NEW YORK STATE OF OPPORTUNITY | Division of Licensing Services

নিউ ইয়র্ক স্টেট
ডিপার্টমেন্ট অফ স্টেট
ডিভিশন অব লাইসেন্সিং সার্ভিসেস
পি.ও. বক্স 22001
অ্যালবানি, NY 12201-2001
কাস্টমার সার্ভিস: (518) 474-4429
https://dos.ny.gov

ক্রেতা এবং বিক্রেতার জন্য নিউ ইয়র্ক স্টেট ডিসক্লোজার ফর্ম

এটি কোনো চুক্তি নয়

নিউ ইয়র্ক স্টেট আইন অনুসারে, রিয়েল এস্টেট লাইসেন্সধারী যারা সম্পত্তির ক্রেতা বা বিক্রেতাদের প্রতিনিধিত্ব করে তাদের অবশ্যই এজেন্সির সাথে তাদের সম্পর্কের প্রকৃতি এবং এটি যে অধিকার ও বাধ্যবাধকতা তৈরি করে সে সম্পর্কে সম্ভাব্য ক্রেতা বা বিক্রেতাদের জানাতে হবে। আপনি রিয়েল এস্টেট ব্রোকার এবং এর বিক্রয় এজেন্টদের সাথে কিরকম সম্পর্ক তৈরি করতে চান সেই সিদ্ধান্তে আপনাকে এই ডিসক্লোজারটি সাহায্য করবে।

আপনি ক্রয় প্রক্রিয়া জুড়ে একাধিক ডিসক্লোজার ফর্ম পেতে পারেন। আইন অনুসারে, বিক্রয় বা ক্রয়ের ক্ষেত্রে সাহায্যকারী প্রতিটি এজেন্টের আপনাকে এই প্রকাশ ফর্মটি দেওয়ার প্রয়োজন হতে পারে। রিয়েল এস্টেট এজেন্ট হলেন এমন একজন যিনি রিয়েল এস্টেট সম্পর্কে পরামর্শ প্রদান করার যোগ্য।

আপনি যদি আইনি, ট্যাক্স বা অন্য কোনো ক্ষেত্রে সহায়তা চান তাহলে সেই এলাকার একজন বিশেষজ্ঞের সাথে পরামর্শ করুন।

রিয়েল এস্টেট এজেন্সির সম্পর্ক সংক্রান্ত ডিসক্লোজার

বিক্রেতার এজেন্ট

একজন এজেন্ট যাকে একজন বিক্রেতার দ্বারা বিক্রেতার স্বার্থের প্রতিনিধিত্ব করার জন্য নিয়োগ করা হয় তাকে বিক্রেতার এজেন্ট বলা হয়। বিক্রেতার এজেন্ট বিক্রেতার সাথে সম্মত শর্তে এবং খরচে বাড়ির জন্য একজন ক্রেতা খুঁজে বের করার মাধ্যমে এটি সম্পন্ন করে। একজন বিক্রেতার কাছে বিক্রেতার এজেন্টের নিম্নলিখিত বিশ্বস্ত বাধ্যবাধকতাগুলি থাকে, তবে এতে সীমাবদ্ধ নয়: যুক্তিসঙ্গত যত্ন, অবিভক্ত আনুগত্য, গোপনীয়তা, সম্পূর্ণ প্রকাশ, বাধ্যতা এবং অ্যাকাউন্টের দায়িত্ব। একজন বিক্রেতার এজেন্ট ক্রেতার স্বার্থের প্রতিনিধিত্ব করে না। এজেন্ট এবং বিক্রেতার মধ্যে চুক্তিতে বর্ণিত যে কোনো নির্দিষ্ট শর্ত বিক্রেতার এজেন্টের দায়িত্বের ক্ষেত্রেও প্রযোজ্য হবে। ক্রেতার প্রতি বিক্রেতার এজেন্টের বাধ্যবাধকতাগুলির মধ্যে নিম্নলিখিতগুলি অন্তর্ভুক্ত রয়েছে: (ক) সততার সাথে, ন্যায্যভাবে এবং সরল বিশ্বাসে আচরণ করা; (b) এজেন্টের দায়িত্ব পালনে যুক্তিসঙ্গত দক্ষতা এবং যত্ন নেওয়া; এবং (c) এজেন্ট জানে এমন সকল তথ্য প্রকাশ করা যা বস্তুগতভাবে সম্পত্তির মূল্য বা পছন্দকে প্রভাবিত করে, যদি না আইন বিশেষভাবে তার অন্যথা উল্লেখ করে।

