ✓ Ủy ban phải được thông báo trong vòng 10 ngày kể từ khi người môi giới chính qua đời, từ chức, bị chấm dứt hợp đồng hoặc mất năng lực, kèm theo kế hoạch để tiếp tục hoạt động
- ✓ Ủy ban có thể cho phép hoạt động mà không có người môi giới chính trong tối đa 30 ngày kể từ sự kiện kích hoạt
- ✓ Giám đốc điều hành có thể cấp gia hạn 30 ngày; một người môi giới chính mới phải có mặt không muộn hơn ngày thứ 61
- ✓ Không tuân thủ có thể dẫn đến hành động kỷ luật, bao gồm phạt dân sự hoặc đóng cửa công ty

CHAPTER 62

1260-02-.39 Commissions Earned by Affiliated Licensees

62.1 Thanh Toán Hoa Hồng Đã Kiếm Được Sau Khi Rời Đi

Hoa hồng kiếm được bởi một người nắm giấy phép liên kết trong khi làm việc dưới một nhà môi giới chính vẫn có thể được thanh toán sau các sự kiện khác nhau như chuyển nhượng, về hưu, phát hành giấy phép, hết hạn giấy phép hoặc tử vong.

- ✓ Hoa hồng kiếm được khi làm việc dưới một nhà môi giới chính vẫn có thể được thanh toán sau khi người nắm giấy phép liên kết chuyển sang một nhà môi giới mới, về hưu giấy phép của họ, vào tình trạng phát hành nhà môi giới, để giấy phép hết hạn hoặc tử vong

CHAPTER 63

1260-02-.40 Electronic Records

63.1 Yêu Cầu Giữ Hồ Sơ Điện Tử

Các chủ giấy phép phải lưu giữ hồ sơ giao dịch trong ba năm và có thể sử dụng các phương pháp điện tử nếu hồ sơ có thể truy cập trong vòng 24 giờ và lịch trình lưu giữ thích hợp bảo vệ tính bảo mật và khả năng truy cập.

- ✓ Các chủ giấy phép phải bảo lưu hồ sơ liên quan đến bất kỳ giao dịch bất động sản nào trong 3 năm sau khi hoàn tất giao dịch
- ✓ Hồ sơ điện tử phải dễ dàng truy cập được ở định dạng có tổ chức trong vòng 24 giờ khi Commission yêu cầu kiểm tra
- ✓ Nhà môi giới chính phải phát triển và sử dụng lịch trình lưu giữ bảo vệ tính bảo mật, tính xác thực và chính xác của hồ sơ và đảm bảo khả năng truy cập ở định dạng có thể đọc được trong toàn bộ kỳ lưu giữ

CHAPTER 64

1260-02-.41 Licensees Who Hold Themselves Out as a Team, Group, or Similar Entity Within a Firm

64.1 Các Quy Tắc Nhóm và Đội Trong Một Công Ty

Các thành viên của nhóm/đội phải có liên kết với cùng một công ty, không thể có địa điểm vật lý riêng biệt, chỉ có thể được trả lương bởi người quản lý chính của họ, và không thể tự định vị mình như một thực thể riêng biệt khỏi công ty.

- ✓ Các thành viên của nhóm/đội phải có liên kết với cùng một công ty được cấp phép và không thể có địa điểm vật lý riêng biệt từ vị trí lưu ký của công ty
- ✓ Các thành viên của nhóm/đội chỉ có thể nhận được bồi thường từ người quản lý chính của họ cho các hành động được cấp phép
- ✓ Người quản lý chính không thể ủy quyền trách nhiệm giám sát cho một nhóm/đội và vẫn chịu trách nhiệm cuối cùng đối với tất cả các chuyên viên được cấp phép
- ✓ Các nhóm/đội không thể tự định vị mình như một thực thể riêng biệt khỏi công ty cũng như chỉ định các thành viên là các đại lý công ty được chỉ định

