

## مالک مکان اور کرایہ دار کے لیے ریاست نیو یارک کا انکشافی فارم

کا فرض۔ کرایہ دار کا ایجنٹ مالک مکان کے مفادات کی نمائندگی نہیں کرتا۔ کرایہ دار کے ایجنٹ کی ذمہ داریاں بھی ایجنٹ اور کرایہ دار کے درمیان ایک معاہدے میں بیان کردہ کسی بھی مخصوص دفعات کے تابع ہیں۔ مالک مکان کے ساتھ معاملات میں، کرایہ دار کے ایجنٹ کو (a) ایجنٹ کے فرائض کی انجام دہی میں معقول مہارت اور دیکھ بھال کرنی چاہیئے؛ (b) ایماندارانہ، منصفانہ اور نیک نیت انداز سے معاملہ کرنا چاہیئے؛ اور (c) ایجنٹ خود کو معلوم تمام حقائق کا انکشاف کرے جو کرایہ دار کی مالک مکان کی جائیداد کو کرائے یا لیز پر لینے کی صلاحیت اور/یا معاہدہ کرنے کی رضامندی کو مادی طور پر متاثر کرتے ہیں کہ جو کرایہ دار کے لیے ایجنٹ کے وفاداری کے فرائض سے مطابقت نہیں رکھتے۔

### بروکرز ایجنٹس

ایک بروکر کا ایجنٹ وہ ایجنٹ ہوتا ہے جو کسی لسٹنگ ایجنٹ یا کرایہ دار کے ایجنٹ کے ساتھ تعاون کرتا ہے یا اس کی وساطت سے کام کرتا ہے (لیکن لسٹنگ ایجنٹ یا کرایہ دار کے ایجنٹ کی طرح اسی فرم کے لئے کام نہیں کرتا ہے) تاکہ لسٹنگ ایجنٹ یا کرایہ دار کے ایجنٹ کو لسٹنگ ایجنٹ کے مالک یا کرایہ دار کے لئے کرایہ یا لیز پر لینے کے لئے جائیداد تلاش کرنے میں مدد ملے۔ بروکر کے ایجنٹ کا کرایہ دار یا مالک مکان کے ساتھ براہ راست تعلق نہیں ہوتا اور کرایہ دار یا مالک مکان بروکر کے ایجنٹ کو براہ راست ہدایات یا رہنمائی نہیں دے سکتے۔ اس لیے کرایہ دار اور مالک مکان بروکر کے ایجنٹ کی کارروائیوں کے بالواسطہ ذمہ دار نہیں ہیں۔ لسٹنگ ایجنٹ یا کرایہ دار کا ایجنٹ بروکر کے ایجنٹ کو رہنمائی اور ہدایات فراہم کرتے ہیں اور اس وجہ سے لسٹنگ ایجنٹ یا کرایہ دار کا ایجنٹ بروکر کے ایجنٹ کے اقدامات کے لیے ذمہ دار ہو گا۔

### دو طرفہ ایجنٹ

ایک ریئل اسٹیٹ بروکر کرایہ دار اور مالک مکان دونوں کی اس صورت نمائندگی کر سکتا ہے اگر کرایہ دار اور مالک مکان دونوں اپنی باخبر رضامندی تحریری طور پر دیں۔ اس طرح کی دو طرفہ ایجنسی کی صورت حال میں، ایجنٹ مالک مکان اور کرایہ دار کو ذمہ دارانہ فرائض کی مکمل حد فراہم نہیں کر سکے گا۔ ایک ایجنٹ کی ذمہ داریاں بھی ایجنٹ، اور کرایہ دار اور مالک مکان کے درمیان ایک معاہدے میں بیان کردہ کسی بھی مخصوص دفعات کے تابع ہیں۔ دو طرفہ ایجنٹ کے طور پر کام کرنے والے ایجنٹ کو مالک مکان اور کرایہ دار دونوں کو واضح طور پر بتانا چاہیئے کہ ایجنٹ دوسرے فریق کے لیے بھی کام کر رہا ہے۔ ایجنٹ کو دو طرفہ نمائندگی کے ممکنہ اثرات کی بھی وضاحت کرنی چاہیئے، بشمول یہ کہ دو طرفہ ایجنسی کے تعلق پر رضامندی دے کر مالک مکان اور کرایہ دار مکمل وفاداری کے اپنے حق سے دستبردار ہو رہے ہیں۔ مالک مکان اور کرایہ دار کو ایسی نمائندگی سے اتفاق کرنے سے پہلے دو طرفہ ایجنسی تعلقات کے ممکنہ نتائج پر غور کرنا چاہیئے۔ مالک مکان یا کرایہ دار اس فارم پر اس بات کی نشاندہی کر کے دو طرفہ ایجنسی کو پیشگی باخبر رضامندی فراہم کر سکتا ہے۔