ক্রেতার এজেন্ট

একজন এজেন্ট যাকে একজন ক্রেতা তার নিজের স্বার্থের প্রতিনিধিত্ব করার জন্য নিয়োগ করেন তাকে ক্রেতার এজেন্ট বলা হয়। ক্রেতার এজেন্ট এটি সম্পন্ন করে আলোচনার মাধ্যমে ক্রেতার সাথে সম্মত শর্তে এবং মুল্যে বাড়ি কিনে। একজন ক্রেতার কাছে ক্রেতার এজেন্টের নিম্নলিখিত বিশ্বস্ত বাধ্যবাধকতাগুলি থাকে, তবে এতে সীমাবদ্ধ নয়: যুক্তিসঙ্গত যত্ন, অবিভক্ত আনুগত্য, গোপনীয়তা, সম্পূর্ণ প্রকাশ, বাধ্যতা০ এবং অ্যাকাউন্টের দায়িত্ব। একজন ক্রেতার এজেন্ট বিক্রেতার স্বার্থের প্রতিনিধিত্ব করে না। এজেন্ট এবং ক্রেতার মধ্যে চুক্তিতে বর্ণিত যে কোনো নির্দিষ্ট শর্ত ক্রেতার এজেন্টের দায়িত্বের ক্ষেত্রেও প্রযোজ্য হবে। বিক্রেতার প্রতি ক্রেতার এজেন্টের বাধ্যবাধকতাগুলির মধ্যে নিম্নলিখিতগুলি অন্তর্ভুক্ত রয়েছে: (ক) সততার সাথে, ন্যায্যভাবে এবং সরল বিশ্বাসে আচরণ করা; (b) এজেন্টের দায়িত্ব পালনে যুক্তিসঙ্গত দক্ষতা এবং যত্ন নেওয়া; এবং (c) এজেন্ট জানে এমন সকল তথ্য প্রকাশ করা যা বস্তুগতভাবে সম্পত্তির মূল্য বা পছন্দকে প্রভাবিত করে, যদি না আইন বিশেষভাবে তার অন্যথা উল্লেখ করে।

ব্রোকারের এজেন্ট

একজন এজেন্ট যিনি লিস্টিং এজেন্টের বিক্রেতা বা ক্রেতার এজেন্টের ক্রেতার জন্য একটি সম্পত্তি খুঁজে বের করতে বা কেনার জন্য লিস্টিং এজেন্ট বা ক্রেতার এজেন্টকে সহায়তা করেন বা তাদের দ্বারা নিযুক্ত হন, (কিন্তু যিনি লিস্টিং এজেন্ট বা ক্রেতার এজেন্টের ফার্মের সাথে যুক্ত নন) তাকে ব্রোকারের এজেন্ট বলা হয়। ক্রেতা এবং বিক্রেতারা ব্রোকারের এজেন্টকে সরাসরি নির্দেশনা প্রদান করতে পারে না কারণ তাদের একে অপরের সাথে সরাসরি কোনো যোগাযোগ নেই। ফলস্বরূপ, ক্রেতা বা বিক্রেতা কেউই ব্রোকারের এজেন্টের কাজের জন্য দায়বদ্ধ নয়। ব্রোকারের এজেন্ট লিস্টিং এজেন্ট বা ক্রেতার এজেন্টের কাছ থেকে নির্দেশনা পায় এবং ফলস্বরূপ, লিস্টিং এজেন্ট বা ক্রেতার এজেন্টকে ব্রোকারের এজেন্টের কাজের জন্য দায়ী করা হবে।

