New York State
Department of State
Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001
کسٹمر سروس: 4429-474 (518)
https://dos.ny.gov

NEW YORK STATE OF OPPORTUNITY | Division of Licensing Services

خریدار اور فروخت کنندہ کے لیے ریاست نیو یارک کا انکشافی فارم

یہ معاہدہ نہیں ہے

ریاست نیو یارک کا قانون حقیقی املاک کے خریداروں اور فروخت کنندگان کے ایجنٹس کے طور پر کام کرنے والے ریئل اسٹیٹ لائسنس یافتگان سے تقاضا کرتا ہے کہ وہ اُن ممکنہ خریداروں اور فروخت کنندگان کو مشورہ دیں جن کے ساتھ وہ اپنے ایجنسی تعلقات کی نوعیت اور اس سے پیدا ہونے والے حقوق اور ذمہ داریوں کے سلسلے میں کام کرتے ہیں۔ یہ انکشاف آپ کو رئیل اسٹیٹ بروکر اور اس کے سیلز ایجنٹس کے ساتھ اپنے تعلقات کے بارے میں باخبر انتخابات کرنے 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 ہر 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 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

فروخت کنندہ کا ایجنٹ

فروخت کنندہ کا ایجنٹ وہ ایجنٹ ہے جو فروخت کنندہ کی جانب سے فروخت کنندہ کے مفادات کی نمائندگی کے لیے مصروف عمل ہوتا ہے۔ فروخت کنندہ کا ایجنٹ، فروخت کنندہ کے گھر کے لیے کوئی خریدار اُس قیمت اور شرائط پر تلاش کر کے یہ کام انجام دیتا ہے جو فروخت کنندہ کے لیے قابل قبول ہیں۔ فروخت کنندہ کے ایجنٹ پر، بغیر کسی حد کے، مالک مکان کے لیے درج ذیل مخلصانہ فرائض کی انجام دہی کی ذمہ داری عائد ہے: معقول دیکھ بھال، مکمل وفاداری، رازداری، مکمل انکشاف، فرمانبرداری اور احتساب کا فرض۔ فروخت کنندہ کا ایجنٹ خریدار کے مفادات کی نمائندگی نہیں کرتا۔ فروخت کنندہ کے ایجنٹ کی ذمہ داریاں بھی ایجنٹ اور فروخت کنندہ کے درمیان ایک معاہدے میں بیان کردہ کسی بھی مخصوص دفعات کے تابع ہیں۔ خریدار کے ساتھ معاملات میں، فروخت کنندہ کے ایجنٹ کو (a) ایجنٹ کے فرائض کی انجام دہی میں معقول مہارت اور دیکھ بھال کرنی چاہیئے؛ (b) ایمانداری، منصفانہ انداز اور نیک نیتی سے 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 کی جانب سے بصورتِ دیگر فراہم کیا جائے۔

خریدار کا ایجنٹ

خریدار کا ایجنٹ وہ ایجنٹ ہے جو خریدار کی جانب سے خریدار کے مفاد کی نمائندگی کے لیے مصروف عمل ہوتا ہے۔ خریدار کا ایجنٹ گھر خریدنے کے لیے خریدار کے لیے قابل قبول قیمت اور شرائط پر مذاکرات کرتا ہے۔ خریدار کے ایجنٹ پر، بغیر کسی حد کے، خریدار کے لیے درج ذیل مخلصانہ فرائض کی انجام دہی کی ذمہ داری عائد ہے: معقول دیکھ بھال، مکمل وفاداری، رازداری، مکمل انکشاف، فرمانبرداری اور احتساب کا فرض۔ خریدار کا ایجنٹ فروخت کنندہ کے مفاد کی نمائندگی نہیں کرتا۔ خریدار کے ایجنٹ کی ذمہ داریاں بھی ایجنٹ اور خریدار کے درمیان ایک معاہدے میں بیان کردہ کسی بھی مخصوص دفعات کے تابع ہیں۔ فروخت کنندہ کے ساتھ معاملات میں، خریدار کے ایجنٹ کو (a) ایجنٹ کے فرائض کی انجام دہی میں معقول مہارت اور دیکھ بھال کرنی چاہیئے؛ (b) ایمانداری، منصفانہ انداز اور نیک نیتی سے معاملہ کرنا چاہیئے؛ اور (c) ایجنٹ خود کو معلوم تمام حقائق کا انکشاف کرے جو خریدار کی فروخت کنندہ کی جائیداد کو حاصل کرنے کی صلاحیت اور/یا معاہدہ کرنے کی رضامندی کو مادی طور پر متاثر کرتے ہیں، جو خریدار 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 خریدار کے ایجنٹ کے ساتھ تعاون کرتا ہے یا اس کی وساطت سے کام کرتا ہے (لیکن لسٹنگ ایجنٹ یا خریدار کے ایجنٹ کی طرح اسی فرم کے لئے کام نہیں کرتا ہے) تاکہ لسٹنگ ایجنٹ کے فروخت کنندہ یا خریدار کے ایجنٹ کے خریدار کے لئے، لسٹنگ ایجنٹ یا خریدار کے ایجنٹ کو بالترتیب، فروخت کرنے یا خریدنے کے لئے جائیداد تلاش کرنے میں مدد ملے۔ بروکر کے ایجنٹ کا خریدار یا فروخت کنندہ کے ساتھ براہ راست تعلق نہیں ہوتا اور خریدار یا فروخت کنندہ بروکر کے ایجنٹ کو براہ راست ہدایات یا رہنمائی نہیں دے سکتے۔ اس لیے خریدار اور فروخت کنندہ، بروکر کے ایجنٹ کی کارروائیوں کے بالواسطہ ذمہ دار نہیں ہیں۔ لسٹنگ ایجنٹ یا خریدار کا ایجنٹ بروکر کے ایجنٹ کو رہنمائی اور ہدایت فراہم کرتے ہیں اور اس وجہ سے لسٹنگ ایجنٹ یا خریدار کا ایجنٹ بروکر کے ایجنٹ کے اقدامات کے لیے ذمہ دار ہو گا۔