### نامزد سبیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ایجنٹس

اگر کرایہ دار اور مالک مکان تحریری طور پر اپنی باخبر رضامندی فراہم کرتے ہیں، تو پرنسپلز اور ریئل اسٹیٹ بروکر جو دونوں فریقوں

### یہ معاہدہ نہیں ہے

ریاست نیو یارک کا قانون حقیقی املاک کے مالکان اور کرایہ داروں کے ایجنٹس کے طور پر کام کرنے والے ریئل اسٹیٹ لائسنس یافتگان سے تقاضا کرتا ہے کہ وہ ان ممکنہ املاک مالکان اور کرایہ داروں کو، جن کے ساتھ وہ کام کرتے ہیں، اپنے ایجنسی تعلقات کی نوعیت اور اس سے پیدا ہونے والے حقوق اور ذمہ داریوں سے مطلع کریں۔ یہ انکشاف آپ کو ریئل اسٹیٹ بروکر اور اس کے سبیلز ایجنٹس کے ساتھ اپنے تعلقات کے بارے میں باخبر اختیارات طے کروانے میں مدد دے گا۔

ٹرانزیکشن کے عمل کے دوران آپ کو ایک سے زیادہ فارم برائے انکشاف موصول ہو سکتے ہیں۔ قانون ٹرانزیکشن میں معاونت دینے والے بر ایجنٹ سے تقاضا کر سکتا ہے کہ وہ آپ کو اس فارم برائے انکشاف سے روشناس کروائے۔ ریئل اسٹیٹ ایجنٹ وہ فرد ہے جو ریئل اسٹیٹ کے بارے میں مشورہ دینے کے لیے اہل ہے۔

اگر آپ کو قانون، ٹیکس یا دیگر سے متعلق مشورہ درکار ہے، تو اس شعبے میں مہارت رکھنے والے کسی پیشہ ور ماہر سے صلاح مشورہ کریں۔

### ریئل اسٹیٹ ایجنسی کے تعلقات سے متعلق انکشاف

### مالک مکان کا ایجنٹ

مالک مکان کا ایجنٹ وہ ایجنٹ ہے جو مالک مکان کی جانب سے مالک مکان کے مفاد کی نمائندگی کے لیے مصروف عمل ہوتا ہے۔ مالک مکان کا ایجنٹ، مالک مکان کے اپارٹمنٹ کے لیے کوئی کرایہ دار تلاش کر کے یا اس کا گھر کرائے پر دے کر اور مالک مکان کی قابل قبول شرائط کے تحت یہ کام کرتا ہے۔ مالک مکان کے ایجنٹ کے، بغیر کسی حد کے، مالک مکان کے لیے درج ذیل مخلصانہ فرائض کی انجام دہی شامل ہے: معقول دیکھ بھال، مکمل وفاداری، رازداری، مکمل انکشاف، فرمانبرداری اور احتساب کا فرض۔ مالک مکان کا ایجنٹ کرایہ دار کے مفادات کی نمائندگی نہیں کرتا۔ مالک مکان کے ایجنٹ کی ذمہ داریاں بھی ایجنٹ اور مالک مکان کے درمیان ایک معاہدے میں بیان کردہ کسی بھی مخصوص دفعات کے تابع ہیں۔ کرایہ دار کے ساتھ معاملات میں، مالک مکان کے ایجنٹ کو (a) ایجنٹ کے فرائض کی انجام دہی میں معقول مہارت اور دیکھ بھال کرنی چاہیئے؛ (b) ایماندارانہ، منصفانہ اور نیک نیت انداز میں معاملہ کرنا چاہیئے؛ اور (c) ایجنٹ خود کو معلوم تمام حقائق کا انکشاف کرے جو مادی طور پر جائیداد کی ویلیو یا پسندیدگی کو متاثر کرتے ہیں، سوائے اس کے کہ قانون کے ذریعے فراہم کیا جائے۔

### کرایہ دار کا ایجنٹ

کرایہ دار کا ایجنٹ وہ ایجنٹ ہے جو کرایہ دار کی جانب سے کرایہ دار کے مفاد کی نمائندگی کے لیے مصروف عمل ہوتا ہے۔ کرایہ دار کا ایجنٹ اپارٹمنٹ یا گھر کرائے یا لیز پر لینے کے لیے کرایہ دار کے لیے قابل قبول کرائے اور شرائط کے مطابق مذاکرات کرتا ہے۔ کرایہ دار کا ایجنٹ، بغیر کسی حد کے، کرایہ دار کے لیے درج ذیل مخلصانہ فرائض کی انجام دہی کا حامل ہے: معقول دیکھ بھال، مکمل وفاداری، رازداری، مکمل انکشاف، فرمانبرداری اور احتساب