দ্বৈত এজেন্ট

যদি ক্রেতা এবং বিক্রেতা উভয়ই লিখিতভাবে তাদের অবহিত অনুমোদন প্রদান করে, তাহলে একজন রিয়েল এস্টেট ব্রোকার উভয় পক্ষের প্রতিনিধিত্ব করতে পারে। এজেন্ট এই ধরনের দ্বৈত এজেন্সির পরিস্থিতিতে ক্রেতা এবং বিক্রেতার কাছে তাদের সমস্ত বিশ্বস্ত বাধ্যবাধকতা পূরণ করতে অক্ষম হবে। এজেন্ট, ক্রেতা এবং বিক্রেতার মধ্যে চুক্তিতে বর্ণিত যেকোন সুনির্দিষ্ট শর্তাবলীও এজেন্টের দায়িত্ব নির্ধারণের সময় বিবেচনায় নেওয়া হবে। একজন দ্বৈত এজেন্টকে অবশ্যই ক্রেতা এবং বিক্রেতাকে সাবধানে ব্যাখ্যা করতে হবে যে একই এজেন্ট তাদের দুজনের প্রতিনিধিত্ব করছে। এজেন্টকে একাধিক প্রতিনিধিত্বের সম্ভাব্য প্রতিক্রিয়াও ব্যাখ্যা করা উচিত, যেমন ক্রেতা এবং বিক্রেতারা যখন দ্বৈত এজেন্সি সম্পর্কে সম্মত হচ্ছেন তখন অবিভক্ত আনুগত্যের তাদের বাধ্যবাধকতা পরিত্যাগ করছেন। এই ধরনের প্রতিনিধিত্বে সম্মত হওয়ার আগে, একজন ক্রেতা বা বিক্রেতাকে দ্বৈত এজেন্সি ব্যবস্থার সম্ভাব্য প্রতিক্রিয়াগুলি সাবধানে বোঝা উচিত। একজন বিক্রেতা বা ক্রেতা দ্বৈত এজেন্সিকে তাদের অবহিত অগ্রিম সম্মতি এই ফর্মে লিখে দিতে পারেন।

মনোনীত বিক্রয় এজেন্ট সহ দ্বৈত এজেন্ট

প্রিন্সিপাল এবং রিয়েল এস্টেট ব্রোকার যারা দ্বৈত এজেন্ট ব্যসবস্থায় উভয় পক্ষের প্রতিনিধিত্ব করছেন, ক্রেতা ও বিক্রেতাদের লিখিত অনুমোদন নিয়ে যথাক্রমে ক্রেতা ও বিক্রেতাদের প্রতিনিধিত্ব করার জন্য বিক্রয় এজেন্ট নিয়োগ করতে পারেন। একজন সেলস এজেন্ট রিয়েল এস্টেট ব্রোকারের তত্ত্বাবধানে কাজ করে। ক্রেতার জন্য মনোনীত বিক্রয় এজেন্ট ক্রেতার এজেন্ট হিসাবে কাজ করবে, ক্রেতা এবং বিক্রেতার মধ্যে আলোচনায় ক্রেতার স্বার্থের প্রতিনিধিত্ব করবে এবং তার সমর্থন করবে এবং বিক্রেতার জন্য মনোনীত বিক্রয় এজেন্ট বিক্রেতার প্রতিনিধি হিসাবে কাজ করবে, প্রতিনিধিত্ব করবে এবং লিখিতভাবে ক্রেতা এবং বিক্রেতার অবহিত সম্মতিতে বিক্রেতার স্বার্থ এবং পক্ষে সমর্থন করবে। একটি মনোনীত বিক্রয় এজেন্ট বাড়িওয়ালা বা ভাড়াটের কাছে সমস্ত বিশ্বস্ত বাধ্যবাধকতা পূরণ করতে অক্ষম হবে। একটি মনোনীত বিক্রয় এজেন্ট ক্রেতা বা বিক্রেতার কাছে সমস্ত বিশ্বস্ত বাধ্যবাধকতা পূরণ করতে অক্ষম হবে। মনোনীত বিক্রয় এজেন্টকে অবশ্যই ব্যাখ্যা করতে হবে যে, তাদের দায়িত্বে থাকা দ্বৈত এজেন্টের মতো, তারা অবিভক্ত আনুগত্য দিতে অক্ষম। এই ধরনের প্রতিনিধিত্বে সম্মত হওয়ার আগে, একজন ক্রেতা বা বিক্রেতাকে মনোনীত বিক্রয় এজেন্টদের সাথে দ্বৈত এজেন্সি ব্যবস্থার সম্ভাব্য প্রভাবগুলি সাবধানতার সাথে মূল্যায়ন করা উচিত। একজন বিক্রেতা বা ক্রেতা দ্বৈত এজেন্সির সাথে বিক্রয় এজেন্টকে তাদের অবহিত অগ্রিম সম্মতি এই ফর্মে লিখে দিতে পারেন।

ক্রেতা এবং বিক্রেতার জন্য নিউ ইয়র্ক স্টেট ডিসক্লোজার ফর্ম

এই ফর্মটি আমাকে প্রদান করেছেন ______________________________, যিনি ______________________________ এ কর্মরত।
(লাইসেন্সধারীর নাম) *(কোম্পানি, সংস্থা বা ব্রোকারেজের নাম স্পষ্টভাবে লিখুন)*

একটি লাইসেন্সপ্রাপ্ত রিয়েল এস্টেট ব্রোকার এর স্বার্থে কাজ করেন:

(____) এইরূপে বিক্রেতা *(নিচে সম্পর্কে চিহ্নিত করুন)*
(____) বিক্রেতার এজেন্ট
(____) ব্রোকারের এজেন্ট

(____) এইরূপে ক্রেতা *(নিচে সম্পর্কে চিহ্নিত করুন)*
(____) ক্রেতার এজেন্ট
(____) ব্রোকারের এজেন্ট

(____) দ্বৈত এজেন্ট
(____) মনোনীত বিক্রয় এজেন্ট সহ দ্বৈত এজেন্ট

দ্বৈত এজেন্সি বা মনোনীত বিক্রয় এজেন্টের সাথে দ্বৈত এজেন্সির জন্য অগ্রিম অবহিত সম্মতি প্রদান করতে নীচের বিভাগটি সম্পূর্ণ করুন:

(____) অগ্রিম অবহিত সম্মতি বিশিষ্ট দ্বৈত এজেন্সি
(____) মনোনীত বিক্রয় এজেন্ট থাকা দ্বৈত এজেন্সিকে অগ্রিম অবহিত সম্মতি

যদি উপরে নির্দেশিত মনোনীত বিক্রয় এজেন্ট সহ দ্বৈত এজেন্ট: ______________________________ কে ক্রয়ের এই প্রক্রিয়ায় ক্রেতার প্রতিনিধিত্ব করার জন্য নিযুক্ত করা হয়; এবং ______________________________ কে বিক্রেতার প্রতিনিধিত্ব করার জন্য নিযুক্ত করা হয়।

(আমি) (আমরা) ______________________________ এই ডিসক্লোজার ফর্মের একটি অনুলিপির প্রাপ্তি স্বীকার করি:

স্বাক্ষর {   } ক্রেতা(গণ) এবং/অথবা {   } বিক্রেতা(গণ):

______________________________ ______________________________

______________________________ ______________________________

তারিখ: ______________________________ তারিখ: ______________________________