دو طرفہ ایجنٹ

ایک رئیل اسٹیٹ بروکر خریدار اور فروخت کنندہ دونوں کی نمائندگی کر سکتا ہے اگر خریدار اور فروخت کنندہ دونوں اپنی باخبر رضامندی تحریری طور پر دیں۔ اس طرح کی دو طرفہ ایجنسی کی صورت حال میں، ایجنٹ خریدار اور فروخت کنندہ کو ذمہ دارانہ فرائض کی مکمل حد فراہم نہیں کر سکے گا۔ ایک ایجنٹ کی ذمہ داریاں بھی ایجنٹ، اور خریدار اور فروخت کنندہ 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 خریدار اور فروخت کنندہ 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 رشتے پر رضامندی دے کر خریدار اور فروخت کنندہ مکمل وفاداری کے اپنے حق سے دستبردار ہو رہے ہیں۔ خریدار یا فروخت کنندہ کو ایسی نمائندگی سے اتفاق کرنے سے پہلے دو طرفہ ایجنسی تعلقات کے ممکنہ نتائج پر غور کرنا چاہیئے۔ فروخت کنندہ یا خریدار اس فارم پر اس بات کی نشاندہی کر کے دو طرفہ ایجنسی کو پیشگی باخبر رضامندی فراہم کر سکتا ہے۔

نامزد سیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ایجنٹ

اگر خریدار اور فروخت کنندہ تحریری طور پر اپنی باخبر رضامندی فراہم کرتے ہیں، تو پرنسپلز اور رئیل اسٹیٹ بروکر جو دونوں فریقوں

کی بطور دو طرفہ ذمہ داری کا حامل ایجنٹ نمائندگی کرتے ہیں، خریدار کی نمائندگی کے لیے سیلز ایجنٹ اور فروخت کنندہ کی نمائندگی کے لیے دوسرا سیلز ایجنٹ نامزد کر سکتے ہیں۔ سیلز ایجنٹ ریئل اسٹیٹ بروکر کی نگرانی کے تحت کام کرتا ہے۔ خریدار اور فروخت کنندہ کی تحریری رضامندی کے ساتھ، خریدار کے لئے نامزد کردہ سیلز ایجنٹ خریدار کے مفادات کی نمائندگی کرنے والے اور خریدار کی جانب سے وکالت کرنے والے خریدار کے ایجنٹ کی حیثیت سے کام کرے گا اور فروخت کنندہ کے لئے نامزد کردہ سیلز ایجنٹ خریدار اور فروخت کنندہ کے مابین مذاکرات میں فروخت کنندہ کے مفادات کی نمائندگی اور اس کی جانب سے وکالت کا کام انجام دے گا۔ نامزد سیلز ایجنٹ مالک مکان یا کرایہ دار کے لیے مکمل ذمہ داری فراہم نہیں کرے گا۔ نامزد سیلز ایجنٹ خریدار یا فروخت کنندہ کے لیے مکمل ذمہ داری فراہم نہیں کرے گا۔ نامزد کردہ سیلز ایجنٹ کو یہ واضح کرنا چاہیئے 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۔ خریدار یا فروخت کنندہ کو ایسی نمائندگی سے اتفاق کرنے سے پہلے نامزد سیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ایجنسی تعلقات کے ممکنہ نتائج پر غور کرنا چاہیئے۔ فروخت کنندہ یا خریدار اس فارم پر اس کی نشاندہی کر کے نامزد سیلز ایجنٹس کے ساتھ دو طرفہ ایجنسی کو پیشگی باخبر رضامندی فراہم کر سکتا ہے۔

یہ فارم مجھے فراہم کیا گیا تھا منجانب ____________________ (لائسنس یافتہ کا نام درج کریں) از ____________________ (کمپنی، فرم یا بروکریج کا نام درج کریں)

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

(____) فروخت کنندہ بطور (ذیل میں تعلق پر نشان لگائیں)   (____) خریدار بطور (ذیل میں تعلق پر نشان لگائیں)

(____) فروخت کنندہ کا ایجنٹ   (____) خریدار 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: ____________________ خریدار کی نمائندگی کے لیے مقرر کیا گیا ہے؛ اور ____________________ اس ٹرانزیکشن میں فروخت کنندہ 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):

{   } خریدار (خریداروں)   اور/یا {   } فروخت کنندہ (فروخت کنندگان) کے دستخط:

____________________   ____________________

____________________   ____________________

تاریخ: ____________________   تاریخ: ____________________