CHAPTER 65

Supplement: Agency and brokerage relationships

65.1 Mặc Định Facilitator, Các Biểu Mẫu Agency, và Xác Nhận Tình Trạng Agency

Theo Đạo Luật Quan Hệ Môi Giới Bất Động Sản Tennessee (T.C.A. 62-13-401 đến 62-13-409), người giữ giấy phép chưa ký kết thỏa thuận agency bằng văn bản là facilitator (transaction broker) không đại diện cho bất kỳ bên nào. Các mối quan hệ có sẵn là facilitator, seller agent, buyer agent, disclosed dual agent (yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản của cả hai bên), và designated agent; môi giới quản lý có thể chỉ định các chi nhánh khác nhau đại diện cho người mua và người bán trong cùng một giao dịch và do đó không phải là dual agent. Thanh toán bù đắp không tự tạo ra mối quan hệ agency. Mỗi người giữ giấy phép phải thực hiện các nhiệm vụ đối với tất cả các bên theo 62-13-403 (chăm sóc, trung thực, tiết lộ các sự thật bất lợi mà người giữ giấy phép biết, kế toán tiền, trình bày kịp thời các đề nghị), và có các nhiệm vụ bổ sung đối với khách hàng theo 62-13-404 (tuân thủ hướng dẫn hợp pháp, trung thành, bảo mật, khuyến cáo tìm kiếm sự giúp đỡ chuyên gia). Tình trạng agency phải được tiết lộ bằng văn bản cho các nhà mua và bán tiềm năng, và một Xác Nhận Tình Trạng Agency bằng văn bản phải được gửi tại hoặc trước khi ký một đề nghị mua hàng (62-13-405). Nguồn: T.C.A. 62-13-401 đến 62-13-405

- ✓ Nếu không có thỏa thuận agency bằng văn bản, người giữ giấy phép Tennessee là facilitator không có các nhiệm vụ agency đối với bất kỳ bên nào.
- ✓ Dual agency yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản của cả hai bên; designated agency cho phép các chi nhánh khác nhau của một công ty đại diện cho mỗi bên mà không khiến môi giới quản lý trở thành dual agent.
- ✓ Xác Nhận Tình Trạng Agency bằng văn bản phải được cấp tại hoặc trước khi ký đề nghị mua.
- ✓ Người giữ giấy phép phải tiết lộ cho tất cả các bên về những sự thật bất lợi mà họ biết, nhưng họ không chịu trách nhiệm về thông tin sai lệch do khách hàng của họ cung cấp.
- ✓ Bù đắp một mình không xác định hoặc tạo ra agency.

CHAPTER 66

Supplement: Property condition disclosures

66.1 Đạo luật Công bố Điều kiện Tài sản Dân cư Tennessee

Đạo luật Công bố Điều kiện Tài sản Dân cư Tennessee (T.C.A. 66-5-201 đến 66-5-212) yêu cầu chủ sở hữu tài sản dân cư có từ một đến bốn đơn vị ở cung cấp cho người mua, trước khi chấp nhận hợp đồng, một bảng Công bố Điều kiện Tài sản Dân cư đã hoàn thành hoặc một bảng Tuyên bố Từ chối Điều kiện Tài sản Dân cư đã ký (bán nguyên trạng) mà người mua chấp nhận. Các chuyển nhượng miễn trừ bao gồm các chuyển nhượng do tòa án ra lệnh và tịch thu, các chuyển nhượng giữa vợ chồng hoặc đồng chủ sở hữu, các chuyển nhượng cho hoặc từ chính phủ, xây dựng mới không bao giờ được sử dụng nơi có bảo hành viết, và các chuyển nhượng trong đó người mua đã chiếm dụng tài sản trong ít nhất một năm. Chủ sở hữu không chịu trách nhiệm về các lỗi dựa trên thông tin từ các cơ quan công cộng hoặc chuyên gia được cấp phép nếu được công bố, và công bố không phải là bảo hành; các biện pháp khắc phục của người mua bị giới hạn trong tổn thất thực tế và phải được nêu ra trong vòng một năm kể từ ngày bán hoặc ngày công bố sớm hơn (66-5-208). Người bán không cần công bố rằng tài sản là nơi xảy ra giết người, tự tử, tội phạm nghiêm trọng, hoặc rằng cư dân có HIV/AIDS (66-5-207), và cũng không có nghĩa vụ công bố thông tin đăng ký tội phạm tình dục ngoài việc chỉ dẫn người mua đến sổ đăng ký (66-5-206). Người cấp phép bất động sản không chịu trách nhiệm về sai sót của chủ sở hữu trừ khi người cấp phép có kiến thức thực tế về tính sai sót. Nguồn: T.C.A. 66-5-201 đến 66-5-212

- ✓ Áp dụng cho tài sản dân cư có 1 đến 4 đơn vị; chủ sở hữu phải giao công bố hoặc bảng tuyên bố từ chối trước khi hợp đồng được chấp nhận.
- ✓ Người mua có thể chọn chấp nhận tuyên bố từ chối (nguyên trạng) thay vì một biểu mẫu công bố đã hoàn thành.
- ✓ Hành động vi phạm phải được nêu ra trong vòng 1 năm kể từ ngày bán hoặc ngày công bố, ngày nào sớm hơn; biện pháp khắc phục là tổn thất thực tế, không phải hủy bỏ.
- ✓ Không có nghĩa vụ công bố giết người, tự tử, tội phạm nghiêm trọng tại địa điểm, hoặc tình trạng HIV/AIDS của cư dân.
- ✓ Những người cấp phép chỉ chịu trách nhiệm về sai sót mà họ có kiến thức thực tế.

CHAPTER 67

Supplement: License law fundamentals

67.1 Ai Phải Có Giấy Phép và Những Miễn Trừ Theo Luật

Bất kỳ người nào, vì người khác và để lấy tiền, liệt kê, bán, mua, trao đổi, cho thuê, cho ngôi nhà, đấu giá, thương lượng, hoặc quảng cáo bất động sản, hoặc thu tiền thuê nhà hoặc tuyên bố là đang từ từ trong hoạt động như vậy, phải có giấy phép broker hoặc affiliate broker của Tennessee (T.C.A. 62-13-102 và 62-13-103). Những miễn trừ theo 62-13-104 bao gồm những chủ sở hữu và những người cho thuê đất giải quyết với tài sản của họ (và những nhân viên lương thường xuyên của họ), luật sư hành động trong thực hành pháp luật, những người nhận, những người quản lý trong phá sản, những người thực hành và người quản lý, những người hành động theo lệnh tòa án, và những viên chức công an thực hiện nhiệm vụ chính thức. Hành động không có giấy phép là một tội danh Class B (62-13-110), và một người không có giấy phép không thể kiện để thu tiền hoa hồng. Những affiliate broker chỉ có thể nhận tiền bồi thường thông qua những broker chính của họ và không thể nhận phí từ bất kỳ người nào khác (62-13-312(b)). Nguồn: T.C.A. 62-13-102, 62-13-103, 62-13-104, 62-13-110

- ✓ Giấy phép được yêu cầu để thực hiện các hành động môi giới cho người khác để l⊠⊠y tiền, bao gồm quản lý tài sản và thu tiền thuê nhà.
- ✓ Miễn trừ: những chủ sở hữu tài sản, những nhân viên thường xuyên của họ, những luật sư trong thực hành pháp luật, những người được tòa án chỉ định là người được tin tưởng, những viên chức công.
- ✓ Hoạt động môi giới không có giấy phép là một tội danh Class B và cấm lấy lại tiền hoa hồng.
- ✓ Một affiliate broker chỉ có thể được thanh toán bởi những broker chính mà họ có liên kết với giấy phép.

67.2 Các Loại Giấy Phép, Yêu Cầu, và Khóa Học 30 Giờ cho Các Đối Tác Mới

Tennessee cấp giấy phép affiliate broker, broker và firm; mỗi công ty phải có một designated principal broker (T.C.A. 62-13-303 và 62-13-309). Một ứng viên affiliate broker phải ít nhất 18 tuổi, có bằng tốt nghiệp trung học hoặc tương đương, hoàn thành khóa học Basic Principles 60 giờ, vượt qua kỳ thi và liên kết với một principal broker; trong năm đầu tiên cấp giấy phép, affiliate phải hoàn thành Khóa Học dành cho Các Đối Tác Mới 30 giờ hoặc giấy phép sẽ bị đặt ở trạng thái cấm hoạt động cho đến khi hoàn thành (62-13-303(g); xác minh hậu quả hiện tại). Một ứng viên broker phải đã được cấp giấy phép hoạt động như affiliate broker trong ít nhất 3 năm (một phần có thể được miễn trừ để tìm kiếm kinh nghiệm liên quan trong những trường hợp hạn chế), hoàn thành 120 giờ giáo dục được phê duyệt bao gồm khóa học Office/Brokerage Management 30 giờ và vượt qua kỳ thi broker. Các giấy phép được gia hạn theo chu kỳ 2 năm với 16 giờ giáo dục tiếp tục. Nguồn: T.C.A. 62-13-303

- ✓ Affiliate broker: tuổi 18, bằng tốt nghiệp trung học hoặc GED, khóa học tiền cấp giấy phép 60 giờ, kỳ thi, liên kết với một principal broker.
- ✓ Các affiliate broker phải hoàn thành Khóa Học dành cho Các Đối Tác Mới 30 giờ trong năm đầu tiên cấp giấy phép.
- ✓ Broker: ít nhất 3 năm cấp giấy phép hoạt động như affiliate broker, tổng cộng 120 giờ giáo dục bao gồm khóa học Office/Brokerage Management 30 giờ và kỳ thi broker.
- ✓ Tất cả các giấy phép được gia hạn cứ 2 năm một lần.

67.3 Tài khoản Giáo dục và Phục hồi Bất động sản

Tài khoản Giáo dục và Phục hồi Bất động sản Tennessee (T.C.A. 62-13-201 đến 62-13-206) được tài trợ bằng một khoản phí do mỗi người nộp đơn xin giấy phép ban đầu thanh toán (xác minh số tiền hiện tại, trước đây là $50) và bằng các đánh giá đặc biệt nếu số dư giảm xuống dưới mức tối thiểu do luật quy định. Một người có được phán quyết cuối cùng chống lại người có giấy phép vì vi phạm luật giấy phép phát sinh từ giao dịch bất động sản, và không thể thu được nó, có thể nộp đơn xin Ủy ban thanh toán từ tài khoản. Các khoản thanh toán được giới hạn cho mỗi giao dịch bất kể số lượng người khiếu nại (thường được trích dẫn là $15,000 cho mỗi giao dịch; xác minh số tiền hiện tại), và người có giấy phép có hành vi gây ra khoản thanh toán sẽ tự động bị thu hồi giấy phép và không thể cấp lại cho đến khi tài khoản được trả đầy đủ cộng với lãi suất. Các quỹ dư thừa có thể được sử dụng cho giáo dục bất động sản. Nguồn: T.C.A. 62-13-201 đến 62-13-206

- ✓ Mỗi người nộp đơn xin giấy phép ban đầu phải thanh toán một khoản phí khôi phục tài khoản (xác minh số tiền).
- ✓ Người khiếu nại phải trước tiên có được phán quyết cuối cùng từ tòa án chống lại người có giấy phép và chứng minh rằng nó không thể thu được.
- ✓ Thanh toán cho mỗi giao dịch được giới hạn bất kể số lượng người bị thương (xác minh giới hạn hiện tại).
- ✓ Người có giấy phép mà tài khoản đã thanh toán sẽ tự động bị thu hồi cho đến khi số tiền được trả đầy đủ cùng với lãi suất.

67.4 Căn cứ Để Tạm Đình Chỉ, Thu Hồi Và Kỷ Luật

T.C.A. 62-13-312 cho phép Ủy ban, sau khi có thông báo và phiên điều trần, từ chối, tạm đình chỉ hoặc thu hồi giấy phép hoặc áp dụng các hình phạt dân sự (tối đa $1,000 cho mỗi lần vi phạm) đối với các căn cứ được liệt kê. Các căn cứ bao gồm: trình bày sai lầm đáng kể hoặc lời hứa giả mạo, đại diện kép không được công bố, hành động cho nhiều hơn một bên mà không có kiến thức của tất cả, nhận tiền bù từ bất kỳ ai ngoài người môi giới chính, không giải trình hoặc chuyển tiền thuộc về người khác, pha trộn quỹ, danh sách ròng, bảo đảm lợi nhuận, không tiết lộ lợi ích cá nhân, hành vi phân biệt đối xử vi phạm luật công bằng nhà ở, kết án về tội phạm hoặc tội danh có tính chất đạo đức, và bất kỳ hành vi nào cấu thành giao dịch không phù hợp, gian lận hoặc không trung thực. Không chuyển giao chứng chỉ hợp đồng kịp thời và không giám sát (đối với các môi giới chính) cũng là căn cứ. Các thủ tục kỷ luật là các trường hợp bị tranh chấp theo Luật Thủ tục Hành chính Thống nhất. Nguồn: T.C.A. 62-13-312

- ✓ Kỷ luật yêu cầu thông báo và cơ hội được tổ chức phiên điều trần theo Luật Thủ tục Hành chính Thống nhất.
- ✓ Hình phạt: từ chối, tạm đình chỉ, thu hồi và hình phạt dân sự tối đa $1,000 cho mỗi lần vi phạm.
- ✓ Căn cứ chính: trình bày sai lầm, đại diện kép không được công bố, pha trộn quỹ, danh sách ròng, nhận tiền bù từ bất kỳ ai ngoài người môi giới chính, không giải trình quỹ.
- ✓ Kết án về tội phạm hoặc tội danh có tính chất đạo đức và vi phạm luật công bằng nhà ở là căn cứ để kỷ luật.

CHAPTER 68

Supplement: Landlord-tenant law

68.1 Các Yếu Tố Cần Thiết của Đạo Luật Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Hợp Chuẩn Theo Tiểu Bang

Đạo Luật Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Hợp Chuẩn Theo Tiểu Bang Tennessee (T.C.A. 66-28-101 et seq.) chỉ áp dụng ở các hạt có dân số trên 75.000 theo điều tra dân số liên bang năm 2010; các hạt khác tuân theo luật chủ nhà-người thuê nhà chung. Tiền đặt cọc không bị giới hạn về số tiền nhưng phải được giữ trong một tài khoản riêng, người thuê phải được thông báo nơi giữ tiền, và sau khi chuyển đi chủ nhà phải liệt kê chi tiết các khoản khấu trừ; người thuê không phản hồi hoặc cung cấp địa chỉ chuyển tiếp trong vòng 60 ngày sẽ mất tiền đặt cọc (66-28-301). Hợp đồng thuê tháng được chấm dứt bằng thông báo bằng văn bản 30 ngày (66-28-512); không tuân thủ trọng yếu đòi hỏi thông báo bằng văn bản 14 ngày để khắc phục với việc chấm dứt không ít hơn 30 ngày sau thông báo, trong khi không trả tiền thuê và hành vi liên quan đến bạo lực hoặc ma túy có thời hạn thông báo theo luật ngắn hơn (66-28-505, 66-28-517; xác minh các ngày hiện tại). Phí trễ không được vượt quá 10 phần trăm tiền thuê hàng tháng và không được tính phí cho đến khi tiền thuê chậm 5 ngày (66-28-201(d)). Chủ nhà có thể vào mà không cần thông báo trong trường hợp khẩn cấp và, trong 30 ngày cuối cùng của hợp đồng, có thể cho xem đơn vị sau thông báo 24 giờ (66-28-403). Nguồn: T.C.A. 66-28-101 et seq.

- ✓ URLTA chỉ bao gồm các hạt có dân số trên 75.000 (điều tra dân số 2010).
- ✓ Không có giới hạn theo luật về số tiền đặt cọc, nhưng phải giữ trong tài khoản riêng và thông báo cho người thuê về địa điểm giữ tiền.
- ✓ Người thuê mất tiền đặt cọc bằng cách không phản hồi trong vòng 60 ngày sau khi chấm dứt.
- ✓ Chấm dứt hợp đồng tháng: thông báo bằng văn bản 30 ngày; giới hạn phí trễ: 10 phần trăm tiền thuê, chỉ sau khi tiền thuê chậm 5 ngày.
- ✓ Chủ nhà có thể cho xem đơn vị vị có thông báo 24 giờ trong 30 ngày cuối cùng của hợp đồng.

CHAPTER 69

Supplement: Transfer taxes and recording

69.1 Thuế Chuyển Nhượng Bất Động Sản và Thuế Thế Chấp (Nợ)

Tennessee áp dụng thuế chuyển nhượng bất động sản là $0.37 trên mỗi $100 (hoặc phần của nó) của giá trị đi kèm hoặc giá trị tài sản, cái nào lớn hơn, được thu bởi sở đăng ký tài sản của quận khi giấy tờ được ghi (T.C.A. 67-4-409(a)); theo quy định pháp luật và tập quán, người nhận chuyển nhượng (người mua) là người thanh toán. Các chuyển nhượng được miễn trừ bao gồm giấy tờ chia tài sản giữa các chủ sở hữu chung, chuyển nhượng giữa vợ chồng, chuyển nhượng để đảm bảo nợ và chuyển nhượng cho chính phủ. Một thuế thế chấp hoặc nợ riêng biệt là $0.115 trên mỗi $100 được áp dụng khi ghi deed of trust hoặc thế chấp, với $2,000 đầu tiên của nợ được miễn (67-4-409(b)); người vay thường là người thanh toán. Phí ghi theo trang được quy định bởi 8-21-1001 (xác minh các khoản hiện tại). Nguồn: T.C.A. 67-4-409

- ✓ Thuế chuyển nhượng: $0.37 trên mỗi $100 của giá trị đi kèm hoặc giá trị, cái nào lớn hơn, được thanh toán bởi người nhận tại ghi danh.
- ✓ Thuế thế chấp: $0.115 trên mỗi $100 của nợ vượt quá $2,000 đầu tiên, được thanh toán khi ghi deed of trust.
- ✓ Giấy tờ giữa vợ chồng, giấy tờ chia tài sản và giấy tờ để đảm bảo nợ được miễn từ thuế chuyển nhượng.
- ✓ Cả hai loại thuế được thu bởi sở đăng ký tài sản của quận.

CHAPTER 70

Supplement: Property taxation

70.1 Tỷ Lệ Đánh Giá Thuế Tài Sản, Đánh Giá Lại và Các Chương Trình Hỗ Trợ

Tài sản ở Tennessee được đánh thuế dựa trên giá trị được đánh giá, đây là một phần trăm theo luật định của giá trị được định giá: 25 phần trăm cho tài sản nhà ở và nông trại, 40 phần trăm cho thương mại và công nghiệp, 55 phần trăm cho tiện ích công cộng, và 30 phần trăm cho tài sản cá nhân hữu hình thương mại và công nghiệp (T.C.A. 67-5-801 và Tenn. Const. art. II sec. 28). Các mức thuế được biểu thị trên $100 giá trị được đánh giá và được thiết lập bởi các cơ quan quản lý huyện và thành phố; các nhân viên đánh giá huyện thực hiện đánh giá lại theo chu kỳ 4, 5 hoặc 6 năm (67-5-1601). Các khoản thuế được đánh giá từ ngày 1 tháng 1, trở thành lien vào ngày hôm đó, đến hạn vào thứ Hai đầu tiên của tháng 10, và quá hạn vào ngày 1 tháng 3 của năm tiếp theo (67-5-2010). Các chương trình hỗ trợ bao gồm chương trình miễn giảm thuế tài sản cho chủ nhà có thu nhập thấp, người khuyết tật và cựu quân nhân khuyết tật (67-5-701 et seq.) và tính năng đóng băng thuế tài sản tùy chọn địa phương cho chủ sở hữu 65 tuổi trở lên (67-5-705). Luật Greenbelt (67-5-1001 et seq.) đánh thuế đất nông nghiệp, lâm nghiệp và không gian mở dựa trên giá trị sử dụng, với thuế hoàn lại khi chuyển đổi (3 năm cho đất nông nghiệp và lâm nghiệp, 5 năm cho không gian mở). Nguồn: T.C.A. 67-5-801, 67-5-1601, 67-5-701, 67-5-1001

- ✓ Tỷ lệ đánh giá: nhà ở và nông trại 25 phần trăm, thương mại và công nghiệp 40 phần trăm, tiện ích công cộng 55 phần trăm.
- ✓ Thuế trở thành lien vào ngày 1 tháng 1, đến hạn vào thứ Hai đầu tiên của tháng 10, và quá hạn vào ngày 1 tháng 3.
- ✓ Đánh giá lại xảy ra theo chu kỳ 4, 5 hoặc 6 năm do huyện lựa chọn.
- ✓ Hoàn lại Greenbelt: 3 năm cho đất nông nghiệp và lâm nghiệp, 5 năm cho không gian mở.
- ✓ Tennessee không có thuế thu nhập của tiểu bang và không có khấu trừ cho người bán không cư trú trong các giao dịch bất động sản.

CHAPTER 71

Supplement: State fair housing law

71.1 Điều Khoản Công Bằng Trong Nhà Ở của Đạo Luật Nhân Quyền Tennessee

Đạo Luật Nhân Quyền Tennessee, Phần 6 (T.C.A. 4-21-601 đến 4-21-607), cấm phân biệt đối xử trong việc bán, cho thuê, tài chính và môi giới nhà ở trên cơ sở chủng tộc, màu sắc, tín ngưỡng, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình và nguồn gốc quốc gia; tín ngưỡng là bổ sung đáng chú ý cho danh sách liên bang. Các hành động bị cấm bao gồm từ chối bán hoặc cho thuê, điều khoản phân biệt đối xử, quảng cáo phân biệt đối xử, trình bày sai về tính khả dụng, blockbusting và steering; những người có giấy phép vi phạm Đạo Luật cũng phải chịu kỷ luật TREC theo 62-13-312. Các ngoại lệ tương tự với Đạo Luật liên bang đối với các căn nhà nhỏ do chủ sở hữu chiếm dụng, các ngôi nhà riêng lẻ được bán hoặc cho thuê bởi chủ sở hữu mà không có môi giới hoặc quảng cáo phân biệt đối xử, các tổ chức tôn giáo và các câu lạc bộ tư nhân. Các khiếu nại được nộp với Ủy ban Nhân Quyền Tennessee trong vòng 180 ngày kể từ hành động được cho là đã xảy ra, và những người bị tổn hại cũng có thể kiện tại tòa án công quản hoặc tòa án hạng nhất (xác minh các thời hạn hiện hành). Nguồn: T.C.A. 4-21-601 và những điều tiếp theo.

- ✓ Các lớp được bảo vệ trong nhà ở Tennessee: chủng tộc, màu sắc, tín ngưỡng, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình, nguồn gốc quốc gia.
- ✓ Tín ngưỡng là bổ sung của tiểu bang; Tennessee không bổ sung định hướng tình dục, nguồn thu nhập hoặc tuổi tác như các lớp nhà ở.
- ✓ Khiếu nại hành chính cho Ủy ban Nhân Quyền Tennessee trong vòng 180 ngày.
- ✓ Các vi phạm công bằng trong nhà ở cũng là cơ sở để TREC kỷ luật giấy phép.

CHAPTER 72

Supplement: Condominium and HOA law

72.1 Tuyên bố Công khai Chào bán Chung cư và Chứng chỉ Bán lại

Đạo luật Chung cư Tennessee 2008 (T.C.A. 66-27-201 et seq.) điều chỉnh các chung cư được tạo sau ngày 1 tháng 1 năm 2009, trong khi Đạo luật Tài sản Ngang hàng (66-27-101 et seq.) điều chỉnh các chế độ cũ hơn. Một người khai báo bán một đơn vị phải giao tuyên bố chào bán công khai trước khi chuyển nhượng, và người mua có thể hủy hợp đồng trong vòng 15 ngày sau khi nhận được nó (66-27-408; xác minh số ngày hiện tại). Khi bán lại bởi chủ sở hữu đơn vị không phải là người khai báo, người bán phải cung cấp chứng chỉ bán lại từ hiệp hội chứa bản khai báo, điều lệ, quy tắc, đánh giá hiện tại và bất kỳ số tiền chưa thanh toán, phí, chi phí vốn được lên kế hoạch, dự phòng, vụ kiện đang chờ xử lý và thông tin bảo hiểm; người mua có thể hủy cho đến khi chứng chỉ được giao và trong vòng 5 ngày sau đó (66-27-419). Hiệp hội có quyền yêu cầu trên các đơn vị để chi trả các khoản đánh giá chưa thanh toán (66-27-415). Nguồn: T.C.A. 66-27-401 et seq.

- ✓ Bán hàng của người khai báo yêu cầu một tuyên bố chào bán công khai với quyền hủy của người mua trong 15 ngày (xác minh).
- ✓ Bán lại của chủ sở hữu yêu cầu chứng chỉ bán lại của hiệp hội; người mua có thể hủy trong vòng 5 ngày sau khi nhận được nó.
- ✓ Ch□□ng chỉ bán lại phải tiết lộ các khoản đánh giá hiện tại và chưa thanh toán, dự phòng, chi phí vốn và vụ kiện.
- ✓ Hiệp hội có quyền yêu cầu trên đơn vị để thanh toán các khoản đánh giá chưa thanh toán.

CHAPTER 73

Supplement: Closing practice and foreclosure

73.1 Deed of Trust, Foreclosure Không Xét Xử, và Quyền Hoàn Mua

Tennessee là một tiểu bang áp dụng lý thuyết quyền sở hữu (title-theory state) trong đó các khoản vay được bảo đảm bằng một deed of trust chuyển quyền sở hữu pháp lý cho một người quản lý (trustee) có quyền bán, vì vậy hầu hết các vụ tịch thu đều không xét xử. Theo T.C.A. 35-5-101, người quản lý phải công bố thông báo bán hàng trên một tờ báo lưu hành rộng rãi trong hạt ít nhất 3 lần, lần công bố đầu tiên ít nhất 20 ngày trước khi bán, và phải gửi thông báo bằng văn bản cho người nợ; cuộc bán được tiến hành đấu giá công khai với tiền mặt. Tennessee cung cấp quyền hoàn mua theo luật định trong 2 năm sau khi tịch thu (66-8-101), nhưng điều này có thể được và gần như luôn luôn bị miễn trừ trong deed of trust, vì vậy các người vay thường không có quyền hoàn mua sau bán. Các phán quyết thiếu hụt được phép, mặc dù người nợ có thể lập luận rằng giá bán thấp hơn đáng kể so với giá trị thị trường công bằng (35-5-118). Các cuộc đóng cửa được xử lý bởi các công ty bảo lãnh quyền sở hữu hoặc luật sư; luật sư không được yêu cầu theo luật định, và deed bảo đảm chung (general warranty deed) là hình thức chuyển nhượng thông thường. Nguồn: T.C.A. 35-5-101, 66-8-101, 35-5-118

- ✓ Tennessee sử dụng deed of trust có người quản lý và quyền bán; việc tịch thu thường là không xét xử.
- ✓ Thông báo bán: công bố ít nhất 3 lần, lần công bố đầu tiên ít nhất 20 ngày trước khi bán.
- ✓ Quyền hoàn mua theo luật định là 2 năm nhưng thường bị miễn trừ trong deed of trust.
- ✓ Các phán quyết thiếu hụt được phép sau khi tịch thu.
- ✓ Không cần luật sư tại cuộc đóng cửa; các công ty bảo lãnh quyền sở hữu thường tiến hành các cuộc đóng cửa.