

گزینه‌های خود را به عنوان یک مشتری معاملات املاک بشناسید

چرا این فرم را دریافت کرده‌اید؟
کارشناس معاملات املاک ملزم است
که این فرم را پیش از شروع کار با شما در
اختیارتان بگذارد و آن را برایتان توضیح دهد.

چگونه استفاده از این فرم:
تمام اطلاعات را بخوانید و هرچه برایتان
روشن نیست را بپرسید. می‌توانید جاهای
خالی اختیاری مشتری را تکمیل کنید تا
نشان دهید که آن اطلاعات را با کارشناس
املاک در میان گذاشته‌اید.

بعد چه خواهد شد؟
پس از آنکه فرم را مرور کرده و جاهای خالی
اختیاری مشتری را تکمیل کردید. کارشناس
املاک می‌بایست فرم را پر کرده و امضا کند.

اطلاعات بیشتر در مورد این فرم و اطلاعات
دیگر مشتریان املاک را در پیوند زیر بیابید:
www.recbc.ca

آیا در فکر انجام یک معامله ملکی هستید؟ یکی از اولین مواردی که باید در
نظر داشته باشید تصمیم‌گیری در مورد لزوم کار با یک کارشناس رسمی املاک
برای نمایندگی‌تان است. چند دقیقه‌ای را برای خواندن این اطلاعات مهم در باره
حفاظت از مشتری تهیه شده توسط شورای املاک بی‌سی اختصاص دهید.

این فرم وظایف قانونی کارشناسان املاک نسبت به موکلانشان را شرح می‌دهد.
این فرم به شما کمک می‌کند تا انتخاب کنید که کدام یک از موارد زیر باشید:

• موکل یک کارشناس املاک که نمایندگی شما را در معامله بر عهده می‌گیرد، یا

• یک طرف معامله بدون نماینده که هیچ کارشناس املاکی او را نمایندگی نمی
کند.

مزایای داشتن نماینده

بسیاری از مردم تصمیم می‌گیرند که در معاملات املاک یک کارشناس املاک آنها را نمایندگی کند تا برای اتخاذ تصمیم‌های
آگاهانه به آنها کمک کند. به عنوان یک موکل از موارد زیر بهره خواهید برد:

نظارت

شورای املاک بی‌سی تلاش می‌کند
تا اطمینان حاصل نماید که
کارشناسان املاک دارای صلاحیت
و دانش لازم باشند. اگر در مورد یک
مشاور املاک نگرانی داشته باشید
می‌توانید شکایت خود را با مراجعه
به وبسایت www.recbc.ca اعلام
نمایید. ما می‌توانیم تحقیق کنیم و
افراد را به خاطر سوء رفتار حرفه‌ای
تنبيه کنیم.



حفاظت

کارشناسان املاک در بی‌سی بر
طبق قانون خدمات معاملات ملکی
مجوز دریافت می‌کنند. این قانون برای
محافظت از حقوق مشتری تدوین
شده است.



توصیه‌های کارشناسانه

در بی‌سی کارشناسان املاک
رسمی، دوره‌های
تخصصی می‌بینند.



انتظار داشت

وقتی شما موکل یک کارشناس املاک می‌شوید، او به عنوان نماینده شما وظایف قانونی ویژه‌ای بر عهده خواهد داشت:

وفاداری: او باید منفعت شما را در اولویت قرار دهد، حتی در برابر منافع خودش.

خودداری از تضاد منافع: او می‌بایست از تمامی موقعیت‌هایی که به انجام وظایفش برای تأمین حد اکثر منافع شما آسیب می‌رساند اجتناب کند.

افشای کامل اطلاعات مربوطه: او می‌بایست تمامی اطلاعاتی که می‌داند و می‌تواند در تصمیم‌گیری شما تأثیر بگذارد را به شما ارائه دهد.

محافظت از محرمانه بودن اطلاعات شما: می‌بایست از افشای اطلاعات شخصی شما بدون اجازه شما خودداری کند. اطلاعاتی مانند:

- دلایل شما برای خرید/فروش/اجاره کردن/اجاره دادن
- حداقل/حداکثر مبلغی که مطلوب شماست
- هرگونه شروط و ضوابط ترجیحی که ممکن است بخواهید در قرارداد بگنجانید.

آنچه به عنوان یک طرف معامله بدون نماینده می‌توان انتظار داشت.

اگر نخواهید که یک کارشناس املاک شما را نمایندگی یک طرف بدون نماینده نامیده می‌شوید، وظایف قانونی ویژه‌ای که یک موکل از آنها برخوردار می‌شود شامل شما نخواهد شد.

موظف نبودن به رعایت وفاداری: کارشناسان املاکی که در معامله آن ملک شرکت دارند مشتری‌هایی را نمایندگی می‌کنند که در رقابت با شما هستند. آنها می‌بایست به مشتری‌های خود وفادار باشند، نه به شما.

موظف نبودن به خودداری از تضاد منافع: هیچ کدام از کارشناسان املاک به نفع شما کار نخواهند کرد.

عدم افشای کامل اطلاعات: کارشناسان املاکی که در آن معامله شرکت دارند وظیفه ندارند تمام اطلاعات مربوطه را برای شما بیان کنند.

نبودن وظیفه‌ی محرمانگی: کارشناسان املاکی که در آن معامله شرکت دارند می‌بایست هرگونه اطلاعاتی که شما به آنها می‌دهید را با موکلان خود در میان بگذارند.

گزینه‌های شما به عنوان یک مشتری

در بی‌سی کارشناسان املاک خدمات خود را از طریق شرکت‌های دارای پروانه‌ای که به بنگاه‌های کارگزاری معروف هستند ارائه می‌نمایند. اگر تصمیم بگیرید مشتری یک کارشناس املاک شوید توافقنامه‌ای را با بنگاه کارگزاری او امضا می‌کنید. بسته به نحوه کار بنگاه، به یکی از دو روش زیر نمایندگی شما را به عنوان مشتری بر عهده خواهند گرفت:

2

نمایندگی کارگزاری (Brokerage Agency)

شما از طریق تمامی کارشناسان املاک آن بنگاه نمایندگی می‌شوید. تمام آنها وظایف قانونی شرح داده شده در بالا را نسبت به شما بر عهده خواهند داشت. تمام آنها می‌بایست از اطلاعات محرمانه‌ی شما محافظت کنند.

1

نمایندگی اختصاصی (Designated Agency)

کارشناس املاک به عنوان یک نماینده اختصاصی «نماینده اختصاصی» از نمایندگی خواهد کرد. تنها نماینده اختصاصی شما وظایف قانونی شرح داده شده در بالا را نسبت به شما بر عهده خواهد داشت. نماینده شما نباید بدون اجازه شما اطلاعات محرمانه‌تان را در بنگاه با دیگران در میان بگذارد.

در هر دو صورت، به عنوان یک موکل کارشناس املاک رسمی، از توصیه‌های کارشناسان، نظارت و محافظت برخوردار خواهید بود.

افشای اطلاعات زیر منطبق با بند ۱۰-۵ از مقررات مبتنی بر قانون خدمات معاملات ملکی انجام شده است.

دستور کار

مشتریان: جاهای خالی اختیاری زیر را پر کنید تا نشان دهید که اطلاعات محافظت از مشتری را دریافت کرده‌اید.

پس از خواندن این فرم، اگر تصمیم بگیرید که نیازی برای داشتن کارشناس املاک برای نمایندگی خود ندارید، ممکن است کارشناس املاک ملزم باشد که فرم "افشای ریسک‌های متوجه طرف‌های بدون نماینده" را به شما ارائه کند.

کارشناس املاک: این فرم را پر کرده و امضا کنید تا نشان دهید که اطلاعات را در اختیار مشتری معاملات ملکی قرار داده‌اید. این فرم را در اسرع وقت به بنگاه خود ارسال نمایید.

Mandatory Real Estate Professional Confirmation

I confirm that I have:

- provided the consumer with the *Disclosure of Representation in Trading Services* form.
- explained the special legal duties owed by a real estate professional to their client.
- explained the risks of being an unrepresented party in a real estate transaction.

I confirm that I will (check one):

- represent the consumer as my **client** under **designated agency**.
- represent the consumer as my **client** under **brokerage agency**.
- deal with this consumer as an **unrepresented party**.

Name: _____

Brokerage: _____

Signature: _____ Date: _____

Notes: _____

See next page for Optional Consumer Confirmation.

Optional Consumer Confirmation

I confirm that the real estate professional disclosed the special legal duties owed to clients.

Yes No

I confirm that the real estate professional disclosed the differences between a client and an unrepresented party.

Yes No

I confirm that the real estate professional disclosed the risks of being an unrepresented party.

Yes No

I confirm that I choose to (check one):

- be a **client** represented by the real estate professional under **designated agency**.
 be a **client** represented by the real estate professional under **brokerage agency**.
 be an **unrepresented party**.

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Section 8-4(a) of the Rules made under the Real Estate Services Act requires a brokerage to maintain a copy of all written disclosures and any related acknowledgements under Division 2 Part 5 of the Rules.

تذکر حریم خصوصی مشتریان

یک کارشناس املاک این فرم را به شما ارائه کرده است چرا که قوانین خدمات معاملات ملکی او را ملزم به این کار می‌نماید. **شما ملزم نیستید که نام یا امضای خود روی این فرم درج کنید.** با این حال، ممکن است کارشناس املاکی که با او کار می‌کنید از شما بخواهد این فرم را امضا کنید تا مدرکی داشته باشد که نشان دهد او طبق قانون این فرم را به شما ارائه کرده است. کارشناس املاک یک نسخه از این فرم را (شامل اطلاعات شخصی مانند نام یا امضا که شما که ارائه کرده‌اید) به بنگاه خود تحویل می‌دهد. شورای معاملات ملکی بی‌سی سازمانی استانی که مسئول وضع مقررات و نظارت بر کارشناسان املاک است، ممکن است این فرم را برای بررسی تطابق آن با مقررات مرور نماید.

اگر هر گونه پرسشی در مورد گردآوری و استفاده از اطلاعات شخصی خود توسط شورای معاملات ملکی بی‌سی دارید، لطفاً به شیوه‌های زیر تماس بگیرید:
اداره حریم خصوصی، شورای معاملات ملکی (Privacy Officer, Real Estate Council of BC)
900-750 West Pender Street, Vancouver, BC, V6C 2T8
تلفن 604.683.9664 یا شماره رایگان 1.877.683.9664. ایمیل: privacy@recbc.ca

الزامی برای ارائه این فرم افشای اطلاعات به شورای معاملات ملکی وجود ندارد، مگر آنکه به طور مشخص درخواست شود.