کی حیثیت سے کام کرے گا۔ نامزد سیلز ایجنٹ مالک مکان یا کرایہ دار کے لیے مکمل ذمہ دارانہ تسلسل فراہم نہیں کرے گا۔ نامزد کردہ سیلز ایجنٹ کو یہ واضح کرنا چاہیے کہ دو طرفہ ذمہ داری کے حامل ایجنٹ کی طرح جس کی نگرانی میں یہ کام کرتے ہیں، وہ مکمل وفاداری نہیں فراہم کر سکتے۔ مالک مکان یا کرایہ دار کو ایسی نمائندگی سے اتفاق کرنے سے پہلے نامزد سیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ایجنسی تعلقات کے ممکنہ نتائج پر غور کرنا چاہیے۔ مالک مکان یا کرایہ دار اس فارم پر اس کی نشاندہی کر کے نامزد سیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ایجنسی کو پیشگی باخبر رضامندی فراہم کر سکتا ہے۔

کی بطور دو طرفہ ذمہ داری کا حامل ایجنٹ نمائندگی کرتے ہیں، کرایہ دار کی نمائندگی کے لیے سیلز ایجنٹ اور مکان مالک کی نمائندگی کے لیے دوسرا سیلز ایجنٹ نامزد کر سکتے ہیں۔ سیلز ایجنٹ ریئل اسٹیٹ بروکر کی نگرانی کے تحت کام کرتا ہے۔ کرایہ دار اور مالک مکان کی تحریری رضامندی کے ساتھ، کرایہ دار کے لئے نامزد کردہ سیلز ایجنٹ کرایہ دار کے مفادات کی نمائندگی کرنے والے اور کرایہ دار کی جانب سے وکالت کرنے والے کرایہ دار کے ایجنٹ کی حیثیت سے کام کرے گا اور مالک مکان کے لئے نامزد کردہ سیلز ایجنٹ کرایہ دار اور مالک مکان کے مابین مذاکرات میں مالک مکان کے مفادات کی نمائندگی کرنے والے اور وکیل

یہ فارم مجھے فراہم کیا گیا تھا منجانب \_\_\_\_\_ از \_\_\_\_\_ (لائسنس یافتہ کا نام درج کریں) (کمپنی، فرم یا بروکر کیج کا نام درج کریں)

لائسنس یافتہ ریئل اسٹیٹ بروکر درج ذیل کے مفاد میں کام انجام دیتا ہے:

- ( \_\_\_\_\_ ) (مالک مکان بطور (ذیل میں تعلق ملاحظہ کریں) )  
 ( \_\_\_\_\_ ) (مالک مکان کا ایجنٹ)  
 ( \_\_\_\_\_ ) (کرایہ دار کا ایجنٹ)  
 ( \_\_\_\_\_ ) (بروکر کا ایجنٹ)  
 ( \_\_\_\_\_ ) (بروکر کا ایجنٹ)  
 ( \_\_\_\_\_ ) (دو طرفہ ایجنٹ)  
 ( \_\_\_\_\_ ) (نامزد سیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ایجنٹ)

دو طرفہ ایجنسی یا نامزد سیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ایجنسی کو پیشگی باخبر رضامندی دینے کے لیے ذیل کا سیکشن مکمل کریں:

( \_\_\_\_\_ ) (پیشگی باخبر رضامندی دو طرفہ ایجنسی)

( \_\_\_\_\_ ) (نامزد سیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ایجنسی کو پیشگی باخبر رضامندی)

اگر نامزد سیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ذمہ داری کے حامل ایجنٹ کی، جیسا کہ اوپر نشاندہی کی گئی ہے: \_\_\_\_\_ اس ٹرانزیکشن میں مالک مکان کی نمائندگی کے لیے مقرر کیا گیا ہے؛ اور \_\_\_\_\_ اس ٹرانزیکشن میں مالک مکان کی نمائندگی کے لیے مقرر کیا گیا ہے۔

(میں) (ہم) \_\_\_\_\_ اس انکشافی فارم کی کاپی کی رسید وصول ہونے کو تسلیم کرتا ہوں (کرتے ہیں):

مالک مکان { } {مالکان مکان} اور/یا { } {کرایہ دار(کرایہ داروں) کے دستخط:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

تاریخ:

تاریخ: