ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਆਜ਼ਾਦ ਗਰੁੱਪ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ

ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਦੀ *ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ* ਵਿਚਲੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਅਮਲਾਂ ਬਾਰੇ

// ਜੂਨ 2016

ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ

i // ਮਾਨਤਾ 2

ii // ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਸੰਖੇਪ 3

iii // ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਆਜ਼ਾਦ ਗਰੁੱਪ ਬਾਰੇ 4

iv // ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਸਥਿਤੀ 6
ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਵਧਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ 6
ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦਾ ਵਰਤਾਅ 7

v // ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚਲੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਗਰਾਨੀ 8
ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਹਿੱਤ 8
ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਅਤੇ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ 9
ਸੂਬਾਈ ਸਰਕਾਰ ਦਾ ਰੋਲ 9
ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦਾ ਰੋਲ 10
ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਦਾ ਰੋਲ 11
ਇੰਡਸਟਰੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਰੋਲ 15

vi // ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ 18
ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 18
ਯੋਗਤਾ ਅਤੇ ਢੁਕਵਾਂਪਣ 20
ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਲਈ ਪੜ੍ਹਾਈ 20
ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਲਈ ਪੜ੍ਹਾਈ 21

vii // ਸਿੱਟਿਆਂ ਦਾ ਸੰਖੇਪ 22

viii // ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ 35
ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮ 35
ਹੁਕਮ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ 40
ਕੰਟਰੋਲ ਅਤੇ ਢਾਂਚਾ 45
ਲਸੰਸੀ ਅਤੇ ਜਨਤਕ ਗਿਆਨ 49

ix // ਅਗਾਂਹ ਤੁਰਨਾ 51

x // ਅੰਤਿਕਾਵਾਂ 52

XI // ਸਿਫ਼ਾਰਸ਼ਾਂ ਦੀ ਲਿਸਟ 58

I// ਮਾਨਤਾ

ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਆਜ਼ਾਦ ਗਰੁੱਪ (ਇੰਡੀਪੈਂਨਡੈਂਟ ਅਡਵਾਈਜ਼ਰੀ ਗਰੁੱਪ) ਦੀ ਰਚਨਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਫਰਜ਼ਾਂ ਦੀ ਤਿਆਰੀ ਥੋੜ੍ਹੇ ਜਿਹੇ ਸਮੇਂ, ਸਿਰਫ ਪੰਦਰਾਂ ਹਫਤਿਆਂ ਵਿਚ ਅਤੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਜਨਤਕ ਛਾਣਬੀਣ ਹੇਠ ਹੋਈ ਹੈ। ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਇਕ ਛੋਟੀ ਜਿਹੀ ਟੀਮ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪੰਦਰਾਂ ਹਫਤਿਆਂ ਦੌਰਾਨ, ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਨੂੰ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਵਿਚ ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਗਰੁੱਪ ਦੀ ਮਦਦ ਲਈ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਘੰਟੇ ਸਮਰਪਿਤ ਕੀਤੇ ਹਨ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਦਿਲੋਂ ਧੰਨਵਾਦੀ ਹਾਂ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਐਲੀਸਨ ਡੈਮਪਸੇ, ਇੰਡੀਪੈਂਨਡੈਂਟ ਅਡਵਾਈਜ਼ਰੀ ਗਰੁੱਪ ਦੇ ਸੈਕਟਰੀ, ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੇ ਦਫਤਰ ਦਾ ਸਟਾਫ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

ਅਡਵਾਈਜ਼ਰੀ ਗਰੁੱਪ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਦੇ ਸਟਾਫ ਵਲੋਂ ਖੁਸ਼ੀ ਖੁਸ਼ੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਹਿਯੋਗ ਅਤੇ ਚੋਖੇ ਯਤਨਾਂ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਅਤੇ ਗਿਆਰਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ ਅਤੇ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਵਲੋਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲਿਖਤੀ ਵਿਚਾਰਾਂ ਲਈ ਵੀ ਧੰਨਵਾਦ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਪਬਲਿਕ ਦੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਵੀ ਧੰਨਵਾਦੀ ਹਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀ ਆਵਾਜ਼ ਸਾਡੇ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਾਈ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਵਿਚਾਰ ਅਤੇ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿਚ ਅਤੇ ਸਾਡੇ ਪਬਲਿਕ ਈਮੇਲ ਐਡਰੈਸ ਰਾਹੀਂ ਸਾਡੇ ਕੋਲ ਦਰਜ ਕਰਵਾਏ।

ਅੰਤ ਵਿਚ ਆਈ ਏ ਜੀ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਸ਼ਿਆਂ ਬਾਰੇ ਮੀਡੀਏ ਵਲੋਂ ਨਿਭਾਏ ਗਏ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਰੋਲ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਧੰਨਵਾਦ ਵੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਮਾਮਲੇ ਮੀਡੀਏ ਨੇ ਪਬਲਿਕ ਅੱਗੇ ਲਿਆਂਦੇ ਅਤੇ ਕੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਲਗਾਤਾਰ ਪਰੈਸ਼ਰ ਪਾਉਂਦਾ ਰਿਹਾ।

II // ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਸੰਖੇਪ

ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿਚਲੀਆਂ ਮੌਜੂਦਾ ਹਾਲਤਾਂ, ਖਾਸ ਤੌਰ ’ਤੇ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿਚ ਤੇਜ਼ ਵਾਧੇ ਦਾ ਲੰਬਾ ਸਮਾਂ, ਅਸਧਾਰਨ ਹਨ। ਇਹ ਸਥਾਨਕ ਪੱਧਰ ’ਤੇ ਅਤੇ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਪੱਧਰ ’ਤੇ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚ ਰਹੀਆਂ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਕੀ ਇਹ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣਗੀਆਂ, ਅਤੇ ਜਵਾਬ ਵਜੋਂ ਸਾਨੂੰ ਕੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਸਾਰੇ ਵੱਖ ਵੱਖ ਵਿਚਾਰਾਂ ਅਤੇ ਜੋਸ਼ ਨਾਲ ਭਰਪੂਰ ਬਹਿਸ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਹਨ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਦੇ ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ ਜਿਹੜੀਆਂ ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਚੁਣੌਤੀਆਂ ਦਰਪੇਸ਼ ਆਈਆਂ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇਕ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸਰਕਾਰੀ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਤੇ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣਾ ਹੈ। ਇਹ ਰਿਪੋਰਟ ਉਸ ਚੁਣੌਤੀ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

ਇਹ ਰਿਪੋਰਟ ਪਾਠਕਾਂ ਦੀ ਇਹ ਸਮਝਣ ਵਿਚ ਮਦਦ ਕਰਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਇਤਿਹਾਸ ’ਤੇ ਸੰਖੇਪ ਝਾਤ ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਸੀਂ ਇੱਥੇ ਕਿਵੇਂ ਪਹੁੰਚੇ ਹਾਂ ਜਿੱਥੇ ਅਸੀਂ ਅੱਜ ਹਾਂ। ਫਿਰ ਰਿਪੋਰਟ ਇਹ ਦੱਸਦੀ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ ਕਿਵੇਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਸਿਸਟਮ ਦੇ ਮੁੱਖ ਖਿਡਾਰੀ ਕੌਣ ਹਨ। ਅਗਾਂਹ ਇਹ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ ਦੀਆਂ ਕਮੋਜ਼ਰੀਆਂ ਅਤੇ ਸੀਮਾਵਾਂ ਦੱਸਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿਚ, ਸੁਧਾਰ ਲਈ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਪਿਛਲੇ ਕੁਝ ਮਹੀਨਿਆਂ ਵਿਚ ਜਨਤਾ ਦੇ ਕੁਝ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਇਹ ਸੁਆਲ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਆਪ ਦੀ ਆਪ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਇਕ ਫੈਸਲਾ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਸਿਰਫ ਸਰਕਾਰ ਹੀ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿਚਲੀਆਂ ਮੁੱਖ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਕੁੱਲ 28 ਹਨ, ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਰੈਗੂਲੇਟਰ (ਨਿਗਰਾਨ) ’ਤੇ ਕੇਂਦਰਿਤ ਹਨ।

ਇਹ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਅਤੇ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਦੀ ਸਰਕਾਰ ਲਈ ਹਨ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਤੇਜ਼ੀ ਅਤੇ ਅਸਰਦਾਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਦੋਨਾਂ ਦੇ ਤਾਲਮੇਲ ਵਾਲੇ ਯਤਨਾਂ ਦੀ ਲੋੜ ਪਵੇਗੀ। ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਆਜ਼ਾਦ ਗਰੁੱਪ (ਇੰਡੀਪੈਂਡੈਂਟ ਅਡਵਾਈਜ਼ਰੀ ਗਰੁੱਪ) ਦਾ ਇਹ ਯਕੀਨ ਹੈ ਕਿ ਤਾਲਮੇਲ ਵਾਲੇ ਇਸ ਯਤਨ ਰਾਹੀਂ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਿਹਾਰ ਬਾਰੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਅਤੇ ਯਕੀਨ ਨੂੰ ਮੁੜ ਕੇ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

III // ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਆਜ਼ਾਦ ਗਰੁੱਪ ਬਾਰੇ

ਸਾਡੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਕਿਵੇਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ

ਫਰਵਰੀ, 2016 ਵਿਚ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ (ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ) ਨੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ (ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ) ਨੂੰ ਆਖਿਆ ਕਿ ਉਹ ਮਿਲਣ ਅਤੇ ਮੀਡੀਏ ਵਲੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਬਾਰੇ ਉੱਠੇ ਸਰੋਕਾਰਾਂ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿਚ ਇਕ ਆਜ਼ਾਦ ਪੜਚੋਲ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਕਰਨ।

ਇੰਡੀਪੈਂਨਡੈਂਟ ਅਡਵਾਈਜ਼ਰੀ ਗਰੁੱਪ (ਆਈ ਏ ਜੀ) ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਵਲੋਂ 22 ਫਰਵਰੀ, 2016 ਨੂੰ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਚੋਣ ਵੱਖ ਵੱਖ ਪਬਲਿਕ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਵਿਚ ਸਰਵਿਸ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਮਾਹਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸੁਤੰਤਰਤਾ, ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਨ ਦੀ ਵੰਨ-ਸੁਵੰਨਤਾ ਅਤੇ ਚੰਗੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਅਤੇ ਲੋਕ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਸਪਸ਼ਟ ਸਮਝ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। *(ਅੰਤਿਕਾ 1 ਦੇਖੋ – ਆਈ ਏ ਜੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਲਿਸਟ)*

ਸਾਡਾ ਕਾਰਜ ਖੇਤਰ

ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਮੁਢਲੇ ਫਿਕਰ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਕਰਕੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਗੱਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ ਸੀ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਪਰਚੇਜ਼ ਕੌਨਟਰੈਟਕਸ ਨੂੰ ਅਸਾਈਨ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਖਾਸ ਅਮਲਾਂ 'ਤੇ ਕੇਂਦਰਿਤ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ "ਸ਼ੈਡੋ ਫਲਿਪਿੰਗ" ਆਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਸੋਚ-ਵਿਚਾਰ ਕੇ ਆਪਣੇ ਕਾਰਜ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਸੀਮਾਵਾਂ ਇਸ ਗੱਲ ਵੱਲ ਵੱਡਾ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਲਈ ਤਹਿ ਕੀਤੇ ਕਿ ਕੀ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ, ਖਪਤਕਾਰਾਂ (ਕੰਜ਼ਿਊਮਰਜ਼) ਅਤੇ ਵਿਆਪਕ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਤੋਂ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਹੀਂ। *(ਅੰਤਿਕਾ 2 ਦੇਖੋ – ਆਈ ਏ ਜੀ ਦਾ ਕਾਰਜ ਖੇਤਰ)*

ਸਾਡੀ ਪਹੁੰਚ

ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਖਾਸ ਅਤੇ ਸੀਮਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਵਿਚ ਵਿਚ ਆਪਣੀ ਪੜਚੋਲ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕ ਆਜ਼ਾਦ ਸੰਸਥਾ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕੀਤਾ। ਅਸੀਂ ਆਪਣੀ ਪੜਚੋਲ (ਰਿਵੀਊ) 9 ਮਾਰਚ, 2016 ਨੂੰ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ, ਆਪਣੇ ਕਾਰਜ ਖੇਤਰ 15 ਮਾਰਚ, 2016 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, 8 ਅਪਰੈਲ 2016 ਨੂੰ ਅੰਤਰਿਮ ਰਿਪੋਰਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਆਪਣਾ ਰਿਵੀਊ 17 ਜੂਨ, 2016 ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ।

ਸਾਡੀ ਪੜਚੋਲ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਪੜਾ 'ਤੇ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਆਪਣਾ ਧਿਆਨ, ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਮਲਾਂ ਬਾਰੇ ਤੱਥ ਅਤੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਇਕੱਠੀ ਕਰਨ ਵੱਲ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ IV ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਸੈਕਸ਼ਨ VI ਪੜਚੋਲ ਦੇ ਇਸ ਪੜਾ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੀ ਸੰਖੇਪ ਵਿਚ ਰਿਪੋਰਟ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

ਪੜਚੋਲ ਦੇ ਦੂਜੇ ਪੜਾ ਨੇ ਆਪਣਾ ਧਿਆਨ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀਆਂ ਮਜ਼ਬੂਤੀਆਂ, ਕਮਜ਼ੋਰੀਆਂ ਅਤੇ ਸੀਮਾਵਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨ ਵੱਲ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਪੜਾ ਦਾ ਸੰਖੇਪ ਅਤੇ ਸਾਡੇ ਵਲੋਂ ਕੱਢੇ ਗਏ ਨਤੀਜੇ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ ੜੀ ਵਿਚ ਦੇਖੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਸਾਡੀ ਪੜਚੋਲ ਦੇ ਤੀਜੇ ਅਤੇ ਆਖਰੀ ਪੜਾ ਵਿਚ, ਦੂਜੇ ਪੜਾ ਵਿਚ ਪਛਾਣੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕਮਜ਼ੋਰੀਆਂ ਅਤੇ ਸੀਮਾਵਾਂ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਤਿਆਰ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ। ਇਹ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ ੜੀੀ ਵਿਚ ਦੇਖੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਵਲੋਂ ਪੜਚੋਲ ਪੰਦਰਾਂ ਹਫਤਿਆਂ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸਮੇਂ ਵਿਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਕਰਕੇ ਇਹ ਸੀਮਤ ਸੀ। ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਆਮ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦਾ ਅਕਸ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਨਾ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ ਦਾ ਵੇਰਵਾ ਦੇਣ ਲਈ। ਸਾਡੀ ਪੜਚੋਲ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ 'ਤੇ ਕੇਂਦਰਿਤ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਬਾਰੇ ਹੀ ਬਹੁਤ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਸਰੋਕਾਰ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਫਿਰ ਵੀ, ਬਹੁਤੇ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ, ਸਿਧਾਂਤ, ਨਿਰਨੇ ਅਤੇ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ, ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਸਾਰੇ ਭਾਗਾਂ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਅਤੇ ਅਮਲਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ।

ਸਾਡੀ ਪੜਚੋਲ ਦੌਰਾਨ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਸੂਬੇ ਵਿਚਲੇ ਸਾਰੇ ਗਿਆਰਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ (ਬੋਰਡਜ਼) ਤੋਂ ਲਿਖਤੀ ਵਿਚਾਰ ਮਿਲੇ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਪਬਲਿਕ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਤੋਂ ਲਿਖਤੀ ਅਤੇ ਈਮੇਲ ਰਾਹੀਂ ਵਿਚਾਰ ਮਿਲੇ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਲੋਕ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਸਾਨੂੰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਅਤੇ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ (ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ) ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵੀ ਮਿਲੇ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਨੇ ਆਪਣਾ ਧਿਆਨ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਰੋਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇਕ ਆਜ਼ਾਦ, ਨਿਰਪੱਖ ਪੱਖ ਤੋਂ ਦੇਖਣ ਵੱਲ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿਚਲੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਦਾ ਮਕਸਦ, ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਮਾਹੌਲ ਵਿਚ ਇਸ ਨੂੰ ਬਿਹਤਰ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣਾ ਹੈ। ਆਪਣੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਵੇਲੇ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਵੱਖ ਵੱਖ ਆਰਥਿਕ ਦੌਰਾਂ ਵਿਚ ਕਿਵੇਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿਚ ਘਰਾਂ ਦੀ ਮੰਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਦਾ ਦੌਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ 'ਤੇ ਅਸਰ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਨਵੀਨਤਾ ਲਿਆਉਣ ਅਤੇ ਤਬਦੀਲੀ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਣ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਬਾਰੇ ਵੀ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ; ਅਤੇ ਸਾਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਹਨ।

IV // ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਸਥਿਤੀ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਵਧਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ

ਪਿਛਲੇ ਪੰਦਰਾਂ ਸਾਲਾਂ ਦੌਰਾਨ, ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਦੇ ਵੱਡੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕੇਂਦਰਾਂ ਨੇ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਲੋਅਰ ਮੇਨਲੈਂਡ ਵਿਚਲੇ ਕੇਂਦਰਾਂ ਨੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿਚ ਨਾਟਕੀ ਵਾਧੇ ਦੇਖੇ ਹਨ। ਇਕ ਦੂਜੇ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਹੋਏ ਕਈ ਪੱਖ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਵਿਚ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਉਂਦੇ ਹਨ:

- ਮਜ਼ਬੂਤ ਇਕੌਨਮੀ;
- ਕੈਨੇਡਾ ਦੇ ਦੂਜੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਹੋਰ ਦੇਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਲੋਅਰ ਮੇਨਲੈਂਡ ਵਿਚ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਆਉਣਾ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣਾ;
- ਲੋਅਰ ਮੇਨਲੈਂਡ ਦੇ ਘਰਾਂ ਵਿਚ ਬਾਹਰੀ ਇਨਵੈੱਸਟਮੈਂਟ ਜੋ ਕਿ ਰਹਿਣ ਨਾਲੋਂ ਇਨਵੈੱਸਟਮੈਂਟ 'ਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕੇਂਦਰਿਤ ਹੈ;
- ਕੁਦਰਤੀ ਰੋਕਾਂ (ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਪਹਾੜ, ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਬਾਰਡਰ);
- ਨੀਤੀਗਤ ਰੋਕਾਂ (ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਲਈ ਰੀਜ਼ਰਵ ਜ਼ਮੀਨ) ਅਤੇ ਨਵੇਂ ਘਰਾਂ ਦੀ ਸਪਲਾਈ 'ਤੇ ਜ਼ੋਨਿੰਗ ਦੀਆਂ ਰੋਕਾਂ; ਅਤੇ
- ਸਵੈ-ਵਾਧੇ ਵਾਲੀ ਮਾਰਕੀਟ ਸਾਇਕੋਲੋਜੀ ਜਿਹੜੀ ਘਰਾਂ ਦੀਆਂ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਧ ਰਹੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਭਾਰੂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਕੀਮਤਾਂ ਦੀ ਇਸ ਤੇਜ਼ੀ ਨੇ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੈਟਰੋ ਵੈਨਕੂਵਰ ਦੇ ਇਲਾਕੇ ਨੂੰ ਦੁਨੀਆ ਭਰ ਦੀਆਂ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹਿੰਗੀਆਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਮਾਰਕੀਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇਕ ਬਣਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਬਦਲੇ ਵਿਚ, ਇਸ ਹਾਲਤ ਨੇ ਘਰਾਂ ਦੀ ਵਾਰਾ ਖਾਣ ਯੋਗਤਾ ਅਤੇ ਉਪਲਬਧਤਾ, ਖਤਰੇ ਵਾਲੀ ਇਨਵੈੱਸਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਜਾਰੀ ਨਾ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਜਾਂ ਓਵਰਹੀਟ ਹੋਈ ਮਾਰਕੀਟ ਦੇ ਖਤਰਿਆਂ ਬਾਰੇ ਕੁਝ ਗੰਭੀਰ ਫਿਕਰ ਪੈਦਾ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਹਨ। ਲੋਕਾਂ, ਬਿਜ਼ਨਸ ਭਾਈਚਾਰੇ ਅਤੇ ਸਰਕਾਰਾਂ ਦੇ ਸਾਰੇ ਪੱਧਰਾਂ ਨੇ ਇਹ ਫਿਕਰ ਜ਼ਾਹਰ ਕੀਤੇ ਹਨ।

> “ ਇਹ ਸਮਝਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿਚਲੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਨਾਲ ਘਰਾਂ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਅਤੇ ਵਾਰਾ ਖਾਣ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਮਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਵੱਡੇ ਅਸਰ ਪੈਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਇਹ ਸਮਝਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿਚਲੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਜੇ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਘਰਾਂ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਅਤੇ ਵਾਰਾ ਖਾਣ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਮਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਵੱਡੇ ਅਸਰ ਪੈਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਘਰਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮੰਗ ਅਤੇ ਸੀਮਤ ਸਪਲਾਈ ਦੇ ਪੱਖ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਦਾ ਕੰਮ ਅਤੇ ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਬਾਰੇ ਹਨ। ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨਾ ਕਿ ਘਰ ਖਰੀਦ ਅਤੇ ਵੇਚ ਰਹੇ ਲੋਕਾਂ ਨਾਲ ਵਾਜਬ ਵਰਤਾਉ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਲਈ ਬਹੁਤ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਘਰਾਂ ਦੀ ਸਪਲਾਈ ਅਤੇ ਮੰਗ 'ਤੇ ਅਸਰ ਨਹੀਂ ਪਾਉਂਦਾ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿਚ ਵੱਡੇ ਵਾਧਿਆਂ ਨੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ 'ਤੇ ਪਰੈਸ਼ਰ ਪਾਇਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਸੂਬੇ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਚਲਾਉਂਦੇ ਹਨ। ਅਜਿਹੀ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿਚ ਜਿੱਥੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਸੌਦਿਆਂ 'ਤੇ ਮੁਨਾਫੇ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੋਵੇ, ਕੁਝ ਲੋਕ ਨਾਵਾਜਬ ਲਾਭ ਲੈਣ ਲਈ ਮੌਕਿਆਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਤਲਬ ਲਈ ਵਰਤਣਗੇ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਸ਼ੋਸ਼ਣ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਵਿਚ ਬਿਨਾਂ ਲਾਇਸੰਸਾਂ ਤੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਨੇ ਪਬਲਿਕ ਦੇ ਫਿਕਰ ਵਧਾਏ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਇਹ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ:

- ਨਿੱਜੀ ਫਾਇਦੇ ਲਈ ਕੌਨਟਰੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਅਸਾਈਨ ਕਰਨ (ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ) ਨੂੰ ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਨ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦਾ ਫੇਲ੍ਹ ਹੋਣਾ;
- ਲਸੰਸੀ ਆਪਣੇ ਗਾਹਕਾਂ ਦੀ ਬਜਾਏ ਆਪਣੇ ਨਿੱਜੀ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲ ਦੇ ਰਹੇ ਹਨ; ਅਤੇ
- ਲਸੰਸੀ ਫੈਡਰਲ ਅਤੇ ਸੂਬਾਈ ਟੈਕਸ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਾਲੇ ਧਨ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਹੋ ਰਹੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਗਾਹਕਾਂ ਨਾਲ ਗਾਂਢਾ-ਸਾਂਢਾ ਕਰਨਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

ਲੋਕਾਂ, ਮੀਡੀਏ ਅਤੇ ਕੁਝ ਚੁਣੇ ਹੋਏ ਅਹੁਦੇਦਾਰਾਂ ਦਾ ਆਲੋਚਨਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਇਹ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਾਉਣ ਵਾਲਾ:

- ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਖਤਰਿਆਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਅਮਲਾਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਦਖ਼ਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਰਨ ਵਿਚ ਸੁਸਤ ਹੈ;
- ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਲਈ ਅਰਥਪੂਰਨ ਰੋਕਾਂ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ ਕੱਢਣ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਵੱਡੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਅਤੇ ਦੰਡ ਨਹੀਂ ਲਾਉਂਦਾ;
- ਢੁਕਵੀਂ ਪੜਤਾਲ ਅਤੇ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਸਮਰੱਥਾ ਦੀ ਘਾਟ ਵਾਲਾ ਹੈ;
- ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਤੰਗ ਨਜ਼ਰੀਏ ਨਾਲ ਕਰਦਾ ਹੈ; ਅਤੇ
- ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਵਿਚ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਕਥਿਤ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ, ਅਤੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਨੇ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਸ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸਖਤ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਦੇ ਅਯੋਗ ਜਾਂ ਅਣਇੱਛਕ ਹੈ, ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਭਰੋਸਾ ਘਟਾਇਆ ਹੈ।

> “ ਕਥਿਤ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ, ਅਤੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਨੇ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਸ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸਖਤ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਦੇ ਅਯੋਗ ਜਾਂ ਅਣਇੱਛਕ ਹੈ, ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਭਰੋਸਾ ਘਟਾਇਆ ਹੈ।

V // ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚਲੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਗਰਾਨੀ

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਹਿੱਤ

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ (ਸੈਲਫ-ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਇਕ ਅਜਿਹੀ ਪਹੁੰਚ ਹੈ ਜਿਹੜੀ ਕਿਸੇ ਸਥਾਪਤ ਪੇਸ਼ੇ ਜਾਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ, ਅਮਲਾਂ ਅਤੇ ਮਿਆਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਕਰਨ ਲਈ ਕੈਨੇਡਾ ਵਿਚ ਅਤੇ ਹੋਰਨੀ ਥਾਂਵੀਂ ਆਮ ਵਰਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਪਹੁੰਚ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ੇ ਜਾਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕ ਰਸਮੀ ਐਗਰੀਮੈਂਟ ਰਾਹੀਂ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਐਗਰੀਮੈਂਟ ਇਹ ਸ਼ਰਤ ਲਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਰੱਖਣ ਲਈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਵਤੀਰੇ, ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਅਤੇ ਜਨਤਾ ਲਈ ਸਰਵਿਸ ਦੇ ਉੱਚੇ ਮਿਆਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਜਵਾਬਦੇਹ ਰੱਖਣ ਲਈ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ ’ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗੀ।

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਇਕ ਰਿਆਇਤ ਹੈ, ਕੋਈ ਹੱਕ ਜਾਂ ਇਖ਼ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਪੇਸ਼ੇ ਜਾਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਗਰੁੱਪ ਲਈ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਇਹ ਰਿਆਇਤ, ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਗੁਆਚਣ ਦਾ ਖਤਰਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

> “ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਇਕ ਰਿਆਇਤ ਹੈ, ਕੋਈ ਹੱਕ ਜਾਂ ਇਖ਼ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਸਰਕਾਰ ਵਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਲਾਗੂ ਹੋਣ ’ਤੇ, ਇਹ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਅਤੇ ਅਮਲਾਂ ਉੱਪਰ ਕੰਟਰੋਲ ਰਾਹੀਂ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਚੁੱਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ, ਇਹ ਖਾਸ ਗਿਆਨ ਅਤੇ ਮੁਹਾਰਤ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨੂੰ ਸਮਝਣ ਅਤੇ ਅਸਰਦਾਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਚਲਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੀਆਂ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਜਿਹੜੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਸਰਕਾਰ ਵਲੋਂ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਆਮ ਤੌਰ ’ਤੇ ਇਹ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ:

- ਪੜ੍ਹਾਈ, ਤਜਰਬੇ ਅਤੇ ਹੋਰ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਮਿਆਰ ਤਹਿ ਕਰਨਾ ਜਿਹੜੇ ਪੇਸ਼ੇ ਵਿਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਲਈ ਪੂਰੇ ਕਰਨੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ;
- ਪੇਸ਼ੇ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਲਈ ਵਰਤਾਅ ਅਤੇ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਦੇ ਮਿਆਰ ਤਹਿ ਕਰਨਾ;
- ਪੜਤਾਲ, ਪਾਲਣਾ ਅਤੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਤਰੀਕੇ ਜਿਹੜੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਮਿਆਰਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹਨ; ਅਤੇ
- ਜਿਹੜੇ ਵਿਅਕਤੀ ਵਰਤਾਅ ਦੇ ਮਿਆਰਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਜ਼ਾਵਾਂ ਦੇਣ ਅਤੇ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਵਿੱਚੋਂ ਹਟਾਉਣ ਲਈ ਲਾਇਸੰਸ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਤਰੀਕੇ ਬਣਾਉਣਾ।

ਕਿਸੇ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੇ ਪੇਸ਼ੇ ਵਲੋਂ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਇਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹਿੱਸਾ ਉਦੋਂ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਗੱਲ ਸੁਣੇ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਸਵਾਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਬਹੁਤੀਆਂ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਕੋਲ ਪਬਲਿਕ ਇਨਕੁਆਰੀ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਲਈ ਤਰੀਕੇ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਿਖਿਅਤ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਵੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਅਤੇ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ

ਇਹ ਕਿਵੇਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਿਚ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਵਲੋਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ 'ਤੇ ਪੰਜਾਹ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਵਧਦੀ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੂਬੇ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ 2005 ਵਿਚ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ (ਸੈਲਫ-ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਸ ਸਾਲ ਵਿਚ, *ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸਰਵਿਸਿਜ਼ ਐਕਟ* (ਐਕਟ), *ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸਰਵਿਸਿਜ਼ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ* (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਰੂਲਜ਼ ਐਂਡ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਲਾਗੂ ਹੋਏ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਮੁਢਲੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਸੌਂਪੀ ਗਈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸੂਬੇ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਅਤੇ ਅਮਲਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸੀ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਰੱਖਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕੋਲ ਰੱਖੀ।

ਹੋਰ ਸੰਸਥਾਵਾਂ

ਐਕਟ ਨੇ ਤਿੰਨ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨਾਂ ਵੀ ਜਾਰੀ ਰੱਖੀਆਂ: ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਫਾਉਂਡੇਸ਼ਨ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਰਰਜ਼ ਐਂਡ ਓਮਿਸ਼ਨਜ਼ ਇਨਸ਼ੋਰੈਂਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੰਪਨਸੇਸ਼ਨ ਫੰਡ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ। ਇਸ ਹਰ ਇਕ ਸੰਸਥਾ ਦਾ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਦੇ ਲੋਕਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਦੇ ਪੱਖ ਵਿਚ ਇਕ ਵੱਖਰਾ ਰੋਲ ਹੈ। ਹਰ ਇਕ ਬਾਰੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਜਾਣਕਾਰੀ *ਅੰਤਿਕਾ 3* ਵਿਚ ਦੇਖੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਸੂਬਾਈ ਸਰਕਾਰ ਦਾ ਰੋਲ

ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਢਾਂਚਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਪੱਖ ਨਿਯਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ:

- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਾਇਸੰਸ ਦੀ ਕਦੋਂ ਲੋੜ ਹੈ;
- ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀਆਂ ਕਿਸਮਾਂ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸੰਬੰਧ;
- ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਫਰਜ਼ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਦੇ ਮਿਆਰ;
- ਅਨੁਸ਼ਾਸਨ ਅਤੇ ਦੰਡ;
- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀਆਂ ਕਮੇਟੀਆਂ ਦਾ ਕੰਟਰੋਲ ਅਤੇ ਢਾਂਚਾ; ਅਤੇ
- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਅਤੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੀਆਂ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਤਾਕਤਾਂ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ।

ਸੂਬਾਈ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਵਿਚ, ਇਹ ਵਿੱਤ ਮਹਿਕਮਾ (ਮਨਿਸਟਰੀ ਔਫ ਫਾਇਨੈਂਸ) ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਢਾਂਚਾ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਰਗਰ ਅਤੇ ਅਸਰਦਾਰ ਹੈ। ਵਿੱਤ ਮੰਤਰੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਅਤੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੋਨਾਂ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਮੰਤਰੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦਾ ਦਫਤਰ ਫਾਇਨੈਂਸ਼ਲ ਇੰਸਟੀਚਿਊਸ਼ਨਜ਼ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨਾਲ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਦੀ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੀ ਇਕ ਏਜੰਸੀ ਹੈ।

ਐਕਟ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੀ ਸੰਸਥਾ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਵੱਡੀਆਂ ਤਾਕਤਾਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 130 ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕੋਈ ਵੀ ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਉੱਪਰ ਪਹਿਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੂਬੇ ਵਿਚਲੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਉੱਪਰ ਸਰਕਾਰ ਆਖਰੀ ਅਧਿਕਾਰ ਆਪਣਾ ਰੱਖਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤਾਕਤ ਨੇ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਔਫ ਪਰਚੇਜ਼ ਐਂਡ ਸੇਲ ਵਿਚ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਨੂੰ ਅਸਾਈਨ ਕਰਨ (ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ) ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਤਾਜ਼ਾ ਨਵਾਂ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ।

> “ ਐਕਟ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕੋਈ ਵੀ ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਉੱਪਰ ਪਹਿਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦਾ ਰੋਲ

ਐਕਟ ਵਿਚ 2005 ਵਿਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸੋਧਾਂ ਨੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦੀਆਂ ਪੂਰੀਆਂ ਤਾਕਤਾਂ ਦੇ ਦਿੱਤੀਆਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਉੱਪਰ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਦਾ ਕਾਰਜ ਖੇਤਰ ਸੀਮਤ ਹੋ ਗਿਆ। ਐਕਟ ਨਾਜ਼ਕ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿਚ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਬਾਰੇ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਲਸੰਸੀ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਰਤਾਅ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੋਵੇ ਜਿਹੜਾ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਗੰਭੀਰ ਰੂਪ ਵਿਚ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੇ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਂ ਆਰਡਰ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕੀਤਾ ਹੋਵੇ। ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਕੋਲ ਫਾਇਨੈਂਸ਼ਲ ਸਰਵਿਸਿਜ਼ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਵੀ ਹੱਕ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਇਹ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਰਡਰਾਂ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦਾ ਹੈ।

> “ ਐਕਟ ਵਿਚ 2005 ਵਿਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸੋਧਾਂ ਨੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦੀਆਂ ਪੂਰੀਆਂ ਤਾਕਤਾਂ ਦੇ ਦਿੱਤੀਆਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਉੱਪਰ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਦਾ ਕਾਰਜ ਖੇਤਰ ਸੀਮਤ ਹੋ ਗਿਆ।

ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਰੱਖਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਕੋਲ ਕਾਇਮ ਹੈ। ਐਕਟ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀਆਂ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਰਤਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਲਾਇਸੰਸ ਦੇ ਫੀਸਾਂ ਦੀ ਆਸ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਸੁਣਵਾਈ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਕੰਮ ਬੰਦ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਉਪਾਅ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਖਾਸ ਕਦਮ ਚੁੱਕ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ 10,000 ਡਾਲਰ ਤੱਕ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇਦਾਰੀ ਜਾਂ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਨੂੰ 20,000 ਡਾਲਰ ਤੱਕ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਦਾ ਰੋਲ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਹੈ ਜੋ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਕਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਚੱਲ ਰਹੀ ਹੈ। ਐਕਟ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਇਹ ਕਰਨ ਲਈ ਸਥਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ:

- ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ, ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਦਾ ਇੰਤਜ਼ਾਮ ਕਰਨ ਲਈ;
- ਇਸ ਦੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਗਿਆਨ, ਹੁਨਰ ਅਤੇ ਯੋਗਤਾ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ; ਅਤੇ
- ਇਸ ਦੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਨੇਕ-ਨੀਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਬਚਾਉਣ ਲਈ।

ਕੌਂਸਲ ਸੂਬੇ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਿਹਾਰ ਦੇ ਸਾਰੇ ਪੱਖਾਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਮੁਢਲੀ ਯੋਗਤਾ, ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਅਤੇ ਪੜ੍ਹਾਈ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਰੋਜ਼ਮਰਾ ਦੇ ਕੰਮ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਇਸ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ, ਜਾਰੀ ਰਹਿਣ ਵਾਲੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਅਤੇ ਪੜਚੋਲ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਕਾਰਨ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਸਾਰੇ ਪੱਖਾਂ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ, ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਬਣਾ ਕੇ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਆਪਣਾ ਵਿਧਾਨਕ ਆਦੇਸ਼ ਪੂਰਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਐਕਟ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵੀ ਉਹ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਜਾਂ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਵੱਡਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਇਹ ਆਪਣੇ ਬਿਜ਼ਨਸ ਅਤੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਜਾਂ ਮੁਨਾਸਬ ਸਮਝਦੀ ਹੈ।

ਨਿਯਮ ਕਾਰਜ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਬਾਰੇ ਦੱਸਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਆਪਣੇ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਅਤੇ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਵੇਲੇ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਇਹ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ:

- ਕੋਈ ਬਾਈਲਾਅ ਜਾਂ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ 30 ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਬਾਈਲਾਅ ਜਾਂ ਨਿਯਮ ਬਾਰੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਦੱਸਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਵਿਚਾਰ ਦੇਣ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ;
- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਬਾਈਲਾਅ ਜਾਂ ਨਿਯਮ ਦੀ ਇਕ ਕਾਪੀ ਮਨਿਸਟਰ ਅਤੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਨੂੰ ਭੇਜਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ; ਅਤੇ
- ਕੋਈ ਬਾਈਲਾਅ ਜਾਂ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਜਾਂ ਇਸ ਵਿਚ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਨ ਲਈ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ 75% ਮੈਂਬਰਾਂ ਲਈ ਨਵੇਂ ਜਾਂ ਬਦਲੇ ਹੋਏ ਨਿਯਮ ਜਾਂ ਬਾਈਲਾਅ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਵੋਟ ਪਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ:

- ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਜਾਂ ਨਵਿਆਉਣ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀਆਂ ਯੋਗਤਾਵਾਂ;
- ਲਾਇਸੰਸਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ;
- ਲਾਇਸੰਸ ਦੀਆਂ ਵੱਖ ਵੱਖ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਅਤੇ ਹਰ ਸ਼੍ਰੇਣੀ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਆਂ;
- ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਤੇ ਆਪਸੀ ਸੰਬੰਧ ਅਤੇ ਸਹਿਯੋਗੀ ਬਰੋਕਰਾਂ ਅਤੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਦੇ ਨੁਮਾਇੰਦਿਆਂ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਨਿਯਮ;
- ਜਾਰੀ ਰਹਿਣ ਵਾਲੀ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਸਿੱਖਿਆ ਲੈਣ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਸ਼ਰਤਾਂ;
- ਵਤੀਰੇ ਦੇ ਮਿਆਰ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੀ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਦੇ ਮਿਆਰ;
- ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਚਲਾਏ ਜਾਂਦੇ ਟਰੱਸਟ ਅਕਾਊਂਟਾਂ ਲਈ ਸ਼ਰਤਾਂ;
- ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੇ ਨਾਵਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਮਸ਼ਹੂਰੀ ਦਾ ਰੂਪ ਅਤੇ ਸਮੱਗਰੀ;
- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਫਾਰਮ ਵਰਤਣ ਦੀ ਮੰਗ;
- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਦੀਆਂ ਮੰਗਾਂ; ਅਤੇ
- ਰਿਕਾਰਡ, ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਜਾਣਕਾਰੀ ਜਿਹੜੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਰੱਖੀ ਜਾਣੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ ਜਾਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਢਾਂਚਾ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਸਤਾਰਾਂ ਮੈਂਬਰੀ ਬੋਰਡ ਵਲੋਂ ਚਲਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਬੋਰਡ ਦੀਆਂ ਖਾਸ ਕਮੇਟੀਆਂ ਦੇ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਬਣਤਰ ਐਕਟ ਵਲੋਂ ਨਿਯਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।

ਸਤਾਰਾਂ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ:

- ਤੇਰਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀ ਹਨ ਅਤੇ ਸਾਥੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਚੁਣੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ;
- ਤਿੰਨ ਮੈਂਬਰ ਪਬਲਿਕ ਵਿੱਚੋਂ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਅਤੇ ਸਰਕਾਰ ਵਲੋਂ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ; ਅਤੇ
- ਇਕ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਸਟਰੈਟਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਚੁਣੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਤੇਰਾਂ ਬੋਰਡ ਮੈਂਬਰ ਸੂਬੇ ਭਰ ਦੇ ਸੱਤ ਵੱਖ ਵੱਖ ਭੂਗੋਲਿਕ ਇਲਾਕਿਆਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਦੇ ਹਨ; ਤੇਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਨੌਂ ਦਾ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਜਾਂ ਐਸੋਸੀਏਟ ਬਰੋਕਰ ਹੋਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਸਾਰੇ ਮੈਂਬਰ ਦੋ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਕਈ ਬੋਰਡ ਕਮੇਟੀਆਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਹੜੀਆਂ ਇਸ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਮੇਟੀ, ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਕਮੇਟੀ, ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਮੇਟੀ, ਅਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਕਮੇਟੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਸੰਤਾਲੀ ਫੁੱਲ ਅਤੇ ਪਾਰਟ ਟਾਈਮ ਮੁਲਾਜ਼ਮ ਹਨ।

ਪੜਤਾਲ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨਾਲ ਸਿੱਝਣਾ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਐਕਟ, ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀਆਂ ਸੰਭਵ ਉਲੰਘਣਾਵਾਂ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ। ਕੌਂਸਲ ਕਈ ਚੀਜ਼ਾਂ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਜੋਂ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਇਹ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ:

- ਕਿਸੇ ਖਪਤਕਾਰ (ਕੰਜ਼ਿਊਮਰ) ਵਲੋਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਮਿਲਣ ਤੇ;
- ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਵਲੋਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਮਿਲਣ ਤੇ;
- ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਦਫਤਰ ਵਲੋਂ ਰੈਫਰਲ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਜੋਂ;
- ਬਰੋਕਰੇਜ ਦਫਤਰਾਂ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਦੀਆਂ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਇੰਸਪੈਕਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ; ਅਤੇ
- ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਆਪਣੇ ਉੱਦਮ 'ਤੇ।

ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਜਿਹੜੇ ਪੜਤਾਲ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਦੇ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਦੇ ਖਤਰੇ ਦੀ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ ਮੁਤਾਬਕ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿਚ ਢੁਕਵਾਂ ਸਬੂਤ ਮਿਲਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਫਾਇਲ ਦਾ ਸੰਖੇਪ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਭੇਜਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਜੇ ਕਮੇਟੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਮੁਕਾਮ 'ਤੇ ਲਸੰਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ ਲਈ ਤਜਵੀਜ਼ ਦਰਜ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਸੁਣਵਾਈ ਜਾਰੀ ਰੱਖ ਸਕਦਾ ਹੈ।

- ਸੁਣਵਾਈ (ਹੀਅਰਿੰਗ) ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਇਕ ਰਸਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਦੋਨਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਲੋਂ ਸਬੂਤ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ ਇਕ ਨਿਰਪੱਖ ਕਮੇਟੀ ਵਲੋਂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।
- ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀ ਆਪਣੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਨੂੰ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਜੇ ਲਸੰਸੀ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਨੂੰ ਮੰਨਣ ਦਾ ਖਾਹਸ਼ਮੰਦ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਉਸ ਕੋਲ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੱਕ ਹੈ। ਤਜਵੀਜ਼ ਵਿਚ ਤੱਥਾਂ ਬਾਰੇ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ ਬਿਆਨ, ਇਕਬਾਲ, ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕ ਨੂੰ ਤਿਆਗਣਾ ਅਤੇ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਨ ਯੋਗ ਸਜ਼ਾਵਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਤਜਵੀਜ਼ਾਂ ਦਾ ਖਰੜਾ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਲੀਗਲ ਸਟਾਫ ਵਲੋਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਫਿਰ ਇਸ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ ਦਾ ਰਿਵੀਊ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਕਮੇਟੀ ਵਲੋਂ ਅਜ਼ਾਦਾਨਾ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਕਮੇਟੀ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਸੋਧਾਂ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਕੇਸ ਵਿਚ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਸਿਸਟਮਾਂ ਵਿਚ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ ਆਮ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਵਿਚ ਇਨਸਾਫ ਅਤੇ ਕਾਬਲੀਅਤ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿਚ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਜ਼ਿਆਦਾ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਘੱਟ ਵਸੀਲਿਆਂ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਜੇ ਲਸੰਸੀ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਨੂੰ ਮੰਨਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇਕ ਸੁਣਵਾਈ ਕਮੇਟੀ ਬਣਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹਰ ਧਿਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਲਈ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿਚ ਸਬੂਤ ਦੇਣ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਸੁਣਵਾਈ ਕਮੇਟੀ ਉਸ ਸਬੂਤ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਇਹ ਸੁਣਦੀ ਹੈ, ਸਮੇਤ ਇਸ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਕਿ ਕਿਹੜੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਜਾਂ ਦੰਡ ਲਾਏ ਜਾਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ, ਜੇ ਕੋਈ ਲਾਏ ਜਾਣੇ ਹਨ।

ਸਾਰੇ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ, ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਗੁਮਨਾਮ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਬਾਰੇ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੋਵੇ ਚੁੱਕੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਦਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਕਲੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਬਾਰੇ ਦੱਸਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਸੂਚੀ 1 *ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਆਈਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਅੰਕੜੇ*

ਸਾਲ	ਮਿਲੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ	ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ	ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ	ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਯੋਗਤਾ ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ
2012/2013	538	95	3	6
2013/2014	413	98	3	4
2014/2015	536*	88	1	2

** ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ 100 ਇੱਕੋ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਇਕ ਵਿਅਕਤੀ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ।* *(ਅੰਤਿਕਾ 5 ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨਾਲ ਸਿੱਝਣ ਦਾ ਕਾਰਜ ਦੇਖੋ)*

ਅਨੁਸ਼ਾਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਸੰਸੀਆਂ 'ਤੇ ਜੁਰਮਾਨਾ ਅਤੇ ਦੰਡ ਲਾਉਣ ਦੀ ਤਾਕਤ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਐਕਟ, ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਜਾਂ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਦੀ ਅਵੱਗਿਆ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਦਾ ਪੱਧਰ ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦਾ ਆਕਾਰ ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਵਿਚ ਤਹਿ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਫਿਟਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਲਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਵਿਦਿਆ ਜਾਂ ਟਰੇਨਿੰਗ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਲਾਇਸੰਸਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀ ਸਰਗਰਮੀਆਂ 'ਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਜਾਂ ਸੀਮਾਵਾਂ, ਲਾਇਸੰਸ 'ਤੇ ਨਿਗਰਾਨੀਆਂ ਜਾਂ ਲਾਇਸੰਸਾਂ ਨੂੰ ਕੈਂਸਲ ਕਰਨ, ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਅਤੇ ਮਾਇਕ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਤੱਕ ਵੱਖ ਵੱਖ ਹੁੰਦੇ ਹਨ।

ਮਾਇਕ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੋ ਸ੍ਰੇਣੀਆਂ ਵਿਚ ਆਉਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦਾ ਆਕਾਰ ਵਿਧਾਨ ਵਲੋਂ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ:

- ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਜੁਰਮਾਨੇ – ਉਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿਚ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਲਸੰਸੀ ਜਾਂ ਬਰੋਕਰੇਜ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਵਿਚ ਤਹਿ ਕੀਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਇਕ ਖਾਸ ਲਿਸਟ ਦੀ ਅਵੱਗਿਆ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਨਿਯਮ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਟੈਕਨੀਕਲ ਜਾਂ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ। ਹਰ ਅਵੱਗਿਆ ਲਈ ਲਾਏ ਗਏ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਰਕਮ ਲਾਇਸੰਸ ਦੇ ਪੱਧਰ ਜਾਂ ਸ੍ਰੇਣੀ ਮੁਤਾਬਕ ਅਤੇ ਪਹਿਲੀ ਜਾਂ ਅਗਲੀਆਂ ਅਵੱਗਿਆਵਾਂ ਮੁਤਾਬਕ ਵੱਖ ਵੱਖ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਜੁਰਮਾਨਾ 1000 ਡਾਲਰ ਹੈ।
- ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਜੁਰਮਾਨੇ – ਉਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿਚ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੇ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਜਾਂ ਲਸੰਸੀ ਵਜੋਂ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਕੀਤਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਕੌਂਸਲ ਜਿਹੜਾ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਜੁਰਮਾਨਾ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ 'ਤੇ ਲਗਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਉਹ 10,000 ਡਾਲਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਲਈ 20,000 ਡਾਲਰ ਹੈ।

ਐਕਟ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਜੁਰਮਾਨੇ ਕਰਨ ਦੀ ਤਾਕਤ ਵੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 118 ਮੁਤਾਬਕ ਕੋਈ ਖਾਸ ਜੁਰਮ ਕਾਰਨ ਕਿਸੇ ਮੁਜਰਮਾਨਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿਚ ਦੋਸ਼ੀ ਪਾਏ ਗਏ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਇਹ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ:

- ਲਾਇਸੰਸ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣਾ;
- ਟਰੱਸਟ ਅਕਾਊਂਟਾਂ ਵਿਚ ਪੇਮੈਂਟਾਂ ਕਰਨ ਜਾਂ ਪੇਮੈਂਟਾਂ ਕਢਾਉਣ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਹੋਣਾ;
- ਪੜਤਾਲ ਵਿਚ ਦਖ਼ਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਰਨਾ;
- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ, ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਮੇਟੀ ਜਾਂ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੇ ਕਿਸੇ ਆਰਡਰ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਹੋਣਾ; ਅਤੇ
- ਉਨ੍ਹਾਂ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਵਿਚ ਗਲਤ ਜਾਂ ਗੁਮਰਾਹ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਬਿਆਨ ਦੇਣਾ ਜਿਹੜੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਭਰੇ, ਦਰਜ ਕਰਵਾਏ ਗਏ, ਦਿੱਤੇ ਜਾਂ ਡਲਿਵਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ।

ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਦੋਸ਼ ਸਿੱਧੀ ਲਈ 50,000 ਡਾਲਰ ਤੱਕ ਜੁਰਮਾਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਹਰ ਦੋਸ਼ ਸਿੱਧੀ ਲਈ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ 100,000 ਡਾਲਰ ਜੁਰਮਾਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀਆਂ ਦੋਸ਼ ਸਿੱਧੀਆਂ ਲਈ 50,000 ਡਾਲਰ ਤੱਕ ਜੁਰਮਾਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਤੱਕ ਦੀ ਕੈਦ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਦੋਸ਼ ਸਿੱਧੀਆਂ ਲਈ 100,000 ਡਾਲਰ ਤੱਕ ਜੁਰਮਾਨਾ ਅਤੇ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਤੱਕ ਦੀ ਕੈਦ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੇ ਵੈੱਬਸਾਈਟ 'ਤੇ ਸਾਰੇ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰਾਂ ਅਤੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਦੇ ਸੰਖੇਪ ਛਾਪਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਕੰਮਲ ਰੂਪ ਛਓਂਈ ਵਿਚ ਵੀ ਛਾਪੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਕੇਸ ਲਾਅ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਮੁਫਤ, ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਔਨਲਾਈਨ ਪਬਲੀਕੇਸ਼ਨ ਲਈ ਸਮਰਪਿਤ ਇਕ ਔਨਲਾਈਨ ਵਸੀਲਾ ਹੈ।

ਫੰਡਿੰਗ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਫੰਡ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਫੀਸਾਂ ਅਤੇ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਤੋਂ ਮਿਲਦੇ ਹਨ। ਨਿੱਜੀ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਲਾਇਸੰਸ ਫੀਸਾਂ ਅਤੇ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਸੂਚੀ 2 ਮੌਜੂਦਾ ਫੀਸਾਂ ਅਤੇ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਬਾਰੇ ਦੱਸਦੀ ਹੈ।

ਸੂਚੀ 2 *ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਫੀਸਾਂ ਅਤੇ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ*

ਲਾਇਸੰਸ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ	$450	
ਐਰਰਜ਼ ਐਂਡ ਓਮਿਸ਼ਨਜ਼ ਇਨਸ਼ੋਰੈਂਸ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ	$700	
ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ*	$50	
ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੰਪਨਸੇਸ਼ਨ ਫੰਡ	$100 ਹਰ ਲਸੰਸੀ	($250 ਬਰੋਕਰੇਜ/ਸੋਲ ਪਰੋਪ੍ਰਾਈਟਰ)
ਲਾਇਸੰਸ ਨਵਿਆਉਣ, ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਅਤੇ ਲਾਇਸੰਸ ਦੇ ਪੱਧਰ ਜਾਂ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਬਦਲਣ ਲਈ ਫੀਸ	$30	
ਕੁੱਲ – ਲਾਇਸੰਸ ਨਵਿਆਉਣ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਹਰ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਪੈਸੇ	$1,330 ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਲਈ (ਨਵੇਂ ਜਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ $1,360)	$1,480 ਬਰੋਕਰੇਜ/ਸੋਲ ਪਰੋਪ੍ਰਾਈਟਰ ਲਈ (ਨਵੇਂ ਜਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ $1,510)

** ਇਹ ਹਿੱਸਾ ਆਪਣੇ ਫਰਜ਼ ਨਿਭਾਉਣ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।*

ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਤੋਂ ਆਮਦਨ

ਐਕਟ ਅਧੀਨ, ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਤੋਂ ਇਕੱਠੇ ਹੋਏ ਪੈਸੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਆਮ ਆਮਦਨ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਨਹੀਂ ਬਣ ਸਕਦੇ। ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਇਹ ਪੈਸੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਕਾਰਜ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਬਾਰੇ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਬਾਰੇ ਲੋਕਾਂ, ਲਸੰਸੀਆਂ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਹੋਰ ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਆ ਦੇਣ ਦੇ ਮੰਤਵ ਲਈ ਇਕ ਸਮਰਪਤ ਐਜੂਕੇਸ਼ਨ ਫੰਡ ਵਿਚ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ।

ਇੰਡਸਟਰੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਰੋਲ

ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੈਨੇਡੀਅਨ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ

ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ (ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ) *(www.bcrea.bc.ca)* ਅਤੇ ਕੈਨੇਡੀਅਨ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ (ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ) *(www.crea.ca)* ਟਰੇਡ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿਚ ਲੋਕਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਦੇਸ਼ ਭਰ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਦੇ ਹੋਰ ਬੋਰਡ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਸੂਬੇ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਦੇਸ਼ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ, ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਅਤੇ ਲੋਕਲ ਬੋਰਡਾਂ ਨੇ ਇਕ ਅਜਿਹਾ ਢਾਂਚਾ ਬਣਾਇਆ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਸਾਰੇ ਤਿੰਨਾਂ ਪੱਧਰਾਂ 'ਤੇ ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ – ਸਥਾਨਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੂਬੇ ਦੇ ਇਕ ਬੋਰਡ ਵਿਚ, ਸੂਬਾਈ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਵਿਚ ਅਤੇ ਦੇਸ਼ ਦੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਵਿਚ। ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਦੀਆਂ ਫੀਸਾਂ ਸਥਾਨਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਕੱਠੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਸ ਦਾ ਇਕ ਹਿੱਸਾ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਹਿੱਸਾ ਸੂਬਾਈ ਅਤੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਫੀਸਾਂ ਵੱਖ ਵੱਖ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਲਈ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਬਾਰੇ ਸੂਚੀ 3 ਵਿਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਸੂਚੀ 3 *ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀਆਂ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਰੋਲ ਅਤੇ ਸਰਗਰਮੀਆਂ*

ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ	» ਫੈਡਰਲ ਸਰਕਾਰ ਕੋਲ ਲੌਬੀ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਦੇਸ਼ ਵਿਚ ਅਤੇ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਦੀ ਹੈ। » ਟਰੇਡਮਾਰਕ ਅਤੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਮਾਰਕ ਸਟੈਂਡਰਡਜ਼ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਕੰਟਰੋਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹਿਫਾਜ਼ਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। » REALTOR®[1] ਕੋਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਮਿਆਰਾਂ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਦੀ ਹੈ। » ਵੱਖ ਵੱਖ ਸੂਬਿਆਂ ਵਿਚ ਮੈਂਬਰਾਂ ਅਤੇ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਤਭੇਤਾਂ ਲਈ ਵਿਚੋਲਪੁਣੇ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ।
ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ	» ਸੂਬਾਈ ਸਰਕਾਰ ਕੋਲ ਲੌਬੀ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸੂਬੇ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਦੀ ਹੈ। » ਲੋਕਲ ਬੋਰਡ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਅਤੇ ਨੌਨ-ਬੋਰਡ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿਚ ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਪ੍ਰੋਸੈੱਸਿੰਗ ਕਾਇਮ ਰੱਖਦੀ ਹੈ। » ਵੱਖ ਵੱਖ ਬੋਰਡਾਂ ਦੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿਚ ਮੈਂਬਰਾਂ ਅਤੇ ਬੋਰਡਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਤਭੇਦਾਂ ਦੇ ਹੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ। » ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਵਿਚ ਵਰਤੇ ਜਾਣ ਲਈ ਸਟੈਂਡਰਡ ਫਾਰਮ ਤਿਆਰ ਕਰਦੀ ਹੈ। » ਸਿੱਖਿਆ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੇ ਕੋਰਸ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।
ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ	» ਮਿਉਨਿਸਪਲ ਸਰਕਾਰਾਂ ਕੋਲ ਲੌਬੀ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਸਥਾਨਕ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਦੇ ਹਨ। » ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਪ੍ਰੋਸੈੱਸ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਲਈ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤਹਿ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਫੀਸਾਂ ਇਕੱਤਰ ਕਰਦੇ ਹਨ। » MLS® ਸਿਸਟਮ ਨੂੰ ਚਲਾਉਂਦੇ ਅਤੇ ਕੰਟਰੋਲ ਕਰਦੇ ਹਨ। » ਅਜਿਹੇ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਂਦੇ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਦੀਆਂ ਨੈਸ਼ਨਲ ਪਾਲਸੀਆਂ ਦੀ ਹਿਮਾਇਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। » REALTOR® ਕੋਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਮਿਆਰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹਨ। » ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿਚਲੇ ਮਤਭੇਦਾਂ ਦੇ ਹੱਲ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਜੇ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਚੀਜ਼ ਦੀ ਕੋਈ ਸ਼ਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਸੇ ਲੋਕਲ ਬੋਰਡ ਜਾਂ ਦੋ ਅਸੈਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਮੈਂਬਰ ਵੀ ਹੋਵੇ। ਪਰ, ਕਿਉਂਕਿ ਸਿਰਫ ਬੋਰਡ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹੀ MLS® (ਮਲਟੀਪਲ ਲਿਸਟਿੰਗ ਸਰਵਿਸ) ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਸੂਬੇ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਾਧਨ ਹੈ, ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚਲੇ ਸਾਰੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਤਕਰੀਬਨ 95% ਕਿਸੇ ਸਥਾਨਕ ਬੋਰਡ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੂਬਾਈ ਅਤੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਹਨ।

1 *ਸ਼ਬਦ REALTOR© ਅਤੇ REALTOR® ਲੋਗੋ ਟਰੇਡਮਾਰਕ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਮਾਲਕੀ REALTOR® ਕੈਨੇਡਾ ਇੰਕ ਕੋਲ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਇਕ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਹੈ ਜਿਹੜੀ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਔਫ REALTOR® ਅਤੇ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਹੇਠ ਹੈ। ਇਹ ਟਰੇਡਮਾਰਕ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਹੀ ਵਰਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹਨ।*

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ

ਸੂਬੇ ਭਰ ਵਿਚ 11 ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ ਸਥਾਨਕ ਪੱਧਰ ’ਤੇ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ *(ਅੰਤਿਕਾ 4 ਦੇਖੋ)*।

ਇੰਡਸਟਰੀ ਟਰੇਡ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਵਾਂਗ, ਸੂਬੇ ਦੇ ਬੋਰਡ ਐਕਟ ਵਲੋਂ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਨੂੰਨ ਵਲੋਂ ਨਹੀਂ ਬਣਾਏ ਗਏ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਜਾਂ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਵਲੋਂ ਸਿੱਧਾ ਨਿਯਮਬੱਧ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ। ਪਰ, ਬੋਰਡ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਜਿਹੜੇ ਕਿ ਸਾਰੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਹਨ।

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੂਚੀ 3 ਵਿਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕੰਮਾਂ ਵਿਚ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਬੋਰਡ ਦਾ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਅਤੇ ਅਮਲਾਂ ਉੱਪਰ ਅਸਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਉਹ ਅਜਿਹਾ ਮੈਂਬਰਾਂ ਤੋਂ REALTOR® ਕੋਡ ਔਫ ਐਥਿਕਸ (ਕੋਡ) ਅਤੇ ਸਟੈਂਡਰਡਜ਼ ਔਫ ਬਿਜ਼ਨਸ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ (ਮਿਆਰ) ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਕੇ ਕਰਦੇ ਹਨ।

REALTOR® ਕੋਡ ਅਤੇ ਮਿਆਰ ਨੈਸ਼ਨਲ ਮਿਆਰ ਵਜੋਂ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਵਲੋਂ ਨਿਸ਼ਚਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਬੋਰਡਾਂ ਰਾਹੀਂ ਸਥਾਨਕ ਪੱਧਰ ’ਤੇ ਕੁਝ ਸੀਮਤ ਇਲਾਕਾਈ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। REALTOR® ਕੋਡ ਅਤੇ ਮਿਆਰ ਸਾਰੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ’ਤੇ, ਆਪਣੇ ਲੋਕਲ ਬੋਰਡਾਂ, ਸੂਬਾਈ ਅਤੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਵਿਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਮੁਢਲੀ ਅਤੇ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣ ਵਾਲੀ ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਅਤੇ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ MLS® ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਕਰਨ ਦੀ ਇਕ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸ਼ਰਤ ਵਜੋਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਟਰ

REALTOR® ਕੋਡ ਅਤੇ ਮਿਆਰਾਂ ਅਤੇ ਐਕਟ ਮੁਤਾਬਕ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਸਿਸਟਮ, ਵਿਧਾਨ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਫਰਕ ਨੂੰ ਪਛਾਣਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਸਿਰਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਯੋਗ ਮਿਆਰ ਤਹਿ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਮਕਸਦ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਵਿਚ, REALTOR® ਕੋਡ ਅਤੇ ਮਿਆਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਲੋਂ ਆਪਣੇ ਸਾਂਝੇ ਹਿੱਤਾਂ ਲਈ ਬਣਾਏ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ’ਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਜਾਂ ਛਾਣਬੀਣ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ।

> “ ਸਿਰਫ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਸਿਸਟਮ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਯੋਗ ਮਿਆਰ ਤਹਿ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨਾਲ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਤਾਲਮੇਲ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ “ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਘਰ ਖਰੀਦਣਾ” ਅਤੇ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਘਰ ਵੇਚਣਾ” ਨਾਂ ਦੇ ਬਰੋਸ਼ਰ ਛਾਪਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਸਟਰੈਟਾ ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਸੀਲੇ ਵੀ ਛਾਪਦੀ ਹੈ।

ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਵੈੱਬਸਾਈਟ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਜਾਣਕਾਰੀ ਅਤੇ ਵਸੀਲੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀ ਨੂੰ ਲੱਭਣ ਲਈ ਟੂਲ ਅਤੇ ਇਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਜਾਂ ਯੋਗਤਾ ਬਾਰੇ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਿਵੇਂ ਕਰਨੀ ਹੈ। ਸਾਲ 2015 ਵਿਚ, ਵੈੱਬਸਾਈਟ ’ਤੇ ਹਰ ਮਹੀਨੇ 73,300 ਨਾਲੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਵਿਜ਼ਟਾਂ ਹੋਈਆਂ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਸਾਲ ਦੀਆਂ 62,200 ਵਿਜ਼ਟਾਂ ਨਾਲੋਂ ਵੱਧ ਸਨ।

ਸਾਲ 2015 ਵਿਚ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ’ਤੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਕ ਸਰਵੇ ਤੋਂ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਿਆ ਕਿ 30% ਖਪਤਕਾਰ ਇਹ ਜਾਣਦੇ ਸਨ ਕਿ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਬਾਰੇ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਿਵੇਂ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣੀ ਹੈ। ਉਸ ਸਾਲ ਵਿਚ, ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਲਸੰਸੀਆਂ ਖਿਲਾਫ 536 ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਮਿਲੀਆਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ 65% ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਲੋਕਾਂ ਤੋਂ ਆਈਆਂ ਸਨ।

VI // ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੇ ਹੋਰ ਸਿਸਟਮਾਂ ਵਾਂਗ ਹੀ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਪੇਸ਼ੇ ਵਿਚ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਦੀ ਬਹੁਤੀ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਗਰਾਨੀ ਇਨ੍ਹਾਂ ਚੀਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ:

- ਸਵੈ-ਰਿਪੋਰਟਿੰਗ, ਜੋ ਕਿ ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਅਤੇ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ;
- ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਆਪਣੇ ਗਾਹਕਾਂ (ਕਲਾਇੰਟਸ) ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਨੂੰ ਸਹੀ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ, ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਨੂੰ;
- ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਵਤੀਰੇ 'ਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਆਧਾਰਿਤ ਅੰਦਰੂਨੀ ਕੰਟਰੋਲ ਅਤੇ ਨਿਗਰਾਨੀ;
- ਰਿਕਾਰਡ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਮੁੱਖ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਅਤੇ ਸੌਦਿਆਂ ਦੇ ਕਾਗਜ਼-ਪੱਤਰ ਇਕੱਠੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਡੈਟੇ ਨਾਲ ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਵਲੋਂ ਸਾਂਭਣ 'ਤੇ ਜਾਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਰੈਗੂਲੇਟਰ (ਨਿਗਰਾਨ) ਕੋਲ ਦਰਜ ਕਰਾਉਣ 'ਤੇ; ਅਤੇ
- ਲਸੰਸੀ ਅਤੇ ਪਬਲਿਕ ਵਲੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਅਮਲਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਫਿਕਰਾਂ ਬਾਰੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟਾਂ 'ਤੇ।

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦਾ ਇਹ ਸਿਸਟਮ, ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ 'ਤੇ ਕਾਫੀ ਸਾਰਾ ਭਰੋਸਾ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਸੁੱਟਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਆਪਣਾ ਅਤੇ ਹੋਰਨਾਂ ਦਾ ਵਰਤਾਅ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਉਮੀਦਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦੇ ਸਾਰੇ ਸਿਸਟਮਾਂ ਵਾਂਗ, ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪੇਸ਼ੇ ਦੇ ਮੈਂਬਰ, ਨੈਤਿਕਤਾ, ਮਿਆਰਾਂ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਾਵਰੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਜੋ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਦੇ ਹਨ।

> “ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦਾ ਸਿਸਟਮ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪੇਸ਼ੇ ਦੇ ਮੈਂਬਰ, ਨੈਤਿਕਤਾ, ਮਿਆਰਾਂ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਾਵਰੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਸਰਗਰਮ ਰੋਲ ਨਿਭਾਉਣ ਜੋ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਫਰਜ਼ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਸ਼ਚਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਵੱਡਾ ਅਤੇ ਵਿਆਪਕ ਬਿਆਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜੋ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ "ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਵੇਲੇ, ਲਸੰਸੀ ਲਈ ਈਮਾਨਦਾਰੀ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਹੁਨਰਾਂ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ"। ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਖਾਸ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਇਕ ਲਿਸਟ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨਾ ਲਸੰਸੀ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ:

- ਕਲਾਇੰਟ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨਾ;
- ਕਲਾਇੰਟ ਵਲੋਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਉਚਿਤ ਹਿਦਾਇਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨਾ;
- ਸਿਰਫ ਕਲਾਇੰਟ ਵਲੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਵਿਚ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨਾ;
- ਲਸੰਸੀ ਦੀ ਮੁਹਾਰਤ ਦੇ ਬਾਹਰਲੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਬਾਰੇ ਕਲਾਇੰਟ ਨੂੰ ਆਜ਼ਾਦ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਸਲਾਹ ਲੈਣ ਦੀ ਸਲਾਹ ਦੇਣਾ;

- ਕਲਾਇੰਟ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਭੇਤਦਾਰੀ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣਾ;
- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ, ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸੇਵਾਵਾਂ ਬਾਰੇ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਸਾਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਕਲਾਇੰਟ ਨੂੰ ਦੇਣਾ;
- ਸਾਰੀਆਂ ਔਫਰਾਂ ਬਾਰੇ ਕਲਾਇੰਟ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ, ਸੱਚੇ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦੱਸਣਾ;
- ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਸ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਢੁਕਵੇਂ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਪਤਾ ਲਾਉਣ ਲਈ ਵਾਜਬ ਯਤਨ ਕਰਨਾ ਜਿਹੜੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕਲਾਇੰਟ ਲੈਣ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ;
- ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਵਾਜਬ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣਾ; ਅਤੇ
- ਕਿਸੇ ਵੀ ਟਕਰਾਅ ਬਾਰੇ ਕਲਾਇੰਟ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੱਸਣਾ।

ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ

ਐਕਟ ਮੁਤਾਬਕ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਵਿਚ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਵਲੋਂ ਐਕਟ, ਵਿਧਾਨ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਉਲੰਘਣਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਾਂ ਜੇ ਲਸੰਸੀ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇਕ ਜਾਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ:

- ਐਕਟ ਵਿਚ ਬਿਆਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਤਾਬਕ "ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀ ਕੰਮ" ਅਤੇ "ਝੂਠਾ ਲੈਣ-ਦੇਣ" ਕਰਦਾ ਹੈ;
- ਕੋਈ ਵੀ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਨਾਲਾਇਕੀ ਦਾ ਇਜ਼ਹਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਲਸੰਸੀ ਨੂੰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ;
- ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੇਪਰ ਵਿਚ ਗਲਤ ਜਾਂ ਗੁਮਰਾਹ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਬਿਆਨ (ਸਮੇਤ ਤਰੁੱਟੀ ਦੇ) ਦਿੰਦਾ ਹੈ;
- ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਨਾਲ ਸਹਿਯੋਗ ਕਰਨ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਹੁੰਦਾ ਹੈ; ਜਾਂ
- ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਕਿਸੇ ਆਰਡਰ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੇ ਵੱਡੇ ਦਾਇਰੇ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਐਕਟ "ਲਸੰਸੀ ਲਈ ਅਢੁਕਵੇਂ ਵਤੀਰੇ" ਦਾ ਸੰਕਲਪ ਵੀ ਨਿਸ਼ਚਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰਾਂ ਵਿਚ ਹੈ:

- ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਉਲਟ;
- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰਦਾ ਹੈ; ਜਾਂ
- ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚ ਬਦਨਾਮੀ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ।

ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਐਕਟ ਰਲ ਕੇ ਇਕ ਸਪਸ਼ਟ ਆਧਾਰ-ਰੇਖਾ ਨਿਸ਼ਚਤ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਆਪਣਾ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਉਹ ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸਮਝੇ ਜਾਣਗੇ।

> "ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਐਕਟ ਰਲ ਕੇ ਇਕ ਸਪਸ਼ਟ ਆਧਾਰ-ਰੇਖਾ ਨਿਸ਼ਚਤ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਆਪਣਾ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਉਹ ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸਮਝੇ ਜਾਣਗੇ।

ਯੋਗਤਾ ਅਤੇ ਢੁਕਵਾਂਪਣ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲੋਕਾਂ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਦੇ ਲਸੰਸਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਲਈ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। ਇਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰੀ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਢੁਕਵੇਂਪਣ ਅਤੇ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ 24 ਮਹੀਨੇ ਬਾਅਦ ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂਪਣ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੱਕ ਹੈ।

ਕੌਂਸਲ ਸਾਰੇ ਲਾਇਸੰਸ ਅਰਜ਼ੀਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਢੁਕਵੇਂਪਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਈ ਕਾਰਜ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਅਰਜ਼ੀਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਕ੍ਰਿਮੀਨਲ ਰਿਕਾਰਡ ਅਤੇ ਹਿਸਟਰੀ ਚੈੱਕ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ, ਕੌਂਸਲ ਇਹ ਵੀ ਪੱਕਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਹਰ ਬਰੋਕਰੇਜ ਕੋਲ ਇਕ ਯੋਗਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੀ ਸਹੀ ਥਾਂ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ।

ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਢੁਕਵੇਂਪਣ ਦੀ ਕੋਈ ਸਮੱਸਿਆ ਹੋਵੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਐਗਜ਼ੈਕਟਿਵ ਔਫੀਸਰ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਭਾਗ ਜਾਂ ਦੋਨਾਂ ਨੂੰ ਹੋਰ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਭੇਜੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਹੋਰ ਪੜਚੋਲ ਲਾਇਸੰਸ ਦੇਣ, ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਲਾਇਸੰਸ ਦੇਣ ਜਾਂ ਅਰਜ਼ੀ ਵਾਪਸ ਲਏ ਜਾਣ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ, ਇਹ ਪੜਚੋਲ ਯੋਗਤਾ ਲਈ ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਯੋਗਤਾ ਲਈ ਸੁਣਵਾਈ ਵਿਚ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਪੈਨਲ ਕੋਲ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਅਰਜ਼ੀਕਰਤਾ ਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਢੁਕਵੇਂ ਚਰਿੱਤਰ ਵਾਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਲਾਇਸੰਸ ਲਈ ਅਪਲਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਯੋਗਤਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ।

ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਲਈ ਪੜ੍ਹਾਈ

ਐਕਟ, ਸੂਬੇ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਲਈ ਲਾਇਸੰਸ ਮੰਗਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਢੁਕਵੀਂ ਪੜ੍ਹਾਈ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਵੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਸੂਬੇ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀ ਬਣਨ ਦੇ ਚਾਹਵਾਨਾਂ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀ ਪੜ੍ਹਾਈ ਦੇ ਕੋਰਸਾਂ ਦੀ ਤਿਆਰੀ ਅਤੇ ਕੋਰਸ ਕਰਾਉਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ 1950ਵਿਆਂ ਵਿਚ ਯੂਨੀਵਰਸਿਟੀ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਨੂੰ ਸੌਂਪੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਹ ਹੁਣ ਯੂਨੀਵਰਸਿਟੀ ਦੇ ਸੌਡਰ ਸਕੂਲ ਔਫ ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ। ਸੌਡਰ ਸਕੂਲ ਔਫ ਬਿਜ਼ਨਸ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਸੇਧ ਹੇਠ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਸਲਾਹ ਨਾਲ ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਲਈ ਕੋਰਸ ਡਿਜ਼ਾਇਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। ਲਾਇਸੰਸਾਂ ਦੀਆਂ ਵੱਖ ਵੱਖ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਲਈ ਇਸ ਵੇਲੇ ਚਾਰ ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਕੋਰਸ ਹਨ।

ਸੌਡਰ ਸਕੂਲ ਔਫ ਬਿਜ਼ਨਸ ਰਾਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕੋਰਸ ਦੀ ਸੰਪੂਰਨਤਾ ਅਤੇ ਇਮਤਿਹਾਨ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਲਈ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਦੀਆਂ ਵਿਦਿਅਕ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਫਾਈਨਲ ਇਮਤਿਹਾਨ, ਕੋਰਸ ਦੀਆਂ ਅਸਾਇਨਮੈਂਟਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਵਿਚ ਵਿਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਅਤੇ 65% ਗਰੇਡ ਜਾਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਨਾਲ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੋ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ਾਂ ਵਿਚ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। 1 ਜਨਵਰੀ, 2015 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ 29 ਫਰਵਰੀ, 2016 ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ 4,570 ਵਿਦਿਆਰਥੀਆਂ ਵਲੋਂ ਲਾਇਸੰਸਾਂ ਲਈ ਇਮਤਿਹਾਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ 68% ਵਿਦਿਆਰਥੀ ਪਾਸ ਹੋਏ ਸਨ।

ਵਿਹਾਰਕ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ

ਲਾਇਸੰਸ ਲਈ ਕੋਰਸ ਅਤੇ ਇਮਤਿਹਾਨ ਪੂਰਾ ਕਰ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਰਜ਼ੀਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਵਿਹਾਰਕ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ (ਅਪਲਾਈਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ) ਦਾ ਕੋਰਸ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਆਰਜ਼ੀ ਲਾਇਸੰਸ ਲਈ ਯੋਗ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸ ਦਾ ਇਕ ਹਿੱਸਾ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਆਰਜ਼ੀ (ਟੈਂਪਰੇਰੀ) ਲਸੰਸੀ, ਕੋਰਸ ਦਾ ਬਾਕੀ ਹਿੱਸਾ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੌਰਾਨ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਅਪਲਾਈਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਕੋਰਸ ਜਨਵਰੀ 2015 ਵਿਚ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ ’ਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਡਿਜ਼ਾਇਨ ਅਤੇ ਨਵੇਂ ਸਿਰਿਉਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਲਈ ਪੜ੍ਹਾਈ

ਲਾਇਸੰਸ ਨਵਿਆਉਣ ਲਈ ਇਕ ਸ਼ਰਤ ਵਜੋਂ, ਸਾਰੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਹਰ ਚੌਵੀ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਛੇ ਘੰਟਿਆਂ ਦਾ ਰੀ-ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਐਜੂਕੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ (ਆਰ ਈ ਪੀ) ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਸ ਵੇਲੇ ਇਕ ਨਾਲੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕਿਸਮਾਂ ਦੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਾਇਸੰਸ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਾਧੂ ਆਰ ਈ ਪੀ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ (ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਟਰੇਡਿੰਗ ਸੇਵਾਵਾਂ ਅਤੇ ਸਟਰੈਟਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ); ਪਰ, ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੌਂਸਲ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ, ਜਿਹੜੇ 11 ਲੋਕਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਇਕ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹਨ, ਆਪਣੀ ਇੰਡਸਟਰੀ ਟਰੇਡ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਅਤੇ ਲੋਕਲ ਬੋਰਡਾਂ ਵਿਚ ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਲਈ ਲਾਇਸੰਸ ਦੀ ਹਰ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੌਰਾਨ, ਅੱਠ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ ਕਰੈਡਿਟਸ ਪੂਰੇ ਕਰਨਾ ਵੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਹ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਵਲੋਂ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

VII // ਸਿੱਟਿਆਂ ਦਾ ਸੰਖੇਪ

ਆਪਣੀ ਪੜਚੋਲ (ਰਿਵੀਊ) ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿਚ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਆਪਣਾ ਧਿਆਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਈ ਖੇਤਰਾਂ ਵੱਲ ਦਿੱਤਾ ਜਿਹੜੇ ਮੀਡੀਏ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਬਾਰੇ ਸਭ ਤੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਮੱਸਿਆ ਵਾਲੇ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦੇ ਸਨ। ਇਹ ਖੇਤਰ 12 ਅਪਰੈਲ, 2016 ਨੂੰ ਭੇਜੀ ਗਈ ਸਾਡੀ ਅੰਤ੍ਰਿਮ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਤਹਿ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ:

ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮ

ਜਿਹੜੇ ਲਸੰਸੀ ਨਿੱਜੀ ਲਾਭ ਲਈ ਪਰਚੇਜ਼ ਐਂਡ ਸੇਲ ਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟਾਂ ਦੀ ਅਸਾਇਨਮੈਂਟ ਬਾਰੇ ਦੱਸਣ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਹੋ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਬਜਾਏ ਆਪਣੇ ਹਿੱਤ ਅੱਗੇ ਰੱਖ ਰਹੇ ਸਨ।

ਹੁਕਮ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ

ਇਹ ਧਾਰਨਾ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ "ਹਲਕੇ ਪੱਧਰ" 'ਤੇ ਨਿਭਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸ ਦੀ ਸੌੜੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਲਾਏ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਇੰਨੇ ਘੱਟ ਸਨ ਕਿ ਇਹ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਕੋਈ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਅਸਰ ਨਹੀਂ ਪਾ ਸਕਦੇ।

ਇੰਡਸਟਰੀ ਦਾ ਢਾਂਚਾ ਅਤੇ ਕੰਟਰੋਲ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ, ਇੰਡਸਟਰੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕ ਦੂਜੇ ਦੇ ਢਕੇ ਹੋਏ ਰੋਲ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚਕਾਰ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਪੈਦਾ ਕਰ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਨੂੰ ਘਟਾ ਰਹੇ ਸਨ। ਇਸ ਦੇ ਇਲਾਵਾ, ਕੌਂਸਲ ਆਪ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀਆਂ ਮੁੱਖ ਕਮੇਟੀਆਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਨਾਲ ਭਾਰੂ ਸਨ।

ਜਨਤਕ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀ ਗਿਆਨ

ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਧਾਰਨਾ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚਲੇ ਕੁਝ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਖਿਆਲ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਪੱਧਰ ਅਤੇ ਪੜ੍ਹਾਈ ਦੇ ਮਿਆਰ ਇੰਨੇ ਘਟਾ ਅਤੇ ਸੌਖੇ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਕਿ ਉਹ ਹੁਣ ਅਯੋਗ ਜਾਂ ਬੇਅਸੂਲੇ ਖਿਡਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸੈਕਟਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖ ਸਕਦੇ।

ਸਾਡੀ ਪੜਚੋਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹਰ ਚੀਜ਼ ਨੂੰ ਤੱਥ ਵਜੋਂ ਪ੍ਰਵਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਅਸੀਂ ਧਾਰਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਸੰਭਵ ਹੋਵੇ ਹੋਰ ਸਬੂਤ ਮੰਗੇ। ਅਸੀਂ ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਾਨੀਆਂ ਤੋਂ ਅਤੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਦੂਸ਼ਣਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖ ਰੱਖਣ ਲਈ ਸੁਚੇਤ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਪਬਲਿਕ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰਾਂ ਵਿਚ ਵਾਰ ਵਾਰ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਵਿਸ਼ਿਆਂ 'ਤੇ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਸਲਿਆਂ ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਜਿਹੜੇ ਚੰਗੇ ਨਿਯਮਾਂ ਲਈ ਆਮ ਅਤੇ ਮੁਢਲੇ ਸਨ। ਪਰ, ਸਾਡੀ ਪੜਚੋਲ ਦੇ ਅੰਤ 'ਤੇ, ਅਸੀਂ ਜਿਹੜੇ ਮਸਲਿਆਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿਚ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਉਹ ਹੀ ਸਾਡੇ ਖਿਆਲ ਮੁਤਾਬਕ ਬਦਲਣ ਦੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਲੋੜ ਵਾਲੇ ਮਹਿਸੂਸ ਹੋ ਰਹੇ ਸਨ। ਇਸ ਭਾਗ ਵਿਚ ਅਸੀਂ ਉਪਰ ਲਿਖੇ ਚਾਰ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਹਰ ਖੇਤਰ ਬਾਰੇ ਵਿਸਤਾਰ ਸਹਿਤ ਦੱਸਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਾਡੇ ਖਿਆਲ ਮੁਤਾਬਕ ਕਿਹੜੀਆਂ ਮੁਢਲੀਆਂ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮ

ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿਚ ਅਤੇ ਦੁਨੀਆ ਭਰ ਦੇ ਹੋਰ ਵੱਡੇ ਸ਼ਹਿਰਾਂ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇਕ ਇਨਵੈਸਟਮੈਂਟ ਬਣ ਗਈ ਹੈ, ਪਰ ਬਹੁਤੇ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦਾ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਘਰ ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਬਾਰੇ ਹੈ। ਇਹ ਇਕ ਅਜਿਹੀ ਚੀਜ਼ ਹੈ ਜਿਹੜੀ ਸਾਡੇ ਵਿੱਚੋਂ ਬਹੁਤੇ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਦਗੀਆਂ ਵਿਚ ਸਿਰਫ ਕੁਝ ਕੁ ਵਾਰੀ ਹੀ ਕਰਦੇ ਹਨ ਇਸ ਕਰਕੇ ਸਾਨੂੰ ਮਾਹਰਾਂ ਦੀ ਮਦਦ ਦੀ ਲੋੜ ਪੈਂਦੀ ਹੈ। ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਕਰਨ

ਵਿਚ ਸੇਧ ਲਈ ਅਸੀਂ ਯੋਗਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ’ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਇਹ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਉਹ ਸਾਡੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਨ ਵਿਚ ਰੱਖ ਰਹੇ ਹਨ।

ਸਾਡੇ ਵਿੱਚੋਂ ਬਹੁਤਿਆਂ ਲਈ ਘਰ ਖਰੀਦਣਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਡੇ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚੋਂ ਇਕ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਅਸੀਂ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਦਗੀਆਂ ਵਿਚ ਕਰਾਂਗੇ ਅਤੇ ਇਹ ਸਭ ਤੋਂ ਜਜ਼ਬਾਤੀ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਵੀ ਇਕ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਇਲਾਵਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਵਿਚ ਆਮ ਤੌਰ ’ਤੇ ਵੱਡੇ ਫੈਸਲੇ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਸੀਮਤ ਸਮਿਆਂ ਵਿਚ ਕਰਨੇ ਪੈਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਸਾਰਾ ਤਜਰਬਾ ਡਰਾਉਣ ਵਾਲਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਚ ਦੀ ਲੰਘਣ ਵਿਚ ਮਦਦ ਲਈ ਉਹ ਕਿਸੇ ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਲੈਂਦੇ ਹਨ। ਭਰੋਸਾ ਅਤੇ ਮੁਹਾਰਤ ਮੁਢਲੇ ਤੱਤ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਇਹ ਸੰਬੰਧ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਨੈਤਿਕ ਨੇਮ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਪਬਲਿਕ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਦੀ ਬੁਨਿਆਦ ਹਨ। ਵਿੱਤੀ ਸਿਲਸਿਲੇ ਅਤੇ ਦੁਨੀਆਂ ਭਰ ਵਿਚ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਗਰਾਨ ਇਸ ਤੋਂ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਣੂ ਹਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਪਿਛਲੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਕਟ ਦੇ ਸਬਕਾਂ ਨੂੰ ਜਜ਼ਬ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਵਤੀਰੇ ਵਿਚ ਨੈਤਿਕਤਾ ਦੀ ਮਹੱਤਤਾ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕਤਾ ਵਿਚਕਾਰ ਸੰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਮਿਆਰਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਹਰ ਪਹਿਲੂ ਵਿਚ ਜ਼ਿਆਦਾ ਉਮੀਦਾਂ ਨਾਲ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ।

> “ ਸੇਧ ਲਈ ਅਸੀਂ ਯੋਗਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ’ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਇਹ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਉਹ ਸਾਡੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਨ ਵਿਚ ਰੱਖ ਰਹੇ ਹਨ।

ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ

ਖਾਸ ਤਰੀਕਿਆਂ ਵਿਚ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਵਿਚ ਵਿੱਤੀ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਹੋਰ ਹਿੱਸਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਅੱਗੇ ਹੈ। ਜੁੜਿਆ ਹੋਇਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਗੁਪਤ ਮੁਕਾਬਲੇ ਅਜਿਹੇ ਵਧਦੇ ਅਮਲ ਦੇਖੇ ਗਏ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਖਤਰੇ ਪੈਦਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਵਿਚ, ਕਮਿਸ਼ਨਾਂ ਅਤੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਨੂੰ ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਈ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਾਉਣ ਵਾਲੇ ਸਿਸਟਮ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਵਿੱਤੀ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਅਜੇ ਵੀ ਕਈ ਹਿੱਸੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਅਜਿਹੇ ਪ੍ਰਗਟਾਅ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਹਿੱਸੇ ਵੀ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਇਕ ਸਮੱਸਿਆ ਬਣੀ ਹੋਈ ਹੈ। ਉਹ ਪੂਰੀ ਹੱਦ ਜਿਸ ਤੱਕ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਕਿਸੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚੋਂ ਫਾਇਦਾ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਸਦਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜ਼ਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ, ਜਾਂ ਸ਼ਾਇਦ ਇਹ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਾ ਦੱਸੀ ਜਾਵੇ ਜਿਹੜਾ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਸਮਝਣਾ ਸੌਖਾ ਹੋਵੇ। ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਵੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜਿਹੜੀ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸੌਖੀ ਬੋਲੀ ਵਿਚ ਦੱਸੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਸਮਝਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਏ ਕਿ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਨਾਲ ਵਰਤਣ ਵੇਲੇ ਉਹ ਕਿਸ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ, ਅਤੇ ਜੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਸਹੀ ਵਰਤਾਅ ਨਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਕੀ ਹੱਲ ਹਨ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਜਦੋਂ ਲਿਸਟਿੰਗ ਐਗਰੀਮੈਂਟ ’ਤੇ ਜਾਂ ਖਰੀਦਾਰ ਨਾਲ ਏਜੰਸੀ ਐਗਰੀਮੈਂਟ ’ਤੇ ਦਸਖਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਇਕ ਚੰਗਾ ਪਹਿਲਾ ਕਦਮ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਕਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਬਦਲਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤ ਜਾਂ ਮਾਰਕੀਟ ਦੀਆਂ ਹਾਲਤਾਂ ਬਦਲ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲਗਾਤਾਰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪੋਆਇੰਟਾਂ ’ਤੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜਦੋਂ ਜਾਣਕਾਰੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਢੁਕਵੀਂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ (ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਨ) ਅਤੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਡਾਕੂਮੈਂਟਸ (ਪੇਪਰ) ਦੇਣਾ ਹੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਕਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਇਹ ਪਛਾਣ ਕਰਨਾ ਵੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ

ਕਿ ਕਦੋਂ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਜਾਣਕਾਰੀ ਤੋਂ ਕਦੋਂ ਸਭ ਤੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਫਾਇਦਾ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਿਆਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਰਗਰਮ ਹੋਣ ਦੀ ਵੀ ਲੋੜ ਹੈ।

ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਵਿਚ ਅਸਾਇਨਮੈਂਟ (ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ) ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਕ ਅਜਿਹਾ ਫੈਸਲਾ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਘਰ ਵੇਚਣ ਵਾਲਾ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਇਕ ਤੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਵਾਰ ਵਿਚਾਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਖਰੀਦਾਰ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿਚ, ਕਿਸੇ ਔਫਰ ਵਿਚ "ਸਬਜੈਕਟ ਟੂ" ਕਲਾਜ਼ਿਜ਼ ਪਾਉਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਇਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਫੈਸਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਬਦਲ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਕਈ ਔਫਰਾਂ ਦੀਆਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿਚ। ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਇਹ ਸਮੇਂ ਹਨ ਜਦੋਂ ਲਸੰਸੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ, ਸਲਾਹ ਦੇਣਾ ਅਤੇ ਪੂਰਾ ਭੇਦ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦੱਸਣਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸਮਝ ਸਕਦੇ ਹੋਣ।

ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਜਿਹੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਤੋਂ ਵੀ ਫਾਇਦਾ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਹੜੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਇਹ ਸਮਝਣ ਵਿਚ ਮਦਦ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਏਜੰਟਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ (ਕਮਿਸ਼ਨ) ਦੇ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ ਅਮਲੀ ਰੂਪ ਵਿਚ ਕਿਵੇਂ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਨੂੰ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਬਣਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਬਿਜ਼ਨਸ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਵਿਚ ਵਰਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਇਹ ਪ੍ਰਤੱਖ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਗਾਹਕਾਂ ਵਲੋਂ ਸੌਖਿਆਂ ਹੀ ਸਮਝੇ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦੇ ਜਿਹੜੇ ਇਹ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

> "ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਨੂੰ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਬਣਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਬਿਜ਼ਨਸ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਵਿਚ ਵਰਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਗਾਹਕਾਂ ਵਲੋਂ ਸੌਖਿਆਂ ਹੀ ਸਮਝੇ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦੇ ਜਿਹੜੇ ਇਹ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

ਨੈਤਿਕ ਨੇਮ

ਬਹੁਤੇ ਪੇਸ਼ੇ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੇ ਪੇਸ਼ੇ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਨੈਤਿਕ ਨੇਮਾਂ ਦਾ ਕੋਡ ਕਾਇਮ ਰੱਖਦੇ ਹਨ। ਬਹੁਤੇ ਕੋਡ ਅਸੂਲਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦਾ ਮੇਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਅਸੂਲ ਉੱਚ ਪੱਧਰ ਦੀਆਂ ਉਮੀਦਾਂ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਇੱਛਤ ਨਤੀਜੇ ਅਤੇ ਨਿਯਮ ਅਸੂਲਾਂ ਦੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਵੇਰਵੇ ਅਤੇ ਸੇਧ ਨਾਲ ਹਿਮਾਇਤ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਅਸੂਲਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕ ਢੁਕਵਾਂ ਸੰਤੁਲਨ ਅਪਣਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਹ ਕੋਡ ਔਫ ਕੰਡਕਟ ਨਾ ਸਿਰਫ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਸਖਤ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਨੰ ਸਗੋਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰੂਹ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਚੰਗੀ ਸੂਝ ਵਰਤਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਵਿਅਕਤੀ 'ਤੇ ਸੁੱਟਦਾ ਹੈ। ਅਸਰਦਾਰ ਕੋਡ ਔਫ ਕੰਡਕਟ ਪੇਸ਼ੇ ਨੂੰ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਅਤੇ ਅਗਾਂਹ ਸਹੀ ਚੀਜ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜ਼ਬੂਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

> "ਅਸਰਦਾਰ ਕੋਡ ਔਫ ਕੰਡਕਟ ਪੇਸ਼ੇ ਨੂੰ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਅਤੇ ਅਗਾਂਹ ਸਹੀ ਚੀਜ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜ਼ਬੂਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਸਮੁੱਚੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਐਕਟ, ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮ ਵਿਆਪਕ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਨੈਤਿਕ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਸੇਧ ਦੇਣ ਲਈ ਅਸੂਲਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦਾ ਇਕ ਚੰਗਾ ਸੰਤੁਲਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਪਰ ਇਹ ਇਕ ਥਾਂ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਇਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ (ਡਾਕੂਮੈਂਟ) ਵਿਚ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਜਿੱਥੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤੱਕ ਸੌਖਿਆਂ ਪਹੁੰਚ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਇਹ ਲਸੰਸੀਆਂ, ਲੋਕਾਂ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਲੋਂ ਸਮਝੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹੋਣ। ਵਰਤਾਅ ਦੀਆਂ ਉਮੀਦਾਂ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਅਤੇ ਸੇਧ ਤਿੰਨ ਵੱਖ ਵੱਖ ਥਾਂਵਾਂ ਵਿਚ ਖਿੰਡੀ ਹੋਈ ਹੈ (ਐਕਟ, ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮ) ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਪਤਾ ਲਾਉਣਾ ਲਸੰਸੀਆਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੋਨਾਂ ਲਈ ਔਖਾ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ, ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਬਾਰੇ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮ ਕਾਫੀ ਆਮ ਜਾਂ ਸੰਖੇਪ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨੂੰ ਸੇਧ ਦੇਣ ਜਾਂ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਾਲਿਆਂ ਵਲੋਂ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜ ਮੁਤਾਬਕ ਪ੍ਰੈਕਟੀਕਲ ਬਣਾਉਣ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਕੋਡ ਔਫ ਕੰਡਕਟ ਦੀ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸੌਖੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿਚ, ਇੰਡਸਟਰੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਵਲੋਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਓਓਨ੍ਹੋਂ ਕੋਡ ਔਫ ਐਥਿਕਸ ਅਤੇ ਲੋਕਲ ਬੋਰਡਾਂ ਵਲੋਂ ਬਣਾਏ ਗਏ ਵੱਖ ਵੱਖ ਕੋਡ, ਬਹੁਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦੇ ਹਨ। ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਇਹ ਨਿਯਮ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਪਰ ਹੋਰ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿਚ, ਇਹ ਆਪਾ ਵਿਰੋਧੀ ਹਨ। ਇਸ ਡੁਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਰੋਧ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਇਕਸਾਰ ਲਾਗੂ ਨਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਿਆ ਕਿ ਇਹ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਅਸਰਦਾਇਕਤਾ ਨੂੰ ਮੱਠਾ ਕਰਦਾ ਹੈ।

> “ ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਇਹ ਨਿਯਮ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਪਰ ਹੋਰ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿਚ, ਇਹ ਆਪਾ ਵਿਰੋਧੀ ਹਨ। ਇਸ ਡੁਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਰੋਧ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਇਕਸਾਰ ਲਾਗੂ ਨਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਿਆ ਕਿ ਇਹ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਅਸਰਦਾਇਕਤਾ ਨੂੰ ਮੱਠਾ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਇਹ ਵੀ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਅਤੇ ਅਨੈਤਿਕ ਵਤੀਰਿਆਂ ਨੂੰ ਅਸਰਦਾਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਰੋਕਣ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੌਜੂਦ ਅਸੂਲਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਇਕਸਾਰਤਾ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਵਰਤਦੀ ਜੋ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਰੈਪੂਟੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਯਕੀਨ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ। ਕੁਝ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿਚ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦਾ ਸੌੜੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਅਰਥ ਕੱਢਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਦਖ਼ਲ ਦੇਣ ਵਿਚ ਝਿਜਕਦੀ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ ਦਾ ਅਗਾਊਂ ਮੁਕਾਬਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਰਗਰਮ ਅਤੇ ਸਖਤ ਹੋਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਸ ਦੀ ਇਕ ਉਦਾਹਰਣ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਪ੍ਰਤੀ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਹੁੰਗਾਰਾ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਨਿਯਮਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੋਰ ਮਿਆਰਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਦੇ ਪਾਏ ਗਏ ਸਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਾਲੇ ਧਨ (ਐਂਟੀ-ਮਨੀ ਲੌਂਡਰਿੰਗ) ਬਾਰੇ ਸ਼ਰਤਾਂ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਸ ਗੱਲ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੈ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਰੋਲ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਕਾਲੇ ਧਨ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਕਰਨਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੀ ਸੰਸਥਾ ਵਜੋਂ ਅਸੀਂ ਇਹ ਯਕੀਨ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮ ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਮਸਲੇ ਬਾਰੇ ਉਸ ਨਾਲੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਖਤ ਸਟੈਂਡ ਲੈਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ ਜਿੰਨਾ ਅੱਜ ਤੱਕ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਮੰਨਣ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਇੱਛਾ ਅਤੇ ਸਮਰੱਥਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲਾਇਸੰਸ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਮਿਆਰਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਇਕ ਸਖਤ ਸੁਨੇਹਾ ਭੇਜਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਬਦਲੇ ਵਿਚ ਇਹ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਯਕੀਨ ਦਿਵਾਏਗਾ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮ ਦੇ ਉੱਚੇ ਮਿਆਰ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

> “ ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਮੰਨਣ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਇੱਛਾ ਅਤੇ ਸਮਰੱਥਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲਾਇਸੰਸ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ।

ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਅਤੇ ਡਬਲ ਇੰਡਿੰਗ

ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਅਤੇ ਡਬਲ ਇੰਡਿੰਗ ਦੇ ਵਿਸ਼ਿਆਂ ਬਾਰੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਕਾਫ਼ੀ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰਾ ਕੀਤਾ। ਅਕਸਰ ਇਹ ਸ਼ਬਦ ਇਕ ਦੂਜੀ ਦੀ ਥਾਂ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਪਰ ਅਸਲ ਵਿਚ ਇਹ ਦੋ ਵੱਖ ਵੱਖ ਚੀਜ਼ਾਂ ਹਨ।

- *ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ* ਜਿਸ ਨੂੰ ਲਿਮਟਿਡ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਦੇ ਤੌਰ ’ਤੇ ਵੀ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਦੋਂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਖਰੀਦਾਰ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਦੋਨਾਂ ਲਈ ਜਾਂ ਇਕ ਸੌਦੇ ਵਿਚ ਇਕ ਨਾਲੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਖਰੀਦਾਰਾਂ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਸ਼ਬਦ “ਲਿਮਟਿਡ” ਇਸ ਕਰਕੇ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਸੌਦੇ ਵਿਚਲੀ ਇਕ ਜਾਂ ਦੋਨਾਂ ਧਿਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਆਪਣੀਆਂ ਕੁਝ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਅਸਰਦਾਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਬਾਹਰ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ।
- *ਡਬਲ ਇੰਡਿੰਗ* ਤੋਂ ਭਾਵ ਉਹ ਲਸੰਸੀ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਵਿਚ ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਲੈਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਅਕਸਰ ਉਦੋਂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਲਿਮਟਿਡ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਵਿਚ ਖਰੀਦਾਰ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਦੋਨਾਂ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਉਦੋਂ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਖਰੀਦਾਰ ਜਾਂ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਦੀ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੁੰਦਾ।

ਲਿਮਟਿਡ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਅਤੇ ਡਬਲ ਇੰਡਿੰਗ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨਾਂ ਅਧੀਨ ਆਗਿਆ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵੀ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਦਾ ਲਿਮਟਿਡ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਇਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਸ੍ਰੋਤ ਹੈ। ਦੋਨਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਸੰਭਾਵੀ ਭਿੰਨ ਭਿੰਨ ਜਾਂ ਉਲਟ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਏਜੰਸੀ ਦੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸੰਕਲਪ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ। ਲਸੰਸੀ ਵਲੋਂ ਸੌਦੇ ਵਿਚਲੀ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਣ ਲਈ, ਇਹ ਲਸੰਸੀ ਵਲੋਂ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮੁਢਲੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੇ ਸੀਮਤ ਹੋਣ ਨਾਲ ਸਥਾਪਤ ਏਜੰਸੀ ਸੰਬੰਧ ਦੀ ਕਿਸਮ ਬਦਲ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਇਸ ਤਬਦੀਲੀ ’ਤੇ ਅਸਰ ਸਿਰਫ ਦੋਨਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਹੀ ਪੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਦੋਨਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਦੀ ਇਕ ਬਹੁਤ ਅਸਲੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਪੈਦਾ ਕਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਦੋਨਾਂ ਧਿਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਆਪਣੇ ਫਰਜ਼ ਨਿਭਾਉਣ ਦੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ’ਤੇ ਅਸਰ ਪਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਹਾਲਤਾਂ ਦੋਨਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਨਹੀਂ ਹੋਈਆਂ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਹਾਲਤਾਂ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਖਰੀਦਾਰ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹਿੱਤ ਨਾਲ ਪੱਖਪਾਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਅਜਿਹਾ ਉਦੋਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਘਰ ਮਾਲਕ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਕੀਮਤ ’ਤੇ ਘਰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ’ਤੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਹੋ ਗਈ ਹੋਵੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਦੇ ਨਾਂ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੋਵੇ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਇਸ ਰਾਇ ’ਤੇ ਵੀ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸੂਬੇ ਦੇ ਦੂਰਵਰਤੀ ਇਲਾਕਿਆਂ ਵਿਚ, ਜਿੱਥੇ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਲਸੰਸੀ ਹਨ, ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਅਸਲੀ ਲੋੜ ਪੂਰੀ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਇਹ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਦੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖਤਰੇ ਇਸ ਦੇ ਸੀਮਤ ਫਾਇਦਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਕਿਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹਨ। ਸਾਡਾ ਯਕੀਨ ਹੈ ਕਿ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਨਾਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮਾਂ ਬਾਰੇ ਸਪਸ਼ਟ ਉਮੀਦਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨੂੰ ਖੋਰਾ ਲੱਗਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬੁਨਿਆਦੀ ਤੌਰ ’ਤੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਪ੍ਰਤੀ ਫਰਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ।

> ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਨਾਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮਾਂ ਬਾਰੇ ਸਪਸ਼ਟ ਉਮੀਦਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨੂੰ ਖੋਰਾ ਲੱਗਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬੁਨਿਆਦੀ ਤੌਰ ’ਤੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਪ੍ਰਤੀ ਫ਼ਰਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਚੌਕਸ ਹਾਂ ਕਿ ਲਿਮਟਿਡ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਡਬਲ ਇੰਡਿੰਗ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਡਬਲ ਇੰਡਿੰਗ ਇਕ ਅਜਿਹੀ ਚੀਜ਼ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚਲੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਵਿਅਕਤੀ ਅਤੇ ਪਬਲਿਕ ਘਿਰਨਾਯੋਗ ਸਮਝਦੇ ਹਨ।

ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਅਜੇ ਵੀ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਦੇ ਸਾਰੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਰੱਖ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਇਕ ਧਿਰ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਵਲੋਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਇਸ ਸੰਭਾਵਨਾ ’ਤੇ ਵੀ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਅਸਲ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਵਿਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਦੇ ਰਹਿਣ ਲਈ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਸਾਡੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਅਗਲੇ ਭਾਗ ਵਿਚ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਇਹ ਖਤਰਾ ਘਟਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਲਸੰਸੀ ਤੋਂ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਕੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਏਜੰਟ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕ ਬਾਰੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਫਾਇਦਿਆਂ ਬਾਰੇ ਦੱਸੇ।

ਹੁਕਮ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ

ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਦੇ ਅਸਰਦਾਰ ਹੋਣ ਲਈ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਰੋਕਾਂ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਰੋਕਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਲਈ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਾਂਝੇ ਯਤਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਅਸੂਲਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਅਤੇ ਫਿਰ ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਅਰਥਭਰਪੂਰ ਸਿੱਟਿਆਂ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪਵੇ। ਉਹ ਸਿੱਟੇ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੁਹਰਾਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣੇ ਵਾਲੇ ਹੋਣੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ, ਅਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਆਮ ਤੌਰ ’ਤੇ ਇਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਵਾਲੇ ਵੀ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਵਰਤਾਅ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ।

> ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲਾ ਸਿਸਟਮ ਉਦੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਪੇਸ਼ੇ ਦੇ ਲੋਕ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਅਤੇ ਇਕ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਉਸ ਨਾਲੋਂ ਉੱਚੇ ਨੈਤਿਕ ਮਿਆਰ ’ਤੇ ਕਾਇਮ ਰੱਖਦੇ ਹਨ ਜਿੰਨੇ ਮਿਆਰ ਦੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਹੋਰ ਲੋਕ ਉਮੀਦ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਹੁਕਮ ਦੀ ਪਾਲਣਾ

ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀ ਈਮਾਨਦਾਰੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਰਾਇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਵਿਚ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰਨਾਂ ਵਲੋਂ ਜਨਤਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਾਹਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਸ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੈ। ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿ ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਚੀਜ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜੀ "ਕੁਝ ਗਲੇ ਸੜੇ ਸੇਬਾਂ" ਨੇ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਹੈ।

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲਾ ਸਿਸਟਮ ਉਦੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਪੇਸ਼ੇ ਦੇ ਲੋਕ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਅਤੇ ਇਕ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਨੈਤਿਕ ਮਿਆਰ 'ਤੇ ਕਾਇਮ ਰੱਖਦੇ ਹਨ ਜਿਹੜਾ ਦੂਜੇ ਨਾਲੋਂ ਉੱਪਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਨੈਤਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਹੀ ਕਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਇਕ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਵੀ ਉੱਚੇ ਮਿਆਰ 'ਤੇ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੀ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਹਰ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਵਾਉਣ ਵਾਲੇ ਸਿਸਟਮ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਬਣਨ ਅਤੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਬਾਰੇ ਤੁਰੰਤ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਇਸ ਸਭਿਆਚਾਰ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚ ਘਾਟ ਹੈ ਅਤੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕੁਝ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ 'ਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ ਦੀ ਇਕ ਨਿਸ਼ਾਨੀ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਪਛੜੇਂਵੇ ਵਾਲੀਆਂ ਨਿਸ਼ਾਨੀਆਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਜ਼ਿਆਦਾ ਪ੍ਰੈਕਟੀਕਲ ਪੜਤਾਲ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਵੀ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਬਰੋਕਰੇਜ ਆਡਿਟ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਵਿੱਤੀ ਪਾਲਣਾ 'ਤੇ ਕੇਂਦਰਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਬਾਰੇ ਕਾਫੀ ਧਿਆਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ। ਅਸੀਂ ਬਰੋਕਰੇਜ ਟਰੱਸਟ ਅਕਾਊਂਟਾਂ ਦੀ ਆਡਿਟਿੰਗ ਦੀ ਕਦਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਇਹ ਸੁਝਾਅ ਨਹੀਂ ਦੇ ਰਹੇ ਕਿ ਇਸ ਜ਼ਰੂਰੀ ਕਾਰਜ ਤੋਂ ਵਸੀਲੇ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ। ਪਰ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਦੀ ਸਰਗਰਮੀ ਨਾਲ ਨਿਗਰਾਨੀ ਰੱਖਣ ਲਈ ਜ਼ਿਆਦਾ ਵਸੀਲਿਆਂ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

ਸਿੱਟੇ

ਸਿੱਟਿਆਂ ਦੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਅਰਥਭਰਪੂਰ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਦੋਨੋਂ ਹੋਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਅਰਥਭਰਪੂਰ ਸਿੱਟਿਆਂ ਬਾਰੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਅਸਰਦਾਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦੱਸਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹ ਅਗਾਂਹ ਹੋਰ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਯਕੀਨ ਦਿਵਾਉਣ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਦੋ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤਰੀਕਿਆਂ ਨਾਲ ਅਰਥਭਰਪੂਰ ਸਿੱਟੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿਚ ਕਾਫੀ ਸੀਮਤ ਹੈ।

ਪਹਿਲੀ ਰੋਕ ਉਹ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਿੱਤੀ ਜੁਰਮਾਨੇ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਉਹ ਲਗਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਰਕਾਰ ਵਲੋਂ ਤਹਿ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕਈ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਰਕਾਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮਨ-ਮਰਜ਼ੀ ਅਤੇ ਲਚਕਸ਼ੀਲਤਾ ਦੇਵੇ, ਪਰ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਹੋਈਆਂ ਹਨ।

ਹਰ ਰੈਗੂਲੇਟਰ (ਨਿਗਰਾਨ) ਲਈ ਤਾਮੀਲ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਲਾਉਣ ਲਈ ਅਨੁਪਾਤ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਪੀਲ ਬੋਰਡਾਂ ਵਲੋਂ ਰੱਦੇ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦਾ ਖਤਰਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਚੀਜ਼ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵਾਜਬ ਜੁਰਮਾਨੇ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਦੀ ਉਪਰਲੀ ਹੱਦ ਸਭ ਤੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮਾੜੇ ਵਤੀਰਿਆਂ ਅਤੇ ਉਲੰਘਣਾਵਾਂ ਲਈ ਰੀਜ਼ਰਵ ਰੱਖਣ ਲਈ ਮਜ਼ਬੂਰ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਜਦੋਂ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਲਈ ਉਪਰਲੀ ਹੱਦ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਸਰ ਵਜੋਂ ਸਾਰਿਆਂ 'ਤੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਘੱਟ ਲੱਗਦੇ ਹਨ। ਆਮ ਲੋਕ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚਲੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਲੋਕ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਲਾਏ ਗਏ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਮੰਨਣਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸਮਝਦੇ। ਇਹ ਸਮੱਸਿਆ ਇਸ ਸਚਾਈ ਨਾਲ ਹੋਰ ਵੀ ਵਧ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਘਰਾਂ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਧਣ ਨਾਲ ਲਗਾਤਾਰ ਵਧੇ ਹਨ। ਵੱਡੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਲਈ ਘੱਟ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਨੇ ਇਹ ਰਾਇ ਬਣਾ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਜੁਰਮਾਨੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦਾ ਕਾਰੋਬਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਖਰਚੇ ਹਨ। ਇਹ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਅਤੇ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਅਸਰਦਾਇਕਤਾ ਅਤੇ ਸ਼ਾਖ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਰੂਪ ਵਿਚ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰਦੇ ਹਨ।

> “ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਲਈ ਘੱਟ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਨੇ ਇਹ ਰਾਇ ਬਣਾ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਜੁਰਮਾਨੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦਾ ਕਾਰੋਬਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਖਰਚੇ ਹਨ। ਇਹ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਅਤੇ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਅਸਰਦਾਇਕਤਾ ਅਤੇ ਸ਼ਾਖ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਰੂਪ ਵਿਚ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਦੂਜਾ ਖੇਤਰ ਜਿਸ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਸਿੱਟਿਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਤ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ, ਉਹ ਇਹ ਤਰੀਕਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਇਹ ਸਿੱਟੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਦੱਸੇ ਜਾ ਰਹੇ ਹਨ। ਆਪਣੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨੂੰ ਛਾਪਣ ਬਾਰੇ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਮਝਣਾ ਸੌਖਾ ਨਹੀਂ ਬਣਾਉਂਦੀ, ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਸ ਦੇ ਅਸਰ ਵਿਚ ਯਕੀਨ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰਾਂ ਅਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਸੰਖੇਪਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸੰਦਰਭ ਅਤੇ ਵਿਆਖਿਆ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਅਰਥਪੂਰਣ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਅਸਰਦਾਰ ਬਣਨ।

ਮੰਤਵਾਂ ਅਤੇ ਵੱਖ ਵੱਖ ਪਹੁੰਚਾਂ ਦੇ ਅਸਰ ਦੀ ਸਪਸ਼ਟ ਵਿਆਖਿਆ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ ਬਨਾਮ ਸੁਣਵਾਈਆਂ, ਅਤੇ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਬਨਾਮ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨੇ ਲੋਕਾਂ ਵਿਚ ਇਹ ਪ੍ਰਭਾਵ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ "ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ" ਕਰਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਿੱਟਿਆਂ ਬਾਰੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮਿਹਨਤ ਨਾਲ ਦੱਸਣ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਇਹ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਅਜਿਹੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦੱਸਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਭਰੋਸੇਯੋਗ, ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦੇ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਦੀ ਕਠੋਰਤਾ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਇਕੱਲੇ ਸੁਨੇਹਾ ਪਹੁੰਚਾਉਣ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ ਨਾਲ ਜ਼ਿਆਦਾ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਨਤੀਜੇ ਨਹੀਂ ਨਿਕਲਣਗੇ ਅਤੇ ਇਹ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਜਾਂ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਭਰੋਸੇਯੋਗਤਾ ਬਹਾਲ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੇ। ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਕੌਂਸਲ ਇਸ ਖੇਤਰ ਵਿਚ ਰਲ ਕੇ ਕੰਮ ਕਰੇ।

ਸਰਕਾਰ ਵਲੋਂ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਇਸ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦੇ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਦੀ ਕਠੋਰਤਾ ਵਿਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਵਾਧਾ ਕਰ ਸਕੇ। ਜਦੋਂ ਅਜਿਹਾ ਹੋ ਗਿਆ ਤਾਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਵਤੀਰੇ 'ਤੇ ਅਸਰ ਪਾਉਣ ਲਈ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਵੀਂਆਂ ਤਾਕਤਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਹੋਣਾ ਪਵੇਗਾ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਾਕਤਾਂ ਦੇ ਅਸਰਦਾਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਬਾਰੇ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੱਸੇ ਜਾਣ ਨਾਲ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਭਰੋਸਾ ਕਾਇਮ ਹੋਵੇਗਾ।

ਇੰਡਸਟਰੀ ਦਾ ਢਾਂਚਾ ਅਤੇ ਕੰਟਰੋਲ

ਸਰਕਾਰ ਕਿਸੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਇਸ ਕਰਕੇ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਯਕੀਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਕੋਲ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਵਤੀਰੇ ਦੇ ਉਹ ਮਿਆਰ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਮੁਹਾਰਤ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚਲੀ ਤਬਦੀਲੀ ਨਾਲ ਕਦਮ ਮਿਲਾ ਕੇ ਚੱਲਣਗੇ ਅਤੇ ਸਹੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਗੇ। ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦਾ ਇਕ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਿਧਾਂਤ, ਮਿਆਰ ਅਤੇ ਬਿਹਤਰ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਤਹਿ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਾਉਣ ਵਿਚ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਸਰਗਰਮ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਹੈ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਿਸਟਮਾਂ ਵਿਚ ਸਮਾਂ ਪਾ ਕੇ ਜਿਹੜੀ ਚੁਣੌਤੀ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਹੈ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਹਿੱਤ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨਾਲੋਂ ਅੱਗੇ ਨਾ ਆ ਜਾਣ। ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ ਉਦੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਦੋਂ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੀ ਏਜੰਸੀ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਲੋਂ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਲਾਗਤ 'ਤੇ

ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਫਿਕਰਾਂ ਬਾਰੇ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਲਈ ਦਬਾਅ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਇਹ ਇਕ ਆਮ ਸਮੱਸਿਆ ਹੈ, ਨਾ ਕਿ ਸਿਰਫ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਿਚ।

ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵੱਡੀ, ਚੰਗੇ ਵਸੀਲਿਆਂ ਵਾਲੀ ਅਤੇ ਬਹੁਤ ਅਸਰ ਰਸੂਖ਼ ਵਾਲੀ ਹੈ। ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਚੀਜ਼ਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਉਹ ਇਸ ਅਸਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਲੋਕਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ ਕਮਿਊਨਟੀ ਦੇ ਸਰਗਰਮ ਮੈਂਬਰ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਸਥਾਨਕ ਉੱਦਮਾਂ ਲਈ ਸਮਾਂ ਅਤੇ ਪੈਸੇ ਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਸਹਿਯੋਗੀ ਰਿਸ਼ਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮਾਂ ’ਤੇ ਰਲ ਕੇ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਆ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਹਿਯੋਗ ਵਾਲੇ ਯਤਨ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਇਹ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਲਈ ਚੰਗਾ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਫਿਰ ਵੀ ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਿਆ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਅਤੇ ਢਾਂਚੇ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿਚ, ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਘਾਟ ਹੈ, ਅਤੇ ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਤਾਂ ਇਹ ਇਸ ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਕਮਜ਼ੋਰ ਹੋ ਰਹੇ ਹਨ। ਸਾਡੇ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਫਿਕਰ ਵਾਲੀ ਗੱਲ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ ਦੀ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਸੀ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤੀ ਕਿ ਬੋਰਡਾਂ ਦੀ ਇਹ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਕੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਛੱਡੀ ਗਲੀ ਖਾਲੀ ਥਾਂ ਨੂੰ ਭਰਨ ਲਈ ਉਤਪੰਨ ਹੋਈ ਸੀ ਜਾਂ ਕੀ ਇਹ ਬੋਰਡਾਂ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਵਾਧੇ ਅਤੇ ਅਸਰ ਨਾਲ ਵਿਕਸਿਤ ਹੋਈ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿਚ ਕੀ ਬੋਰਡਾਂ ਨੇ ਇਹ ਰੋਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਤੋਂ ਲਿਆ ਸੀ, ਜਾਂ ਕੌਂਸਲ ਨੇ ਇਹ ਆਪ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ? ਅੰਤ ਵਿਚ ਅਸੀਂ ਇਸ ਸਿੱਟੇ ’ਤੇ ਪਹੁੰਚੇ ਕਿ ਇਹ ਦੋਹਾਂ ਦਾ ਸੁਮੇਲ ਸੀ।

ਬੋਰਡਾਂ ਦਾ ਰੋਲ

ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਵਜੋਂ, ਬੋਰਡਾਂ ਕੋਲ ਮੈਂਬਰਾਂ ਲਈ ਵਤੀਰੇ ਦੇ ਕੋਡ (ਕੋਡਜ਼ ਔਫ ਕੰਡਕਟ) ਬਣਾਉਣ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਹੈ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਅਜਿਹਾ ਚੰਗੇ ਇਰਾਦਿਆਂ ਨਾਲ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿਚ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲਿਜ਼ਮ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਦੀ ਇੱਛਾ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਪਰ, ਸਮਾਂ ਪਾ ਕੇ ਬੋਰਡਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਕੰਮਾਂ ਦੇ ਰਲਗਡ ਹੋਣ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਵਿਰੋਧਾਂ ਅਤੇ ਭੰਬਲਭੂਸੇ ਵਿਚ ਨਿਕਲਿਆ ਹੈ।

ਖਪਤਕਾਰ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀ ਦੋਨੋਂ ਇਸ ਚੀਜ਼ ਬਾਰੇ ਭੰਬਲਭੂਸੇ ਵਿਚ ਹਨ ਕਿ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨਾਲ ਸਿੱਝਣ ਲਈ ਕੌਣ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। ਇਕ ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਨਿਕਲਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਬਾਰੇ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟ ਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਧਿਆਨ ਵਜੋਂ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਲਈ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇੰਨੀ ਹੀ ਫਿਕਰ ਵਾਲੀ ਗੱਲ ਬੋਰਡਾਂ ਦੀ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਲੁਕਵੀਂ ਕਿਸਮ ਹੈ। ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਸਿੱਟਿਆਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਯਕੀਨ ਲਈ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਮੁਢਲੀ ਚੀਜ਼ ਹੈ।

“ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਸਿੱਟਿਆਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਯਕੀਨ ਲਈ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਮੁਢਲੀ ਚੀਜ਼ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ ’ਤੇ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਬੋਰਡਾਂ ਨੂੰ ਇਕੱਠੇ ਕਰਨਗੇ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਲੋਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦਾ ਵਿਗਿਆਨਕ ਪੁਨਰਗਠਨ ਕਰਨਗੇ। ਇਹ ਉੱਦਮ ਰਲਗਡ ਅਤੇ ਭੰਬਲਭੂਸੇ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਇੰਡਸਟਰੀ ਲਈ ਇਕ ਯੋਗ ਮੌਕਾ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਬੋਰਡਾਂ ਵਲੋਂ ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧੂਰੇ ਕੰਮਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਬਾਹਰ ਨਿਕਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਜੋ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ’ਤੇ ਅਸਰ ਪਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕੰਮ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ’ਤੇ ਛੱਡਣਾ, ਇੰਡਸਟਰੀ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਇਕ ਸਹੀ ਚੀਜ਼ ਹੋਵੇਗੀ।

ਬੋਰਡਾਂ ਵਲੋਂ ਬਚਾਏ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਪੈਸੈ, ਜਿਸ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁਣ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸੁਣਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਰਹੇਗੀ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਿਖੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਰਗਰਮ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰ ’ਤੇ ਕੇਂਦਰਿਤ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਾਉਣ ਵਾਲਾ ਸਿਸਟਮ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਲਗਾਏ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ।

> “ ਬੋਰਡਾਂ ਵਲੋਂ ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧੂਰੇ ਕੰਮਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਬਾਹਰ ਨਿਕਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਜੋ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ’ਤੇ ਅਸਰ ਪਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕੰਮ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ’ਤੇ ਛੱਡਣਾ, ਇੰਡਸਟਰੀ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਇਕ ਸਹੀ ਚੀਜ਼ ਹੋਵੇਗੀ।

ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਅਤੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਦਾ ਰੋਲ

ਕੰਟਰੋਲ ਅਤੇ ਢਾਂਚੇ ਵਿਚ ਆਈ ਏ ਜੀ ਵਲੋਂ ਜਿਹੜੀ ਦੂਜੀ ਸਮੱਸਿਆ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਉਹ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚ ਨਵੇਂ ਪੈਦਾ ਹੋ ਰਹੇ ਬਿਜ਼ਨਸ ਮਾਡਲ ਅਤੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਦਾ ਰੋਲ ਹੈ। ਇਹ ਇਕ ਉਦਾਹਰਣ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਵਾਲਾ ਸਿਸਟਮ ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੇ ਵਾਧੇ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਨਾਲ ਕਦਮ ਨਾਲ ਕਦਮ ਮਿਲਾ ਕੇ ਨਹੀਂ ਚੱਲਿਆ। ਇਹ ਇਸ ਚੀਜ਼ ਦੀ ਵੀ ਇਕ ਉਦਾਹਰਣ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਹੁੰਗਾਰੇ ਵਜੋਂ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਢਿੱਲੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਇਹ ਹੁਣ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੇ ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੇ ਮਾਡਲ ਵਿਚ ਤਬਦੀਲੀ ਦੇਖੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਬਰੋਕਰੇਜ ਕੇਂਦਰੀ ਧੁਰੇ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀ ਆਪਣੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਦੀ ਸਰਗਰਮ ਨਿਗਰਾਨੀ ਹੇਠ ਸਨ ਅਤੇ ਹੁਣ ਜਿੱਥੇ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦਾ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਨਾਲ ਸਰਵਿਸ ਦੇਣ ਲਈ ਸਿੱਧਾ ਸੰਬੰਧ ਹੈ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਨਾਲ ਨਾਂਮਾਤਰ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਦਾ ਹੀ ਸੰਬੰਧ ਰਹਿ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਵਿਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਨੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦਾ ਆਜ਼ਾਦ ਕੌਨਟਰੈਕਟਰਾਂ ਦੇ ਤੌਰ ’ਤੇ ਵਰਗੀਕਰਨ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਇਨਕਾਰਪੋਰੇਟ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣਾ, ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਬਿਜ਼ਨਸ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕਾਰਗਰ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਨਾਲ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ’ਤੇ ਨਿਗਰਾਨੀ ਰੱਖਣ ਦੇ ਆਪਣੇ ਫ਼ਰਜ਼ ਨਿਭਾਉਣਾ ਜ਼ਿਆਦਾ ਔਖਾ ਅਤੇ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ।

ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦਾ ਰੋਲ

ਢਾਂਚੇ ਅਤੇ ਕੰਟਰੋਲ ਦੀ ਇਕ ਤੀਜੀ ਸਮੱਸਿਆ ਜਿਸ ਦੀ ਅਸੀਂ ਪਛਾਣ ਕੀਤੀ ਉਹ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਅਤੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਵਿਚਕਾਰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਵੰਡ ਸੀ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀਆਂ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਦਫਤਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਬੇਲਸੰਸੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਉੱਪਰ ਹੈ ਜਿਹੜੀਆਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਹਨ।

ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ, ਕੌਂਸਲ ਅਤੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਵਿਚਕਾਰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਵੰਡ ਉਲੰਘਣਾਵਾਂ ਦਾ ਸਰਗਰਮੀ ਨਾਲ ਪਤਾ ਲਾਉਣਾ ਜ਼ਿਆਦਾ ਔਖਾ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਜਾਂ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਲਈ ਵੀ ਪੜਤਾਲ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਵਸੀਲਿਆਂ ਦੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕਾਰਗਰ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਹੋਣ ਦਿੰਦੀ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਾਂਗ, ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ ਦਾ ਪਤਾ ਲਾਉਣ ਲਈ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਵੀ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ ’ਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ’ਤੇ ਹੀ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਇੰਨਾ ਪ੍ਰਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਜਿੰਨਾ ਇਹ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਆਪਣੇ ਆਪ ਬਾਰੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਓਨਾ ਜਾਣੂ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਉਂਦਾ ਜਾਂ ਪਹੁੰਚਯੋਗ ਨਹੀਂ ਬਣਾਉਂਦਾ ਜਿੰਨਾ ਇਹ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਉਲਟ, ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਦਫਤਰ ਸੂਬਾਈ ਸਰਕਾਰ ਦੀ ਇਕ ਏਜੰਸੀ ਹਨ, ਇਸ ਕੋਲ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਅਮਲੀ ਬੰਦਸ਼ਾਂ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਬੰਦਸ਼ਾਂ ਵਿਚ ਸਟਾਫ ਰੱਖਣ ਦੀਆਂ ਸੀਮਾਵਾਂ, ਸਫਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਕੋਲ ਮਸ਼ਹੂਰੀ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸੀਮਾਵਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੇ ਦਫਤਰ ਦਾ ਸੀਨੀਅਰ ਸਟਾਫ, ਫਾਇਨੈਂਸ਼ਲ ਇੰਸਟੀਚਿਊਸ਼ਨਜ਼ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਵਿਚ ਨਿਯਮਾਂ ਸੰਬੰਧੀ ਕਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਸਾਂਝੀਆਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੁਝ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਦਫਤਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੇ ਘੇਰੇ ਨਾਲੋਂ ਵੱਡੀਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਇਸ ਚੀਜ਼ ਦਾ ਖਤਰਾ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਪਿੱਛੇ ਸੁੱਟੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਏਜੰਸੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦਾ ਘੇਰਾ ਵੱਡਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਤੇ ਤਾਕਤਾਂ ਵਿਚ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਵੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜੇ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਲੋਕ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦੇ ਰੋਲ ’ਤੇ ਰੋਕਾਂ ਅਤੇ ਸੰਤੁਲਨ ਵਜੋਂ ਨਿਰਭਰ ਹੋਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਰੱਖਦੇ ਹਨ। ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੀਆਂ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਮੌਜੂਦਾ ਤਾਕਤਾਂ ਸੀਮਤ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤਿਕਰਮ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਹਨ। ਜੇ ਸਰਕਾਰ ਇਹ ਸਮਝਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦਾ ਰੋਲ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ਦਾ ਆਪਣਾ ਆਦੇਸ਼ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸਮੁੱਚੀ ਅਸਰਦਾਇਕਤਾ ’ਤੇ ਨਿਗਰਾਨੀ ਰੱਖਣਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਰਾਹੀਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਤਾਕਤਾਂ ਦੇਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜਿਹੜੀਆਂ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਨੂੰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਜਾਣਕਾਰੀ ਇਕੱਠੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਰਗਰਮ ਅਤੇ ਅਸਲੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀਆਂ ਹੋਣ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਬੋਰਡ ’ਤੇ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ

ਅੰਤ ਵਿਚ, ਕੰਟਰੋਲ ਕਰਨ ਲਈ ਜਿਹੜੀ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤਬਦੀਲੀ ਦੀ ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਉਹ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਆਪਣਾ ਦੁਬਾਰਾ ਸੰਤੁਲਨ ਕਾਇਮ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਗਵਰਨਿੰਗ ਬੌਡੀ ਵਿਚ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਅਨੁਪਾਤ ਇਸ ਵੇਲੇ ਚੌਦਾਂ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਮੌਡਰਨ ਅਸੂਲਾਂ ਮੁਤਾਬਕ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਚੋਣ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਾਥੀਆਂ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਬਹੁਤ ਸਾਰਿਆਂ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਲੋਕਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ ’ਤੇ ਸੇਵਾ ਨਿਭਾਈ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਚੁਣੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਲਸੰਸੀ ਆਪਣੇ ਰੋਲ ਲਈ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦਾ ਤਜਰਬਾ ਲੈ ਕੇ ਆਉਂਦੇ ਹਨ, ਪਰ ਉਹ ਇਹ ਵੀ ਸੋਚ ਸਕਦੇ ਹਨ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਾਥੀਆਂ ਦੇ ਦੇਣਦਾਰ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਚੁਣਿਆ ਹੈ, ਨਾ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਲੋਕਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਫਰਜ਼ ਹਨ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਗਰਵਨਿੰਗ ਬੋਰਡ ਦੀ ਬਣਤਰ ਅਤੇ ਇਲੈਕਸ਼ਨ ਦੇ ਕਾਰਜ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਡਿਜ਼ਾਇਨ ਸਰਕਾਰ ਵਲੋਂ ਤਹਿ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਆਪ ਨਹੀਂ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦਾ ਇਕ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ। ਪਰ ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਬੋਰਡ ਦੀ ਬਣਤਰ, ਜਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਇਸ ਵੇਲੇ ਹੈ, ਇਹ ਧਾਰਨਾ ਅਤੇ ਖਤਰਾ ਪੈਦਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਅਤੇ ਹਿੱਤ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਤੋਂ ਅੱਗੇ ਹਨ।

> “ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਬੋਰਡ ਦੀ ਬਣਤਰ, ਜਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਇਸ ਵੇਲੇ ਹੈ, ਇਹ ਧਾਰਨਾ ਅਤੇ ਖਤਰਾ ਪੈਦਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਅਤੇ ਹਿੱਤ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਤੋਂ ਅੱਗੇ ਹਨ।

ਲੋਕਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਆ

ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਦੋ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀ ਸਿੱਖਿਆ ਮੌਜੂਦ ਹੋਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਇਹ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਲਈ ਅਸਰਦਾਰ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਪਹਿਲੀ ਉਹ ਸਿੱਖਿਆ ਹੈ ਜਿਹੜੀ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਇਹ ਸਮਝਣ ਵਿਚ ਮਦਦ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਸੇ ਕਿਸਮ ਦੇ ਵਰਤਾਅ ਅਤੇ ਵਤੀਰਿਆਂ ਦੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਉਮੀਦ ਰੱਖ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਨਾਵਾਜਬ ਵਰਤਾਅ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿਹੜੇ ਉਪਾਅ ਮੌਜੂਦ ਹਨ। ਦੂਜਾ ਇੰਡਸਟਰੀ ਬਾਰੇ ਆਮ ਗਿਆਨ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਮਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਸਮਝਣ ਲਈ ਲੈਸ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿਚ ਫੈਸਲੇ ਕਰਨ ਦੀ ਤਾਕਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਦੋਨੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹਨ। ਪਹਿਲੀ ਕਿਸਮ, ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਬਾਰੇ ਪੜ੍ਹਾਈ, ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ। ਦੂਜੀ ਕਿਸਮ, ਬਿਜ਼ਨਸ ਬਾਰੇ ਸਿੱਖਿਆ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਲੋਂ ਸਾਂਝੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਬਾਰੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਆ

ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਨਾਲੋਂ ਕਿਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਵੱਡਾ ਪ੍ਰੋਫਾਇਲ ਹੈ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਨਾਲ ਜ਼ਿਆਦਾ ਤਕੜਾ ਸੰਬੰਧ ਹੈ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਮਿਲੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਵਿਚਾਰਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨਾਲ ਸਿੱਝਣ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨੂੰ ਅਨੁਸ਼ਾਸਤ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਬੋਰਡਾਂ, ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਰੋਲ ਬਾਰੇ ਬਹੁਤ ਵੱਡਾ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਹੈ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਆਪਣੇ ਸਰਵੇ ਦਾ ਡੈਟਾ ਇਹ ਦੱਸਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ 30% ਖਪਤਕਾਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਫਿਕਰਾਂ ਜਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਲਈ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਇਹ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਵਿਚ ਜਾਗਰੂਕਤਾ ਦੀ ਘਾਟ ਸ਼ਾਇਦ ਇਸ ਕਰਕੇ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਇਤਿਹਾਸਕ ਤੌਰ ’ਤੇ ਬੋਰਡਾਂ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨਾਲ ਸਿੱਝਣ ਅਤੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਕਰਨ ਦਾ ਜਿਹੜਾ ਰੋਲ ਨਿਭਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਜਿਹੜੇ ਵਸੀਲੇ ਬੋਰਡਾਂ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਲਾ ਫਰਕ ਹੈ। ਦੋਨੋਂ ਸਮੱਸਿਆ ਵਾਲੇ ਹਨ।

ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਲੋਂ ਚਲਾਈਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਉਲਟ, ਜਿਸ ਦੀ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲ ਦੇਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ, ਇਹ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫਦਾਰੀ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਕਹਿਣ ਦਾ ਇਹ ਮਤਲਬ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਬੋਰਡ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਰਵਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ ਜਾਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਫਾਇਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਸਗੋਂ ਇਹ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਹੱਲ ਕਰਨ ਵਿਚ ਬੋਰਡਾਂ ਦੇ ਸਵਾਰਥੀ ਹਿੱਤ ਹਨ, ਜਿਹੜੇ ਕਿ ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨਾਲੋਂ ਵੱਖਰੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਜਦੋਂ ਉਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਕਿ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਕੋਲ ਕਿਹੜੀ ਚੀਜ਼ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਵਤੀਰੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨ ਦੀ ਇਕ ਵਾਧੂ ਪਰਤ ਕਾਇਮ ਕਰਕੇ ਉਹ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਸਿਸਟਮ ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਆਮ ਗਿਆਨ

ਜਦੋਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਬਿਜ਼ਨਸ ਬਾਰੇ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਆਮ ਗਿਆਨ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕਈ ਫਰੰਟਾਂ ’ਤੇ ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਨਾਲ ਸਹਿਯੋਗ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਇਹ ਸਹਿਯੋਗ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਸੇਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਸਰਦਾਰ ਹੈ।

ਪਰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਈ ਮੌਕੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਦਾ ਖਿਆਲ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਰਗਰਮ ਹੋਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਇੰਡਸਟਰੀ ’ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਜਿੱਥੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਧ ਰਹੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਰਗੀਆਂ ਮਾਰਕੀਟ ਹਾਲਤਾਂ ਹੋਣ, ਜਾਂ ਬੋਨਸਾਂ ਅਤੇ ਹੱਲਾਸ਼ੇਰੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵਰਗੀਆਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਹੋਣ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖਤਰਾ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਬਹੁਤ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਖਤਰਿਆਂ ਤੋਂ ਸੁਚੇਤ ਕਰਵਾਏ।

ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਵਿਚ ਅਸਰਦਾਰ ਹੋਣ ਲਈ ਅਤੇ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਨ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਜ਼ਿਆਦਾ ਪਹੁੰਚਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਆਪਣੇ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਵਧਾਉਣਾ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਢੰਗ ਨਾਲ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਦੋਸਤਾਨਾ ਬਣਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਨ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵੱਡੀ ਮਿਹਨਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੋਨਾਂ ਨੇ ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜਦੋਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰੀ ਕੌਂਸਲ ਨਾਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ੱਕ ਦੀ ਨਜ਼ਰ ਨਾਲ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਆਪਣੇ ਸਟਾਫ ਦੇ ਢਾਂਚੇ ਵਿਚ ਵਸੀਲੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਕਾਰਜ ’ਤੇ ਧਿਆਨ ਕੇਂਦਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੌਂਸਲ ਨੇ ਹੁਣੇ ਹੁਣੇ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ, ਪਰ ਆਈ ਏ ਜੀ ਉਮੀਦ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਕਾਰਜ ਨੂੰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਗ੍ਰਹਿਣਸ਼ੀਲ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕਾਫੀ ਹੋਰ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਕਲਚਰ ਵਿਚ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਨਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

ਲਸੰਸੀ ਸਿੱਖਿਆ

ਪਬਲਿਕ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਲੋਕਾਂ ਨੇ ਇਹ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਪੇਸ਼ੇ ਵਿਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਦਾ ਮਿਆਰ ਨੀਂਵਾ ਹੈ। ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲੋਕਾਂ ਨੇ ਬੀਤੇ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਤਜਰਬੇ ਰਾਹੀਂ ਪੇਸ਼ੇ ਵਿਚ ਗਿਆਨ ਹਾਸਲ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਦਾਖਲੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿਚ ਕਮੀ ਨੂੰ ਸਮਝਣਾ ਅਨੋਖੀ ਗੱਲ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਅਨੋਖੀ ਗੱਲ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜਿਹੜੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਿਸੇ ਪੇਸ਼ੇ ਲਈ ਯੋਗ ਹੋ ਗਏ ਹੋਣ ਉਹ ਦਾਖਲੇ ਲਈ ਵੱਡੀਆਂ ਰੁਕਾਵਟਾਂ ਦੀ ਹਿਮਾਇਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਪਰ ਇਹ ਵੀ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਸਮੇਂ ਨਾਲ ਇੰਡਸਟਰੀਆਂ ਬਦਲ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਅਤੇ ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਇਹ ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ ਜ਼ਿਆਦਾ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਧਿਆਨ ਲਾਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਬਣ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਮਿਆਰਾਂ 'ਤੇ ਨੇਮ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਾਲਾਂ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੇ ਸਿੱਖਿਆ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਯੋਗ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਵਸੀਲੇ ਦਿੱਤੇ ਹਨ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਪਲਾਈਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਕੋਰਸ ਵਿਚ ਸੋਧਾਂ ਵੱਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਕਿ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਿੱਖਿਆ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਕੋਰਸ ਅਤੇ ਨਵੇਂ ਸਟਰੈਟਾ ਮੈਨੇਜਰ ਦੇ ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਕੋਰਸ ਨੂੰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਾਇਸੰਸ ਲਾਅ ਔਫੀਸ਼ੀਅਲਜ਼ (ARELLO®) ਵਲੋਂ ਮਾਨਤਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਏਜੰਸੀਆਂ ਦੀ ਇਕ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਸੰਸਥਾ ਹੈ। ਦੋਨੋਂ ਕੋਰਸ 2015 ਵਿਚ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਇਹੋ ਜਿਹਾ ਧਿਆਨ ਹੀ ਹੁਣ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਪੱਧਰ ਦੀ ਸਿੱਖਿਆ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਬਹੁਤੇ ਲੋਕਾਂ ਲਈ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਲੋਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਡੇ ਵਿੱਤੀ ਸੌਦੇ ਦੀ ਦੇਖਭਾਲ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਹੋਰ ਪੇਸ਼ਿਆਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਜਿਹੜੇ ਵਿੱਤੀ ਸੌਦਿਆਂ ਨੂੰ ਸੰਭਾਲਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸੌਦਿਆਂ ਬਾਰੇ ਸਲਾਹ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਮਿਆਰ ਘੱਟ ਹਨ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਸੋਚਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਦੀ ਪੜ੍ਹਾਈ ਵਿਚ ਬੁਨਿਆਦੀ ਤੱਤ ਵਜੋਂ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮਾਂ 'ਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਧਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

> “ ਉਨ੍ਹਾਂ ਹੋਰ ਪੇਸ਼ਿਆਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਜਿਹੜੇ ਵਿੱਤੀ ਸੌਦਿਆਂ ਨੂੰ ਸੰਭਾਲਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸੌਦਿਆਂ ਬਾਰੇ ਸਲਾਹ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਮਿਆਰ ਘੱਟ ਹਨ।

ਅੰਤ ਵਿਚ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਲਗਾਤਾਰ ਸਿੱਖਿਆ ਅਤੇ ਟੈਸਟਿੰਗ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਦੀ ਗੁੰਜਾਇਸ਼ ਹੈ। ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਹਰ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਆਪਣਾ ਲਾਇਸੰਸ ਨਵਿਆਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਪੇਸ਼ਿਆਂ ਵਾਂਗ, ਆਪਣਾ ਲਾਇਸੰਸ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਨਵਿਆਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਣ ਲਈ ਲਗਾਤਾਰ ਟਰੇਨਿੰਗ ਪੂਰੀ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੁਹਾਰਤ ਦੇ ਪੱਧਰਾਂ ਦੇ ਟੈੱਸਟ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਗੁੰਜਾਇਸ਼ ਹੈ। ਅਖੀਰ ਵਿਚ, ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਸਿੱਖਿਆ ਵਾਂਗ, ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਲਗਾਤਾਰ ਸਿੱਖਿਆ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮਾਂ 'ਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

VIII // ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ

ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਵਿਚਲੀਆਂ ਖਾਮੀਆਂ ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ ੜੀ ਵਿਚ ਪਛਾਣੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕਮਜ਼ੋਰੀਆਂ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਦਾ ਇਕ ਵਿਸ਼ਾਲ ਸੈੱਟ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਹੈ। 28 ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਹੋਰ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਵੀ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਮਕਸਦ ਪ੍ਰਮੁਖ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਦੀ ਮਦਦ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਹੈ।

ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਸਰੋਕਾਰਾਂ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮੁੱਖ ਖੇਤਰਾਂ ਅਧੀਨ ਹੀ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜਿਹਵੇ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ ੜੀ ਵਿਚ ਤਹਿ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਬਹੁਤੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਸੂਲਾਂ ਜਾਂ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਅਕਸ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਅਸੀਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ। ਅਸੀਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ, ਅਤੇ ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਸਰਕਾਰ ਜਾਂ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਨੂੰ ਇਹ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਹ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਉਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਜਿਹੜਾ ਚਿਤਵੇ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਬਿਹਤਰ ਹਾਸਲ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮ

1. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮਾਂ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਦਾ ਇਕ ਵਿਆਪਕ ਕੋਡ ਤਿਆਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਲਾਇਸੰਸ ਦੀਆਂ ਰੈਗੂਲਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿਚ ਕੋਡ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਹਾਮੀ ਭਰਨ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਨਿਯਮ ਵਿਆਪਕ ਫਰਜ਼ ਤਹਿ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਵੱਲ ਹਨ। ਫਰਜ਼ਾਂ ਵਿਚ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨਾ, ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਵਾਜਬ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣਾ, ਅਤੇ ਈਮਾਨਦਾਰੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਹੁਨਰਾਂ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਇਹ ਨਿਯਮ ਸਾਰੇ ਲਸੰਸੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਕ ਸੰਸਥਾ ਵਲੋਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਆਦੇਸ਼ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ, ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਦਾ ਕੋਡ ਔਫ ਐਥਿਕਸ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਕੋਡ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਸੰਸੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਬੋਰਡਾਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵੀ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਵਲੋਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਆਦੇਸ਼ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦੇਣਾ ਹੈ। ਕੋਡ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਉਲਟ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਹੋਰ ਰੀਅਲਟਰਾਂ ਨਾਲ "ਵਿਵਾਦਾਂ ਤੋਂ ਬਚਣ" ਦਾ ਫਰਜ਼।

ਨੈਤਿਕ ਨੇਮਾਂ ਦੇ ਦੋ ਸੈੱਟਾਂ ਦੀ ਮੌਜੂਦਗੀ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਵਿਚ ਸੰਭਾਵੀ ਖਾਮੀਆਂ ਪੈਦਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਸਾਰੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਨੈਤਿਕਤਾ ਅਤੇ ਵਤੀਰੇ ਉੱਪਰ ਅਥਾਰਟੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਹੋਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਮਝ ਵਿਚ ਆਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਨੈਤਿਕਤਾ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਦਾ ਸਪਸ਼ਟ ਕੋਡ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਤਿਆਰ ਕਰਨ, ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਛਾਪਣ ਨਾਲ ਇਸ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਪੱਕਾ ਕਰੇਗਾ।

ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀਆਂ ਨੈਤਿਕ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਮਹੱਤਤਾ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਹਰ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਇਸੰਸ ਲਈ ਅਪਲਾਈ ਕਰਨ ਵੇਲੇ ਕਨੂੰਨੀ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ, ਆਪਣੇ ਫਰਜ਼ ਨਿਭਾਉਣ ਅਤੇ ਕੋਡ ਔਫ ਐਥਿਕਸ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਦਾ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਹਾਮੀ ਭਰਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸਿੰਗ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਸਿੱਖਿਆ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਲਗਾਤਾਰ ਸਿੱਖਿਆ ਲੈਣ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਸਿੱਖਿਆ ਵਿਚ ਨੈਤਿਕਤਾ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਲਸੰਸੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਬਾਰੇ ਬਿਹਤਰ ਸਾਮੱਗਰੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇ। (ਲਸੰਸੀ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਆ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਦੇਖੋ)।

2. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਕੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਵਿਚ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀ।

ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਕਿਸੇ ਕਲਾਇੰਟ ਨਾਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਏਜੰਸੀ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਫਰਜ਼ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਜੁੜਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਹੜੀਆਂ ਲਸੰਸੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਪ੍ਰਤੀ ਨਿਭਾਉਣੀਆਂ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਕਲਾਇੰਟ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ, ਭੇਤ ਰੱਖਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ, ਅਤੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਵਾਜਬ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਦਾ ਇਹ ਮੱਤ ਹੈ ਕਿ ਟਰੇਡਿੰਗ ਸੇਵਾਵਾਂ ਵਿਚਲੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਵੱਖ ਵੱਖ, ਸੰਭਾਵੀ ਤੌਰ ’ਤੇ ਭਿੰਨ-ਦਿਸ਼ਾਵੀ ਜਾਂ ਟਕਰਾਅ ਵਾਲੇ ਹਿੱਤਾਂ ਵਾਲੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਏਜੰਸੀ ਦੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸੰਕਲਪ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ। ਇਹ ਖਿਆਲ ਕਿ ਏਜੰਸੀ ਦਾ ਕੋਈ ਘੱਟ ਰੂਪ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਵਿਚ ਦੋ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦਾ ਅਪਣਾ ਫਰਜ਼ ਨਹੀਂ ਨਿਭਾ ਰਿਹਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਹ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਵਿਚ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਅਤੇ ਬੇਅਸੂਲੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਮੌਕੇ ਵੀ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਦੇ ਖਾਤਮੇ ਨਾਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਸੌਦੇ ਵਿਚਲੀ ਇਕ ਧਿਰ ਕੋਲ ਸ਼ਾਇਦ ਕੋਈ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਨਾ ਰਹੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੀਮਤ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਵਿਚ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਇਕ ਖਤਰਾ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਲੈਣ ਤੋਂ ਮਨ੍ਹਾਂ ਕਰੇਗਾ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਪੂਰਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਲੈ ਸਕੇ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਖਤਰਿਆਂ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣ ਲਈ ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ’ਤੇ ਇਹ ਸ਼ਰਤਾਂ ਲਾਵੇ ਕਿ ਉਹ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ ਕਿਸਮ ਅਤੇ ਹੱਦਾਂ ਬਾਰੇ ਸਪਸ਼ਟ ਰੂਪ ਵਿਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਦੱਸਣ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਵਾਲੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਇਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਹੋਵੇ ਕਿ ਉਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਦੱਸਣ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਕਿਸੇ ਆਜ਼ਾਦ ਲਸੰਸੀ ਦੀਆਂ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਸੇਵਾਵਾਂ ਲੈਣ ਦਾ ਮੌਕਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਦੱਸਣ ਕਿ ਸਲਾਹ ਲੈਣ ਦੇ ਕੀ ਫਾਇਦੇ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤ ਵੀ ਪੈਦਾ ਹੋਣਗੇ ਜਿੱਥੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੌਜੂਦ ਟਕਰਾਵਾਂ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਧਿਰ ਲਈ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਸੇਧ ਦੇਣ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੇਧਾਂ ਤਿਆਰ ਕਰੇ ਜਿਹੜੀਆਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਥਾਂ ਦੇਣਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ।

ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਤੇ ਸਟਰੈਟਾ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿਚ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਟਰੇਡਿੰਗ ਸਰਵਿਸਿਜ਼ ਨਾਲੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕੰਟਰੋਲ ਵਾਲੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਕਰਕੇ ਸਾਡੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਸਿਰਫ ਟਰੇਡਿੰਗ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨਾਲ ਹੀ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਨ।

3. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਕਲਾਇੰਟ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਹ ਆਪਣੇ ਵਿੱਤੀ (ਫਾਇਨੈਂਸ਼ਲ) ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਿੱਤੀ ਫਾਇਦਿਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਵੇਰਵਾ ਦੇਣ।

ਉਨ੍ਹਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ਿਆਂ ਅਤੇ ਫਾਇਦਿਆਂ ਦਾ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਪੂਰਾ ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਨ ਜਿਹੜੇ ਲਸੰਸੀ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ, ਖਰੀਦਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਤੋਂ ਮਿਲਦੇ ਹਨ, ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਇਹ ਸਮਝਣ ਵਿਚ ਮਦਦ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਦੀ ਸਲਾਹ ਦੇ ਪੂਰੇ ਅਸਰ ਕਿਹੜੇ ਹਨ। ਜ਼ਿਆਦਾ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਲਸੰਸੀ ਦੀਆਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਲਾਗੂ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਖਤਰਾ ਘਟਾਏਗੀ ਕਿ ਸੌਦੇ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਤਾਂ ਕਾਰਨ ਸਲਾਹ ’ਤੇ ਕੋਈ ਅਸਰ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਸਾਰੇ ਕਮਿਸ਼ਨਾਂ, ਫੀਸਾਂ, ਬੋਨਸਾਂ, ਵੋਲਿਊਮ ਫਾਇਦਿਆਂ, ਇਨਾਮਾਂ ਅਤੇ ਫਾਇਦਿਆਂ ਅਤੇ ਹੱਲਾਸ਼ੇਰੀਆਂ, ਵਿੱਤੀ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਿੱਤੀ ਦੋਨਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਰੂਪਾਂ ਦਾ ਵਰਣਨ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਿਹੜੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਸੌਦੇ ਵਿਚ ਆਪਣੀ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਨਾਲ ਮਿਲਦੇ ਹਨ। ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਵਿਚ ਇਹ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀਆਂ ਕਰਕੇ (ਮਿਸਾਲ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਡਬਲ ਇੰਡਿੰਗ) ਕਮਿਸ਼ਨ ਕਿਵੇਂ ਵੱਖ ਵੱਖ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿਚ ਉਹ ਤਰੀਕੇ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਪਰਚੇਜ ਐਂਡ ਸੇਲ ਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਅਸਾਇਨ ਕਰਵਾ ਕੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ।

4. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਖਪਤਕਾਰਾਂ (ਕੰਜ਼ਿਊਮਰਜ਼) ਨੂੰ ਇਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਣ ਜਿਹੜੀ ਸਪਸ਼ਟ ਰੂਪ ਵਿਚ ਇਹ ਦੱਸਦੀ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਕੀ ਫਰਜ਼ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਦੌਰਾਨ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿਚ ਖਪਤਕਾਰ ਕਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਆਪਣੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਦਾ "ਵਰਕਿੰਗ ਵਿਦ ਏ ਰੀਅਲਟਰ" ਬਰੋਸ਼ਰ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਆਮ ਵਰਤੀ ਜਾਂਦੀ ਲਿਖਤ ਹੈ ਜਿਹੜੀ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਨਾਲ ਆਪਣੇ ਸੰਬੰਧ ਦੀ ਕਿਸਮ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਨਾਲ ਲੈਸ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਬਰੋਸ਼ਰ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਲੋਂ, ਇੰਡਸਟਰੀ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਵਲੋਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਬਰੋਸ਼ਰ ਏਜੰਸੀ ਸੰਬੰਧਾਂ 'ਤੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕੇਂਦਰਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਦੇ ਖਿਆਲ ਮੁਤਾਬਕ, ਇਹ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਲਿਖਿਆ ਗਿਆ ਜਿਹੜਾ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦਿੰਦਾ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਵਿਚ ਹੋਵੇ।

ਸਾਡਾ ਯਕੀਨ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨਾਲ ਆਪਣੇ ਸੰਬੰਧ ਬਾਰੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਣ ਅਤੇ ਇਹ ਦੱਸਣ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਬਿਹਤਰ ਹਾਲਤ ਵਿਚ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਦੌਰਾਨ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿਚ ਆਪਣੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਿਵੇਂ ਕਰਨੀ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਦਾ ਜ਼ਿੰਮਾ ਲਵੇ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਲਸੰਸੀਆਂ 'ਤੇ ਇਹ ਸ਼ਰਤ ਲਾਏ ਕਿ ਉਹ ਇਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦੇਣ। ਇਸ ਜਾਣਕਾਰੀ ਵਿਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਵੱਲ ਤਕੜਾ ਧਿਆਨ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਲਸੰਸੀ ਦੀ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਪ੍ਰਤੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਦਾ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਨੂੰ ਫੀਸਾਂ ਅਤੇ ਫਾਇਦਿਆਂ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ, ਏਜੰਸੀ ਸੰਬੰਧਾਂ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਅਤੇ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆ ਸੇਵਾਵਾਂ, ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਫੈਸਲਿਆਂ (ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਅਸਾਇਨਮੈਂਟਾਂ ਬਾਰੇ), ਆਪਣੇ ਲਸੰਸੀ ਤੋਂ ਪੁੱਛੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਸਵਾਲਾਂ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਵੀ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸੰਬੰਧ ਬਦਲ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਕੀ ਕਰਨਾ ਹੈ (ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਜੇ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਬਾਅਦ ਵਿਚ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਦਾ ਐਲਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ)। ਇਸ ਵਿਚ ਇਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਿਵੇਂ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣੀ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰੇ ਕਿ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਦੌਰਾਨ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਵੀ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਕੋਈ ਤਬਦੀਲੀ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਉਹ ਵਾਧੂ ਅਤੇ ਚਾਲੂ ਰਹਿਣ ਵਾਲੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਵੀ ਦੇਣ ਤਾਂ ਜੋ ਖਪਤਕਾਰ ਸਪਸ਼ਟ ਰੂਪ ਵਿਚ ਆਪਣੇ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਉੱਪਰ ਪੈਣ ਵਾਲੇ ਅਸਰ ਨੂੰ ਸਮਝ ਸਕਣ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਯਕੀਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਪੇਪਰ (ਡਾਕੂਮੈਂਟ) ਦੇ ਦੇਣਾ, ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿਚ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਦਿੰਦਾ ਜਿਹੜੀਆਂ ਉਸ ਦੀਆਂ, ਕਲਾਇੰਟ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੱਸਣ ਦੀਆਂ ਹਨ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਸਹਾਇਕ ਸੇਧਾਂ ਅਤੇ ਸਿੱਖਿਆ ਤਿਆਰ ਕਰੇ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਪੱਕਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕੋਈ ਵੀ ਪੇਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਵੇਰਵਾ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਇਸ ਨੂੰ ਸਮਝਦੇ ਹਨ।

5. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਫਾਰਮਾਂ ਅਤੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟਾਂ 'ਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਧਿਆਨ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਪੱਕਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਉਹ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ 'ਤੇ ਢੁਕਵਾਂ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਫਿਕਰਮੰਦ ਹੈ ਕਿ ਲਿਸਟਿੰਗ ਦੇ ਐਗਰੀਮੈਂਟ ਅਤੇ ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟ, ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਲੋਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਧਿਆਨ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿੰਨਾ ਧਿਆਨ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਾਲਿਆਂ ਵਲੋਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਤੇ ਵੰਡੇ ਗਏ ਡਾਕੂਮੈਂਟਸ ਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਵਰਤੇ ਜਾਣ ਲਈ ਸਟੈਂਡਰਡ ਫਾਰਮ ਮਿੱਥੇ ਜਾਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਅਤੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਮੁਤਾਬਕ, ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਫਾਰਮ ਅਤੇ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦਾ ਅਕਸ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਵੀ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੇ ਇਸ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਦ੍ਰਿੜ੍ਹਤਾ ਨਾਲ ਵਰਤੇ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਪੱਕਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਪੇਪਰ (ਡਾਕੂਮੈਂਟਸ) ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਹਨ, ਸਮਝ ਆਉਂਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਖਤਪਕਾਰ ਇਹ ਸਮਝਦੇ ਹਨ ਕਿ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਣਕਾਰੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਕਿਵੇਂ ਅਸਰ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲਿਸਟਿੰਗ ਐਗਰੀਮੈਂਟ ਵਿਚ, ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ (ਅਸਾਇਨ ਕਰਨ) ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਦੀਆਂ ਚੋਣਾਂ ਬਾਰੇ ਵੇਰਵਾ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਮਝ ਆਉਣ ਵਾਲਾ ਹੋਵੇ।

ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਦਾ ਆਮ ਫਾਰਮ, ਲਸੰਸੀ ਅਤੇ ਖਰੀਦਾਰ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕ ਡਾਕੂਮੈਂਟ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਸਗੋਂ ਇਹ ਖਰੀਦਾਰ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸਿੱਧਾ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਹੈ। ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਇਹ ਇਕ ਆਮ ਫਾਰਮ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਸ ਉੱਪਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸਪਸ਼ਟ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ, ਬਹੁਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਦਾ ਸਟੈਂਡਰਡ ਫਾਰਮ, ਉਹ ਫਾਰਮ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਸੂਬੇ ਦੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਬੀ ਸੀ ਆਰ ਈ ਏ ਵਲੋਂ ਕੈਨੇਡੀਅਨ ਬਾਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨਾਲ ਰਲ ਕੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਐਕਟ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਦੇ ਸਟੈਂਡਰਡ ਫਾਰਮ ਵਿਚ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਹੁਣੇ ਹੁਣੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ (ਅਸਾਇਨ ਕਰਨ) ਦੀ ਗਲਤ ਵਰਤੋਂ ਬਾਰੇ ਫਿਕਰਾਂ ਦੇ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸਟੈਂਡਰਡ ਫਾਰਮ ਦੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿਚ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੇੜੇ ਤੋਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਨਿਗਰਾਨੀ ਰੱਖੇ ਜਿਹੜੇ ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਦੇ ਸਟੈਂਡਰਡ ਫਾਰਮ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿਚ ਸਰਕਾਰ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਤਾਜ਼ਾ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

ਜੇ ਕੌਂਸਲ ਇਨ੍ਹਾਂ ਫਾਰਮਾਂ ਵਿਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਖਾਮੀਆਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀਆਂ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਵਲੋਂ ਆਪ ਹੱਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਤਾਂ ਸਰਕਾਰ ਵਲੋਂ ਦਖਲ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਖਾਸ ਫਾਰਮਾਂ ਦੀ ਸਾਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਵਾਲਿਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੌਨਟਰੈਕਟਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਹੀਂ।

6. **ਸਰਕਾਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜੀਆਂ ਇਸ ਨੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟਾਂ ਵਿਚ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਖਰੀਦਾਰ ਵਲੋਂ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ ਲਈ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਲਈ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਦੇ ਸਾਰੇ ਰੂਪ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਲਾਇਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।**

ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਹੁਣੇ ਹੁਣੇ ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਲੈ ਕੇ ਇਹ ਚੋਣ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਖਰੀਦਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਇਕ ਚੰਗਾ ਕਦਮ ਹੈ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਫਿਕਰਮੰਦ ਹੈ ਕਿ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ ਬਾਰੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸੌਦਿਆਂ ’ਤੇ ਹੀ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਕਰਵਾਏ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।

ਇਸ ਦਾ ਸਿੱਟਾ ਅਣਚਿਤਵੀ “ਸ਼ੈਡੋ ਫਲਿਪਿੰਗ” ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਮਾਰਕੀਟ ਦੇ ਆਜ਼ਾਦ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਵਧਣ ਵਿਚ ਨਿਕਲ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, “ਫਾਰ ਸੇਲ ਬਾਏ ਓਨਰ” ਵਰਗੀਆਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਵਿਚ।

ਇਸ ਕਰਕੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੌਨਟਰੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ ਬਾਰੇ ਹੁਣੇ ਹੁਣੇ ਲਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਵਿਚਲੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਟਰੇਡਾਂ ਲਈ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਦੇ ਫਾਰਮਾਂ ’ਤੇ ਵੀ ਲਾਈਆਂ ਜਾਣ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਕੋਈ ਲਸੰਸੀ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ।

7. **ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਟਰੇਡ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਆਪਣੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਇਜ਼ਹਾਰਾਂ ’ਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇਣ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿਚ ਰੈਗੂਲਰ ਵਕਫੇ ਬਾਅਦ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ।**

ਲਸੰਸੀਆਂ ਕੋਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਮਾਰਕੀਟ ਦਾ ਅੰਦਰਲਾ ਗਿਆਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਉਹ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਦੇ ਇਲਾਵਾ ਨਿੱਜੀ ਸੌਦਿਆਂ ਤੋਂ ਫਾਇਦਾ ਲੈਂਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਬਣ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਨੁਕਸਾਨ ਕਰਕੇ ਅੰਦਰਲੇ ਗਿਆਨ ਦਾ ਫਾਇਦਾ ਲੈ ਰਹੇ ਹਨ।

ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਵੀ ਲਸੰਸੀ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਵਿਚ ਆਪਣਾ ਹਿੱਤ ਹਾਸਲ ਕਰ ਰਹੇ ਹੋਣ ਤਾਂ ਉਹ ਇਸ ਬਾਰੇ ਦੱਸਣ, ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਕੋਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਖਰੀਦਣਾ ਜਾਂ ਵੇਚਣਾ। ਇਹ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਆਪਣੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਕੋਲ ਦਰਜ ਕਰਵਾਏ ਜਾਣੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਨ੍ਹਾਂ ਫਾਇਲਾਂ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਹ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦਾ ਆਡਿਟ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਤੋਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਡਿਸਕਲੋਰਜ਼ਰ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਵਿਚਾਰਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕੇਸ ਵਿਚ ਖਰੀਦਣ ਜਾਂ ਵੇਚਣ ਦੇ ਐਗਰੀਮੈਂਟ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਇਹ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਨੇਮ ਨਾਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ।

ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਅਤੇ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਨਾ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੋਨਾਂ ਨੂੰ ਸੰਭਾਵੀ ਰੁਝਾਨਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਲਈ ਲੈਸ ਕਰੇਗਾ (ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਚੜ੍ਹ ਰਹੀ ਮਾਰਕੀਟ ਦੌਰਾਨ ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਬਰੋਕਰ ਤੋਂ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿਚ ਵਾਧਾ) ਅਤੇ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛ ਕੇ ਇਹ ਪਛਾਣ ਕਰਵਾ ਸਕੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਲਸੰਸੀ ਸੌਦੇ ਵਿਚਲੀ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਨਾਲ ਵਾਜਬ ਵਰਤਾਉ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਟਰੇਡ ਫਾਰਮ ਵਿਚ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰੇ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਪੱਕਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਇਹ ਸਾਰੇ ਸੰਭਾਵੀ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਫੜਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਇਸ ਵਿਚਲੀ ਸਾਮੱਗਰੀ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਸਮਝਣ ਲਈ ਸੌਖੀ ਹੈ।

8. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਕੇ ਲਸੰਸੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਲਿਸਟਿੰਗ ਵਿਚ ਸਿੱਧਾ ਜਾਂ ਅਸਿੱਧਾ ਹਿੱਤ ਰੱਖਣ ਤੋਂ ਮਨਾਹੀ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਲਿਸਟਿੰਗ ਵਿਚ ਹਿੱਤ ਰੱਖਣ ਦੀ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਈਮਾਨ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਵੱਡਾ ਖਤਰਾ ਪੈਦਾ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਮਾਰਕੀਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਦੀਆਂ ਔਫਰਾਂ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਸ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਨੂੰ ਹਿੱਤਾਂ ਦਾ ਸਖਤ ਵਿਰੋਧ ਸਮਝਦਾ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਖਰੀਦਣ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਵਿਚ ਕੋਈ ਹਿੱਤ ਰੱਖਣ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਵਿਚ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਅਸਾਇਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਮਨਾਹੀ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰੇ ਜਿਸ ਲਈ ਲਸੰਸੀ ਨਿਯਤ ਕੀਤਾ ਹੋਇਆ ਏਜੰਟ ਹੈ।

9. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਮਿਲੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਔਫਰਾਂ ਉਸ ਏਜੰਟ ਦੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਕੋਲ ਤੁਰੰਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਈਆਂ ਜਾਣ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਵਲੋਂ ਸਾਂਭੀਆਂ ਜਾਣ ਅਤੇ ਦੇਖੇ ਜਾਣ ਲਈ ਮੰਗਣ ’ਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਨ੍ਹਾਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਹੈ ਕਿ ਕੁਝ ਲਸੰਸੀ ਆਈਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਔਫਰਾਂ ਬਾਰੇ ਵੇਚਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦੱਸ ਰਹੇ ਅਤੇ ਖਾਸ ਖਰੀਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਆਈਆਂ ਔਫਰਾਂ ਦੀ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਤਰਫਦਾਰੀ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਜਿਹੜਾ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੀ ਲਸੰਸੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਤੋਂ ਵੀ ਜਾਣੂ ਹਾਂ ਕਿ ਮਲਟੀਪਲ ਔਫਰਾਂ ਦੇ ਦਾਅਵੇ, ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਵਧਾ ਚੜ੍ਹਾ ਕੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਕੁਝ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਖਰੀਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਔਫਰਾਂ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।

ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਲਈ ਪੇਪਰਾਂ ਰਾਹੀਂ ਖੋਜ ਕੱਢਣ ਲਈ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਤੋਂ ਸੇਲ ਦੇ ਕਾਰਜ ਦੌਰਾਨ ਸਾਰੀਆਂ ਔਫਰਾਂ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡ ਰੱਖਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ।

ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਕ ਰੀਅਲ-ਟਾਈਮ ਮਲਟੀਪਲ ਔਫਰ ਰਜਿਸਟਰੀ ਲਾਗੂ ਕਰੇ ਜਿੱਥੇ ਖਰੀਦਾਰ, ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ’ਤੇ ਆਈਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਔਫਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਈਵੇਸੀ ਦੀ ਢੁਕਵੀਂ ਹਿਫਾਜ਼ਤ ਨਾਲ ਦੇਖ ਸਕਣ। ਇਹ ਖਰੀਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਤਸਦੀਕ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਏਗਾ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਔਫਰ ਪੇਸ਼ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਇਹ ਦੇਖ ਸਕਣਗੇ ਕਿ ਸੱਚੀਂ ਹੀ ਕਈ ਔਫਰਾਂ ਹਨ ਜਿਹੜੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ’ਤੇ ਆਈਆਂ ਹਨ।

ਹੁਕਮ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ

10. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਸੰਭਾਵੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਯੋਗਤਾ ਦੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਖ਼ਤ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ ਕਸੌਟੀ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਦਾ ਸਭ ਤੋਂ ਅਸਰਦਾਰ ਤਰੀਕਾ “ਖਤਰੇ ਵਾਲੇ” ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਲਾਇਸੰਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਚਣਾ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵੱਡੇ ਸ੍ਰੋਤਾਂ ਲਈ ਵਚਨਬੱਧ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਨਵੇਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਯੋਗਤਾ ਦੀ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ ਨੂੰ ਵੱਡੀ ਤਰਜੀਹ ਦੇਵੇ। ਇਸ ਨਵੇਂ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮੁੱਖ ਸੂਚਕਾਂ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਖਤਰੇ ਵਾਲੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਬਾਰੇ ਭਵਿੱਖਬਾਣੀ ਕਰਨ। (ਇਸ ਵਿਚ ਨਿਯਮਬੱਧ ਹੋਰ ਇੰਡਸਟਰੀਆਂ ਵਿਚਲੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਕਰਨਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ)।

ਦਾਖਲੇ ਦੀਆਂ ਤਕੜੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਧ ਰਹੀ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿਚ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹਨ, ਜਿੱਥੇ ਕੁਝ ਨਵੇਂ ਲਸੰਸੀ ਥੋੜ੍ਹੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਮੁਨਾਫੇ ’ਤੇ ਕੇਂਦਰਿਤ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਨਾ ਕਿ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ’ਤੇ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਸ ਅਸੂਲ ਦੀ ਹਿਮਾਇਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਢੁਕਵੇਂ ਹਲਾਤਾਂ ਵਿਚ ਯੋਗਤਾ ਲਈ ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਦਾ ਖਰਚਾ ਅਰਜ਼ੀਕਰਤਾਵਾਂ ਤੋਂ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

11. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ’ਤੇ ਸਪਸ਼ਟ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਸੁੱਟਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਬਾਰੇ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ, ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦਾ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਜ਼ਿੰਮਾ ਲਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਬਾਰੇ ਆਪਣੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ, ਜਦੋਂ ਉਹ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਪਬਲਿਕ ਨੂੰ ਖਤਰੇ ਵਿਚ ਪਾਉਂਦਾ ਹੈ।

ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ (ਸੈਲਫ-ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਦੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੇਸ਼ੇ ਲਈ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਉੱਚੇ ਮਿਆਰਾਂ ’ਤੇ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਜਿੰਨਾ ਕੋਈ ਵੀ ਆਜ਼ਾਦ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਉਸ ਪੇਸ਼ੇ ਨੂੰ ਰੱਖੇਗਾ। ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦੀ ਰਿਆਇਤ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਪੇਸ਼ੇ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਆਪਣੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਹੋਰ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਵਿਚ ਸਰਗਰਮ ਦਿਲਚਸਪੀ ਲੈਣ। ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨਾ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਉਸ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਜਿਹੜਾ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਹੈ, ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਦੀ ਰੂਹ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਨੇ ਇਹ ਪਤਾ ਲਾਇਆ ਕਿ ਉਸ ਨਾਲੋਂ ਹੋਰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਲਸੰਸੀ ਅਤੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਯੋਗ ਮਸਲਿਆਂ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਹਨ ਜਿੰਨੇ ਅਸਲ ਵਿਚ ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦੇ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਲਿਆ ਰਹੇ ਹਨ। ਅਜਿਹਾ ਕੁਝ ਕੁਝ ਇੰਡਸਟਰੀ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਵਿਚਲੇ ਗੌਰ ਕਰਨਯੋਗ ਇਸ ਭੰਬਲਭੂਸੇ ਕਾਰਨ ਹੋਇਆ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਿੱਥੇ ਕਰਨੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਨਾਲ ਸਿੱਝਣ ਲਈ ਕਿਹੜੇ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣੇ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਸ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਰੋਲ ਨੂੰ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਦੀਆਂ ਉਮੀਦਾਂ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿਚ ਨਿਭਾਇਆ ਹੈ। ਪਰ, ਸਮੇਂ ਨਾਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ’ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਵਿਚ ਬੋਰਡਾਂ ਦਾ ਰੋਲ ਇਸ ਪੋਆਇੰਟ ’ਤੇ ਪਹੁੰਚ ਗਿਆ ਜਿੱਥੇ ਉਹ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਛਾਂਟੀ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ। ਸਹੀ ਤੌਰ ’ਤੇ ਇਹ ਰੋਲ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਦਾ ਹੈ।

ਸਿਰਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਹੀ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਕਾਨੂੰਨ ਨਾਲ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਆਪਣਾ ਕੰਮ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਡੁਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਜਾਂ ਬੋਰਡਾਂ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਰਿਪੋਰਟਿੰਗ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਬੋਰਡਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਰੋਲ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਦਲਣ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਦੇਖਦਾ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ, ਲਸੰਸੀ, ਜਾਂ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ, ਬੋਰਡਾਂ ਕੋਲ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਭੇਜ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਹੜੀਆਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਹੀ ਤੌਰ ’ਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਝਗੜਿਆਂ ਬਾਰੇ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਸੀਮਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਬਿਲਕੁਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜਾਂ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ। ਬੋਰਡਾਂ ਕੋਲ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨੂੰ ਕੰਟਰੋਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹਰ ਹੱਕ ਹੈ; ਪਰ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਦਾ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਰੋਲ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਦੇ ਰੋਲ ਤੋਂ ਛੋਟਾ ਹੋਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਵਲੋਂ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਰਿਪੋਰਟਿੰਗ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਮਸਲੇ ਨੂੰ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਵਾਜਬ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਦੀ ਤਾਕਤ ਦੀ ਥਾਂ ਲੈਣ ਵਜੋਂ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦੇਖਦੇ। ਸਾਡਾ ਯਕੀਨ ਹੈ ਕਿ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ’ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਵੱਡਾ ਰੋਲ ਨਿਭਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜਿਹੜੀਆਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀਆਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਬਾਰੇ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ।

ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦਾ ਪਤਾ ਲਾਉਣ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਭਾਅ ਰਹੇ ਹਨ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਤੋਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਇਕ ਸਲਾਨਾ ਰਿਪੋਰਟ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਜਿਸ ਵਿਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਫਾਇਲਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੋਵੇ ਜਿਹੜੀਆਂ ਅਸਲੀ ਜਾਂ ਸੰਭਾਵੀ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਉ ਬਾਰੇ ਸਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਜਾਵੇ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਹੱਲ ਕਿਵੇਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ, ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨਾਲ ਸਿੱਝਣ ਅਤੇ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਢਾਂਚੇ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਤਿਆਰ ਤਿਆਰ ਨੂੰ ਸਮਾਂ ਲੱਗੇਗਾ। ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ, ਤਰੀਕੇ, ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਕਸੌਟੀਆਂ ਨਵੇਂ ਸਿਸਟਮ ਦੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹਿੱਸੇ ਹੋਣਗੇ।

ਇਸ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਬੋਰਡਾਂ ਨਾਲ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸਾਂਝੀ ਕਰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰੇ ਜਿਹੜੇ ਕਿ ਇਸ ਵੇਲੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਨਾਲ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸਾਂਝੀ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ।

ਅੰਤ ਵਿਚ ਅਸੀਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰ ਦੇਵੇ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨਾ ਇਕ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਹੈ ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਲੱਗ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ।

12. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ, ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਨੂੰ ਸੁਖਾਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇੰਡਸਟਰੀ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੇ ਗੁਪਤ ਤਰੀਕੇ (ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਲਈ ਹੌਟਲਾਈਨਾਂ ਜਾਂ ਗਲਤ ਕੰਮ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ) ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਕੁਝ ਲਸੰਸੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਸੰਬੰਧਾਂ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਕਿਸਮ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਇਸ ਧਾਰਨਾ ਕਰਕੇ ਸਾਥੀਆਂ ਜਾਂ ਬਰਾਬਰ ਦੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਫਿਕਰਾਂ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਆਮ ਤਰੀਕਿਆ ਨਾਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਚੁੱਪੀ ਵੱਟ ਸਕਦੇ ਹਨ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨਾ ਬੇਵਫ਼ਾਈ ਹੈ ਅਤੇ ਜਾਂ ਇਹ ਬਦਲਾਖੋਰੀ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦੇਵੇਗਾ। ਲੋਕ ਵੀ ਅਜਿਹੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਹੀ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਾਸਾ ਵੱਟ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਪਰ, ਇੰਡਸਟਰੀ ਅਤੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਉਦੋਂ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਦੇ ਮਸਲਿਆਂ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਹੱਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ।

ਗੁਪਤ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੇ ਤਰੀਕੇ, ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਦੇ ਮਸਲਿਆਂ ਅਤੇ ਖਤਰਿਆਂ ਦੀ ਸਰਗਰਮੀ ਨਾਲ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਤੋਂ ਰੋਕਥਾਮ ਕਰਨ ਲਈ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਨੂੰ ਅਗੇਤੀ ਪੜਤਾਲ ਅਤੇ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਰਨ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

ਕਾਮਯਾਬ ਹੋਣ ਲਈ, ਗੁਪਤ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੇ ਤਰੀਕਿਆਂ ਦਾ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚਲੇ ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਤਾ ਹੋਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਰੀਕਿਆਂ ਦੀ ਵੱਡੀ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਮਸ਼ਹੂਰੀ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਛਾਪਿਆ ਜਾਵੇ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਲਈ ਕੁਝ ਕੌਨਟਰੈਕਟਾਂ ਵਿਚ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਟਰੈਟਾ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਵਿਚ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਕਲਾਜ਼ਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਹੜੀਆਂ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਨੂੰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ ਤੋਂ ਵਰਜਦੀਆਂ ਹਨ, ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੇ ਦੋਸ਼ਾਂ ਦੀ ਸਫ਼ਾਈ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੇ ਖਰਚੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ 'ਤੇ ਪਾ ਕੇ। ਅਸੀਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀਆਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸਖਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰੇ ਜਿਹੜੀਆਂ ਲੋਕਾਂ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਜਾਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਔਖਾ ਬਣਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ।

13. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦੇਣ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤਾਕਤਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਨਿਯਮ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨੂੰ ਕਾਬੂ ਵਿਚ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਸਰਕਾਰੀ ਨਿਯਮ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

ਉਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਚੋਣਵੀਂ ਪਾਲਣਾ ਜਿਹੜਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨੂੰ ਕੰਟਰੋਲ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਾਨੂੰਨ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਸਿੱਧੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਵੀ ਹੈ, ਲਸੰਸੀ ਦੀ ਲਾਇਸੰਸ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਦੀ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣ ਵਾਲੀ ਯੋਗਤਾ ਬਾਰੇ ਸਵਾਲ ਖੜ੍ਹੇ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਆਪਣੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਦੀ ਮਦਦ ਕਰਨਾ ਵੀ ਲਸੰਸੀ ਦੀ ਲਾਇਸੰਸ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਦੀ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣ ਵਾਲੀ ਯੋਗਤਾ ਬਾਰੇ ਸਵਾਲ ਖੜ੍ਹੇ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦੋਨੋਂ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖਤਰੇ ਵਿਚ ਪਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਾਲੇ ਹੋਰ ਸਿਸਟਮਾਂ ਦੀ ਈਮਾਨਦਾਰੀ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਯਕੀਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਤਾਕਤਾਂ, ਇਸ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਸਿੱਧੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਦੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਨਿਯਮੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦਿੰਦੇ ਹਨ। ਜੇ ਕੌਂਸਲ ਇਹ ਯਕੀਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਤਾਂ ਕੌਂਸਲ ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਨਿਯਮੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨਾ, ਜਾਂ ਕਲਾਇੰਟ ਨੂੰ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ਹਿ ਦੇਣਾ ਜਾਂ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਉਸ ਦੀ ਮਦਦ ਕਰਨਾ, ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਜਾਂ ਪਾਬੰਦੀ ਲਾਉਣ ਲਈ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿਚ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ *ਫ੍ਰੀਡਮ ਔਫ ਇਨਫਰਮੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਔਫ ਪ੍ਰਾਈਵੇਸੀ ਐਕਟ* ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਰਕਾਰ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਕੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਹੋਰ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਜਾਣਕਾਰੀ ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਵੇ। ਇਸ ਨਾਲ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਬਿਹਤਰ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਪਾਰਟਨਰਾਂ ਨਾਲ ਸਹਿਯੋਗ ਕਰਨ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

14. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦਾ ਸਰਗਰਮ ਤੌਰ ’ਤੇ ਪਤਾ ਲਾਉਣ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੇ ਯਤਨਾਂ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਧੱਕੇ ਨਾਲ ਮਾਰਕੀਟਿੰਗ ਅਤੇ ਸੇਲਾਂ ਦੇ ਅਮਲਾਂ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਮਦਦ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜਾਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਮਲਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਹਿ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਜਨਤਾ ਦੇ ਖਤਰੇ ਵਿਚਲੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਾਨਾ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ।

ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਸ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਲਈ ਘਿਰਨਾ ਵਧ ਗਈ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਜ਼ੱਦ ਵਿਚ ਆਉਣ ਯੋਗ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਅਨਾਂ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਾਨਾ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਨਵੇਂ ਇਮੀਗਰਾਂਟ, ਬਜ਼ੁਰਗ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿਚ ਹਿੱਸਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਘੱਟ ਸੂਝਵਾਨ, ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

ਮਾਰਕੀਟ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਹੌਲ ਵਿਚ ਜਿੱਥੇ ਲਸੰਸੀ ਧੱਕੇ ਨਾਲ ਲਿਸਟਿੰਗਾਂ ਮੰਗਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਸੌਦੇ ਥੋੜ੍ਹੇ ਦਿਨਾਂ ਵਿਚ ਹੀ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਵੇਚਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਗੰਭੀਰਤਾ ਨਾਲ “ਸੋਚਣ ਦੇ ਸਮੇਂ” ਦਾ ਫਾਇਦਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ। ਵਿਕਰੀਆਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਵਧਾਉਣ ’ਤੇ ਕੇਂਦਰਿਤ ਲਸੰਸੀ ਕਾਹਲੀ ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਉਕਸਾਊ ਵਤੀਰੇ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਇਸ ਮਾਹੌਲ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਹੋਰ ਵਸੀਲਿਆਂ ’ਤੇ ਧਿਆਨ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਕਮਜ਼ੋਰ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਾਨਾ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜਬਰ ਵਾਲੀਆਂ ਅਤੇ ਸ਼ੋਸ਼ਣ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਮਾਰਕੀਟਿੰਗ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਅਤੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਤ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਚੌਕਸ ਕਰਨਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

15. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਔਡਿਟਿੰਗ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਦੀ ਜਾਂਚ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਵਧਾਉਂਦੀ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਬਰੋਕਰੇਜ ਆਡਿਟਿੰਗ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਰਿਕਾਰਡਾਂ, ਸੰਬੰਧਿਤ ਅੰਦਰੂਨੀ ਕੰਟਰੋਲਾਂ ਅਤੇ ਟਰੱਸਟ ਫੰਡਾਂ ਦੀ ਹਿਫਾਜ਼ਤ 'ਤੇ ਕੇਂਦਰਿਤ ਹੈ। ਵਿੱਤੀ ਇਮਤਿਹਾਨਾਂ ਦੀ ਮਹੱਤਤਾ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਆਡਿਟ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿਚ ਬਿਜ਼ਨਸ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਦੇ ਵੱਡੇ ਇਮਤਿਹਾਨ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ। ਸਰਗਰਮੀ ਨਾਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮਾਰਕੀਟ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਦੇ ਰਿਵੀਊ, ਅਸਲੀ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵੀ ਅਯੋਗ ਵਤੀਰਿਆਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਵਿਚ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਮਦਦ ਕਰਨਗੇ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਅਗੇਤੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਰਨਗੇ।

16. ਸਰਕਾਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਉਪਲਬਧ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੱਦ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਹੁਣ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਲਈ 250,000 ਡਾਲਰ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੇ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਲਈ 500,000 ਡਾਲਰ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਜੁਰਮਾਨੇ ਵਧ ਕੇ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ 50,000 ਡਾਲਰ ਹੋ ਗਏ ਹਨ।

ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਲਈ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਉਣ ਤੋਂ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰੋਕੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਹੋਣੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਅਜਿਹੇ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਲਈ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵੀ ਹੋਣੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿਚ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਲਈ ਸੰਭਾਵੀ ਇਵਜ਼ਾਨਿਆਂ ਦੇ ਆਕਾਰ ਕਰਕੇ, ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਮੌਜੂਦਾ ਜੁਰਮਾਨੇ (ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ 10,000 ਡਾਲਰ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਲਈ 20,000 ਡਾਲਰ) ਬਿਜ਼ਨਸ ਕਰਨ ਦੇ ਖਰਚੇ ਤੋਂ ਥੋੜ੍ਹਾ ਜਿਹਾ ਵਧ ਹੀ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਜੁਰਮਾਨੇ (1,000 ਡਾਲਰ) ਮਾਰਕੀਟ ਨਾਲ ਕਦਮ ਮਿਲਾ ਕੇ ਨਹੀਂ ਚੱਲੇ ਹਨ।

ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਵਿਚ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਵਾਧੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਯੋਗ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨੂੰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਅਸਰਦਾਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਲੈਸ ਕਰਨਗੇ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਹਰ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਾਉਣ ਦੀ ਵੀ ਹਿਮਾਇਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਪਾਬੰਦੀ ਲਾਉਣ ਲਈ ਖਾਸ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਤਾਕਤ ਦੇਵੇ। ਇਹ ਤਾਕਤ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਉਭਰ ਰਹੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰਥਮਤਾ ਵਾਲੇ ਵਰਤਾਅ ਦੇ ਮਸਲਿਆਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕਰੇਗੀ ਜਿਹੜੇ ਕਿ ਮਾਰਕੀਟ ਦੀਆਂ ਵੱਖ ਵੱਖ ਹਾਲਤਾਂ ਦੌਰਾਨ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਨਾ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਕਦੇ ਕਦੇ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਡੀਕ ਕਰਨ ਦੇ।

ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਗੰਭੀਰ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਲਈ ਰੀਜ਼ਰਵ ਰੱਖੇ ਜਾਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ ਟੈਕਨੀਕਲ ਅਪਾਲਣਾ ਦੇ ਮਸਲਿਆਂ ਲਈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਨਾਲ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਿੱਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦੀ ਵਾਜਬ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਸ ਚੀਜ਼ ਬਾਰੇ ਗਾਈਡਲਾਈਨਾਂ ਛਾਪੇ ਕਿ ਸਜ਼ਾਵਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਿਵੇਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਸਜ਼ਾਵਾਂ ਅਤੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਸਜ਼ਾਵਾਂ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

17. ਸਰਕਾਰ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਲਸੰਸੀਆਂ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਤੋਂ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਆਮਦਨੀ ਵਾਪਸ ਕਢਾਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਵਧਾਏ ਗਏ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਅਤੇ ਪੈਨਲਟੀਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਤੋਂ ਹੋਈ ਆਮਦਨੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲਏ ਜਾਣ ਦੀ ਹਿਮਾਇਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੇ ਨਾਲ ਕਮਾਈ ਗਈ ਆਮਦਨੀ ਵਾਪਸ ਕਢਾਉਣ ਅਤੇ ਮਾਇਕ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦਾ ਸੁਮੇਲ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਨੂੰ ਨਿਰਲਾਭ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਇਕ ਤਕੜੇ ਵਰਜਕ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦਾ ਸ਼ਿਕਾਰ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਪੀੜਤਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਆਮਦਨੀ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਤਰੀਕਿਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰੇ।

18. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਜ ਦੀ ਅਤੇ ਨਿਕਲਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੀ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਦੇ ਕਾਰਜ ਵਿਚ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਅਤੇ ਨਿਕਲੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਬਾਰੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਵੈੱਬਸਾਈਟ ’ਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪਾਈ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ ਜਿਹੜਾ ਪਹੁੰਚਯੋਗ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਵਰਤਣਾ ਅਤੇ ਸਮਝਣਾ ਸੌਖਾ ਹੋਵੇ।

ਕੰਟਰੋਲ ਅਤੇ ਢਾਂਚਾ

19. ਸਰਕਾਰ ਇਹ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਦੇ 50% ਮੈਂਬਰ ਇੰਡਸਟਰੀ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਦੇ ਹੋਣਗੇ।

ਇਸ ਵੇਲੇ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਸਤਾਰਾਂ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਤੇਰਾਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਾਥੀਆਂ ਵਲੋਂ ਚੁਣੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਇਕ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਸਟਰੈਟਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਤਿੰਨ ਇੰਡਸਟਰੀ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹਨ।

ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਇਲਾਕਾਈ ਆਧਾਰ ’ਤੇ ਚੁਣੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਇਲਾਕਿਆਂ ਵਿਚ ਇਕ ਜਾਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਸਾਥੀਆਂ ਵਲੋਂ ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਚੁਣੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਬਹੁਤੇ ਸਾਰੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਬੋਰਡ ’ਤੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਅਤੇ ਬੋਰਡਾਂ ਦਾ ਮੰਤਵ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦਾ ਧਿਆਨ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ’ਤੇ ਹੈ।

ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਲਈ ਚੁਣੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਕੁਝ ਮੈਂਬਰ ਹੋ ਸਕਦਾ ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾ ਸਮਝਦੇ ਹੋਣ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਰੋਲ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਆਪਣੇ ਸਾਥੀਆਂ ਜਾਂ ਲੋਕਲ ਬੋਰਡ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ। ਇਸ ਦੇ ਇਲਾਵਾ, ਚੁਣੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੈਂਬਰ ਜੇ ਦੁਬਾਰਾ ਨਹੀਂ ਚੁਣੇ ਜਾਂਦੇ ਤਾਂ ਉਹ ਸਿਰਫ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਹੀ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਮੁਹਾਰਤ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ, ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਬੋਰਡ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵਜੋਂ ਅਸਰਦਾਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫੀ ਸਮਾਂ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਕੌਂਸਲ ’ਤੇ ਮੁਕਾਬਲਤਨ ਥੋੜ੍ਹੀ ਮਿਆਦ ਵਾਲੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਵੱਡੀ ਬਹੁਗਿਣਤੀ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਅਣਚਿਤਵੇ ਹੀ ਘਟਾ ਕੇ ਦੇਖ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਸਖਤ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਲੋੜ ਵੇਲੇ ਕੰਮ ਚਲਾਊ ਬਣ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਰਗਰਮੀ ਨਾਲ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੀ ਬਜਾਏ ਅਸਾਵਧਾਨ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਬੱਧਤਾ ਵਾਲੀ ਸੰਸਥਾ ਵਜੋਂ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਆਦੇਸ਼ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੁਹਾਰਤ ਅਤੇ ਤਜਰਬੇ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਫਿਰ ਵੀ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਯਕੀਨ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਹੁਣ ਸਮਾਂ ਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੀ ਆਵਾਜ਼ ਨੂੰ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੇ ਹੋਰ ਪੱਖਾਂ ਅਤੇ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਅਮਲਾਂ ਨਾਲ ਸੰਤੁਲਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਅਤੇ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਚਲਾਉਣ ਦੇ ਬੋਰਡ ’ਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਜ਼ਿਆਦਾ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਹੋਵੇ।

ਆਈ ਏ ਜੀ “ਨੌਨ-ਇੰਡਸਟਰੀ” ਕੌਂਸਲ ਮੈਂਬਰ ਦੀ ਅਜਿਹੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਭਾਵ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਇਸ ਵੇਲੇ ਨਿਯਮਬੱਧ ਇੰਡਸਟਰੀ ਤੋਂ ਆਮਦਨ ਨਹੀਂ ਲੈ ਰਿਹਾ। ਆਈ ਏ ਜੀ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਲਈ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੀਆਂ ਨਵਿਆਉਣਯੋਗ ਮਿਆਦਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿਚ ਵੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਕੌਂਸਲ ਯੋਗ ਅਤੇ ਕਾਬਲ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਰੱਖਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਦੀ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਕੌਂਸਲ ਦੀਆਂ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਮੇਟੀ ਵਿਚ ਇੰਡਸਟਰੀ ਤੋਂ ਬਾਹਰਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰੇ।

ਅਸੀਂ ਅਗਾਂਹ ਹੋਰ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇੰਡਸਟਰੀ ਤੋਂ ਬਾਹਰਲੇ ਨੁਮਾਇੰਦਿਆਂ ਨੂੰ ਚੁਣਨ ਦਾ ਕਾਰਜ ਜ਼ਿਆਦਾ ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਇਹ ਚੰਗੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਦੇ ਸਥਾਪਤ ਅਸੂਲਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰੇ ਜਿਸ ਵਿਚ ਮੁਹਾਰਤ ਆਧਾਰਿਤ ਹੁਨਰਾਂ ਅਤੇ ਤਜਰਬੇ ਦੀਆਂ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

20. ਸਰਕਾਰ ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੋਨਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਰੈਗੂਲੇਟਰ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੇਠ ਰੱਖਣ ਨਾਲ ਉਸ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਨੂੰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਪੂਰੇ ਸਿਲਸਿਲੇ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਠਹਿਰਾਏਗਾ। ਇਸ ਨਾਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੇ ਪੈਦਾ ਹੋ ਰਹੇ ਮਾਡਲਾਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਲਈ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਜ਼ਿਆਦਾ ਲੈਸ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ ਵਿਚ ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਦੋਨੋਂ ਧਿਰਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਲੋਕਾਂ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਦਾ ਇੱਕੋ ਪੋਆਇੰਟ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਇਕਰੂਪ ਸਿੱਖਿਆ ਅਤੇ ਜਾਗਰੂਕਤਾ ਪੈਦਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਸਮਰੱਥਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੇਗੀ।

ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ 'ਤੇ ਵੱਡਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਕੋਲ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਦਫਤਰ ਨਾਲੋਂ, ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਤੇ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਖੁਦਮੁਖਤਿਆਰੀ ਅਤੇ ਲਚਕਸ਼ੀਲਤਾ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਕਰਕੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਯਕੀਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਬੱਧ ਕਰਨ ਲਈ ਬਿਹਤਰ ਹਾਲਤ ਵਿਚ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਲਈ ਵੱਡੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਾਲ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਉੱਪਰ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ *(ਸਿਫਾਰਸ਼ 21 ਦੇਖੋ)*।

ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਸਰਗਰਮੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ "ਫਾਰ ਸੇਲ ਬਾਏ ਓਨਰ" ਸਰਗਰਮੀ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਹੇਠ ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਕਰਕੇ ਇਹ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਵਲੋਂ ਨਿਯਮਬੱਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਛੋਟ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਹੈ ਕਿ ਮਾਲਕ ਆਪਣੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਲਾਇਸੰਸ ਦੇ ਬਿਨਾਂ ਜਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਚਾਹੁਣ ਵੇਚਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ।

ਪਰ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰਾਂ 'ਤੇ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ "ਫਾਰ ਸੇਲ ਬਾਏ ਓਨਰ" ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਵੱਡੇ ਖਤਰੇ ਪੈਦਾ ਕਰ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਅਜਿਹੀ ਸਰਗਰਮੀ ਹੈ ਜਿਹੜੀ "ਹੋਲਸੇਲਿੰਗ" ਦੇ ਨਾਂ ਨਾਲ ਜਾਣੀ ਜਾਣ ਲੱਗ ਪਈ ਹੈ। ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ, ਇਸ ਵਿਚ ਕਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਖਰੀਦਣ ਦਾ ਕਾਰੋਬਾਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਕਿ ਪਰਚੇਜ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਅਗਾਂਹ ਦੇ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਘਰਾਂ ਨੂੰ ਹੋਰਨਾਂ ਦੇ ਰਹਿਣ ਲਈ ਦੁਬਾਰਾ ਵੇਚ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ ਕਰ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

ਵਧ ਰਹੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿਚ ਮੌਕਾਪ੍ਰਸਤੀ ਅਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮਾਤਰਾ ਵਾਲੀਆਂ "ਫਾਰ ਸੇਲ ਬਾਏ ਓਨਰ" ਦੀਆਂ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖਤਰੇ ਵਿਚ ਪਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਹੜਾ ਕਿ ਲਸੰਸੀ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਿਗਰਾਨੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਘਟ ਜਾਣਾ ਸੀ, ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਯੋਗਤਾ ਦੀਆਂ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਅਤੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਦੇ ਢੁਕਵੇਂ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ।

ਇਸ ਕਰਕੇ ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵੱਡੀ ਮਾਤਰਾ ਵਿਚ ਜਾਂ ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੇ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ "ਫਾਰ ਸੇਲ ਬਾਏ ਓਨਰ" ਦੀਆਂ ਸਰਗਰਮੀਆਂ 'ਤੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਲਾਗੂ ਹੋਣ। ਸਪਸ਼ਟਤਾ ਲਈ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਕਿ ਮਾਲਕ ਆਪਣੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਵਾਲੇ ਘਰ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਲਾਇਸੰਸਿੰਗ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰੇ।

21. ਸਰਕਾਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਉੱਪਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਵਧਾਉਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿਚ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਬਾਰੇ ਵਕਫਿਆਂ 'ਤੇ ਆਜ਼ਾਦ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਕਰਨਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੇ ਦਫਤਰ ਕੋਲ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਉੱਪਰ ਨਿਗਰਾਨੀ ਰੱਖਣ ਦੀਆਂ ਤਾਕਤਾਂ ਸੀਮਤ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਮਸਲਿਆਂ ਦਾ ਪਤਾ ਲਾਉਣ ਜਾਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਲਈ ਲੈਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਆਈ ਏ ਜੀ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਹੋਈ ਹੈ।

ਜੇ ਸਰਕਾਰ ਇਹ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰੇ ਤਾਂ ਅਸੀਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੀਆਂ ਤਾਕਤਾਂ ਅਤੇ ਕੌਂਸਲ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਇਹ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ:

- ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਨੂੰ ਇਹ ਤਾਕਤ ਦੇਣਾ ਕਿ ਉਹ ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ ਕੌਂਸਲ ਤੋਂ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕੇ;
- ਕੌਂਸਲ ਤੋਂ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਨਾ ਕਿ ਜਿਹੜੀਆਂ ਫਾਇਲਾਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ’ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਉਹ ਇਕ ਕਮੇਟੀ ਬਣਾਏ;
- ਕੌਂਸਲ ਤੋਂ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਨਾ ਕਿ ਉਹ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ (ਕੌਨਸੈਂਟ ਆਰਡਰ) ਦੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰੇ, ਸਮੇਤ ਪੜਤਾਲੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਦੇ, ਜਿਹੜੀਆਂ ਫੈਸਲਿਆਂ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਵਲੋਂ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ; ਅਤੇ
- ਕੌਂਸਲ ਤੋਂ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਨਾ ਕਿ ਉਹ ਖਤਪਕਾਰਾਂ ਲਈ ਪੈਦਾ ਹੋ ਰਹੇ ਖਤਰਿਆਂ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਖਤਰਿਆਂ ਦੇ ਜਵਾਬ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਡੈਟੇ, ਪੜਤਾਲਾਂ ਦੇ ਡੈਟੇ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਵਾਏ ਜਾਣ ਦੇ ਡੈਟੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ ’ਤੇ ਅਤੇ ਮੰਗ ਕਰਨ ’ਤੇ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੇ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਯਕੀਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਵਾਧੂ ਕਦਮ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਸਵੈ-ਨਿਯਮਤ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਤ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀਆਂ ਤਾਕਤਾਂ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਤੌਰ ’ਤੇ ਆਜ਼ਾਦ ਰੱਖਦੇ ਹਨ ਪਰ ਇਹ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਵਿਚ ਵੀ ਸੁਧਾਰ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਨੂੰ ਇਹ ਇਖਤਿਆਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਕਿ ਉਹ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਤੋਂ ਉਸ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਅਸਰਦਾਇਕਤਾ ਬਾਰੇ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਆਜ਼ਾਦ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕੇ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਦੀਆਂ ਖਾਸ ਸ਼ਰਤਾਂ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਵਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਉਹ ਇਸ ਨੂੰ ਠੀਕ ਸਮਝਦਾ/ਸਮਝਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਤੋਂ ਆਜ਼ਾਦ ਸ੍ਰੋਤਾਂ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਨਿਕਲੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਨੂੰ ਜਨਤਕ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਅਗਾਂਹ ਹੋਰ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਪਹਿਲੀ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ ਇਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਠਾਰਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿਚ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਆਈ ਏ ਜੀ ਦੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਤਰੱਕੀ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵਜੋਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾਵੇ।

22. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਲਈ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਖਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਸਰਗਰਮ ਅਤੇ ਸਿੱਧੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰਨ।

ਆਪਣੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਉੱਪਰ ਬਰੋਕਰ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ, ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਵਲੋਂ ਰੱਖੇ ਗਏ ਲਸੰਸੀਆਂ ਉੱਪਰ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਦੀਆਂ ਨਿਗਰਾਨੀ ਦੀਆਂ ਵਧਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰੇ। ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਾਉਣ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਨੈਤਿਕ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਰਵਿਸ ਦੇਣ ਲਈ ਮੁਹਾਰਤ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਢੁਕਵੀਂ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ’ਤੇ ਸਹੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿਚ ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜਿਹੜੀਆਂ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਗਰਾਨੀ ਦੇ ਵੱਡੇ ਰੋਲ ਵਿਚ ਰੱਖਦੀਆਂ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਟਰੇਡ ਫਾਰਮਾਂ ਵਿਚ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਔਫਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਂਭਣਾ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ ਰੱਖਣ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਦੀ ਪ੍ਰਭਾਵਕਤਾ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਤਰੀਕਿਆਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰੇ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰੇ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰਤੀ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਪਿੱਛੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਨੁਪਾਤ ਨਿਸ਼ਚਤ ਕਰਨਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿਚ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੇ ਢੁਕਵੇਂਪਣ ਜਾਂ ਸਮਰੱਥਾ ਅੱਗੇ ਸਵਾਲੀਆ ਚਿੰਨ੍ਹ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਜਨਤਾ ਖਤਰੇ ਵਿਚ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਸੀਮਤ ਸਮੇਂ ਲਈ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ (ਕਸਟੋਡੀਅਨਸ਼ਿਪ) ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇਵੇ ਤਾਂ ਜੋ ਜਿੱਥੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਨਾ ਹੋਵੇ ਉੱਥੇ ਬਿਜ਼ਨਸ ਨੂੰ ਵਿਧੀ ਮੁਤਾਬਕ ਬੰਦ ਜਾਂ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੇ ਨਵੇਂ ਮਾਡਲਾਂ ਦੀ ਘੋਖ ਨਾਲ ਪੜਚੋਲ ਕਰੇ ਤਾਂ ਜੋ ਢੁਕਵੇਂ ਕੰਟਰੋਲ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਹਲਾਤਾਂ ਵਿਚ ਨਿਗਰਾਨੀ ਲਈ ਜ਼ਿਆਦਾ ਖ਼ਬਰਦਾਰੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੇ ਨਵੇਂ ਮਾਡਲ ਸ਼ਾਇਦ ਜ਼ਿਆਦਾ ਰਵਾਇਤੀ ਮਾਡਲਾਂ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਗਰਾਨੀ ਦੇ ਢਾਂਚੇ ਵਿਚ ਫਿੱਟ ਨਾ ਬੈਠਦੇ ਹੋਣ। ਬਿਜ਼ਨਸ ਦੇ ਨਵੇਂ ਮਾਡਲ, ਮਾਲਕਾਂ, ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਾਧੂ ਫਰਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਲੋੜ ਪੈਦਾ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ।

23. ਸਰਕਾਰ ਬਰੋਕਰੇਜ ਮਾਲਕੀ ਲਈ "ਫਿੱਟ ਐਂਡ ਪਰੌਪਰ" ਮਿਆਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੀ ਮਾਲਕੀ, ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਸਭਿਆਚਾਰ ਅਤੇ ਵਤੀਰੇ 'ਤੇ ਅਸਰ ਪਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਕਰਕੇ ਮਾਲਕੀ 'ਤੇ ਢੁਕਵੇਂਪਣ ਦੀ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲਾਗੂ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ।

24. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਰਿਕਾਰਡ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਮਲਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਵਿਚ ਇਸ ਦੀ ਮਦਦ ਕਰੇਗਾ ਜਿਹੜੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖਤਰੇ ਵਿਚ ਪਾ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਦੀਆਂ ਪਹਿਲੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਵਿਚ ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਨਵੀਂਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਇਹ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ:

- ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਦੇ ਹਨ;
- ਟਰੇਡ ਫਾਰਮਾਂ ਵਿਚ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਡਿਸਕਲੋਜ਼ਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਅਤੇ ਕੋਲ ਰੱਖਣਾ, ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਕਾਪੀਆਂ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਰਤ; ਅਤੇ
- ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਾਰੀਆਂ ਔਫਰਾਂ ਨੂੰ ਰੱਖਣਾ।

ਇਸ ਦੇ ਇਲਾਵਾ ਅਸੀਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜਾਂ 'ਤੇ ਇਹ ਸ਼ਰਤ ਲਾਵੇ ਕਿ ਕਲੋਜ਼ਿੰਗ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਉਹ ਸਾਰੀਆਂ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਅਸਾਇਨਮੈਂਟਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਨੇ ਏਜੰਟ ਵਜੋਂ ਹਿੱਸਾ ਲਿਆ ਹੈ, ਜਾਂ ਕੋਈ ਹਿੱਤ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਵਲੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ, ਵਿਚਾਰੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਅਤੇ ਦਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਰਿਕਾਰਡ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਰੱਖੇ ਜਾਣ ਕਿ ਇਹ ਮੰਗੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਫੌਰਨ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਕਰਵਾਏ ਜਾ ਸਕਣ, ਅਤੇ ਉਪਰ ਲਿਖੇ ਰਿਕਾਰਡ ਰੱਖਣ ਵਿਚ ਫੇਲ੍ਹ ਹੋਣਾ ਇਕ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਜੁਰਮ ਹੋਵੇ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਇਹ ਉਤਸ਼ਾਹ ਵੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਡੈਟੇ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰੇ ਜਿਹੜੇ ਮਾਰੀਕਟ ਦੀਆਂ ਹਾਲਤਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਦੀ ਸਰਗਰਮੀ ਨਾਲ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਵਿਚ ਮਦਦ ਕਰੇਗਾ ਜਿਹੜੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਸੰਭਾਵੀ ਖਤਰਾ ਬਣਦੇ ਹਨ।

25. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਮਿਆਰ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਲਾਇਸੰਸਾਂ ਲਈ ਪੜ੍ਹਾਈ ਅਤੇ ਟੈੱਸਟਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਇਕ ਵਿਆਪਕ ਪੜਚੋਲ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ।

ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਆਸ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਲਸੰਸੀ ਕਾਬਲ, ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਹਰ ਵੇਲੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਆਸਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨ ਦਾ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਲਈ ਪਹਿਲਾ ਮੌਕਾ ਨਵੇਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਮਿਆਰ ਤਹਿ ਕਰਨਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਵਧ ਰਹੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿਚ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਤਕੜੇ ਮਿਆਰ ਹੋਰ ਵੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਸੰਭਾਵੀ ਲਸੰਸੀ, ਇੰਡਸਟਰੀ ਪ੍ਰਤੀ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਦੀ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਪ੍ਰਗਟਾਉਣ ਦੀ ਬਜਾਏ ਥੋੜ੍ਹੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲੈਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਾਇਸੰਸ ਲੈਣ ਲਈ ਪੜ੍ਹਾਈ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਵਿਆਪਕ ਪੜਚੋਲ ਕਰੇ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਪੱਕਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ, ਨਿਯਮਬੱਧ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਮਝਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਆਪਣੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਦੇ ਕਾਬਲ ਹਨ।

ਪੜਚੋਲ ਵਿਚ ਜ਼ਬਾਨ ਦੀ ਮੁਹਾਰਤ ਅਤੇ ਸਮਝ ਦੇ ਰੋਲ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਅਨਾਂ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਜ਼ਬਾਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਡਸਟਰੀ ਨੇ ਕਈ ਜ਼ਬਾਨਾਂ ਵਿਚ ਸਰਵਿਸ ਦੇ ਕੇ ਇਸ ਦਾ ਹੁੰਗਾਰਾ ਭਰਿਆ ਹੈ। ਫਿਰ ਵੀ, ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਲਸੰਸੀ ਆਪਣੀ ਪਹਿਲੀ ਜ਼ਬਾਨ ਵਜੋਂ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਬੋਲਦੇ ਅਤੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਬਹੁਤੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਹੋਰ ਜ਼ਬਾਨ ਵਿਚ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੀ ਸਿੱਖਿਆ, ਨਿਯਮਾਂ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਅਤੇ ਸੇਧ ਅਤੇ ਸਟੈਂਡਰਡ ਫਾਰਮ ਸਾਰੇ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਵਿਚ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਇਕ ਖਤਰਾ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਦੀ ਪੜ੍ਹਾਈ ਅਤੇ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣ ਵਾਲੀ ਲਿਆਕਤ 'ਤੇ ਜ਼ਬਾਨ ਦੀ ਮੁਹਾਰਤ ਜਾਂ ਸਮਝ ਦਾ ਅਸਰ ਪਵੇਗਾ। ਇਹ ਇਕ ਅਜਿਹਾ ਖਤਰਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਰੈਗੂਲੇਟਰ ਅਣਡਿੱਠ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ।

26. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਸਾਮੱਗਰੀ ਅਤੇ ਟੈੱਸਟਾਂ ਨਾਲ ਲਗਾਤਾਰ ਲਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਸਿੱਖਿਆ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਦੀਆਂ ਨੈਤਿਕ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ, ਵਤੀਰੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਫਰਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਨਵੇਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਆ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਦੇ ਇਲਾਵਾ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀਆਂ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਉਮੀਦਾਂ ਨੂੰ ਹਰ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਨਿਯਮਾਂ ਬਾਰੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤਾਜ਼ਾ ਜਾਣਕਾਰੀ ਨਾਲ ਤਕੜਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਜਿਹੜਾ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਮੁੱਖ ਫਰਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਬਾਰੇ ਯਾਦ ਕਰਾਉਂਦਾ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਅਗਾਂਹ ਹੋਰ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ 'ਤੇ ਮੁਹਾਰਤ ਆਧਾਰਿਤ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇ ਜਿਹੜੀ ਅਪਡੇਟ ਦੀ ਸਾਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਸਮਝਣ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਟੈੱਸਟ ਕਰਦੀ ਹੋਵੇ।

27. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸੰਬੰਧੀ ਆਪਣੇ ਕਾਰਜ ਨੂੰ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਜ਼ਿਆਦਾ ਪਹੁੰਚਯੋਗ ਅਤੇ ਵਰਤਣਾ ਸੌਖਾ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ।

ਆਈ ਏ ਜੀ ਇਹ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀਆਂ ਸਾਰੇ ਨਿਗਰਾਨਾਂ ਵਾਂਗ ਸੀਮਾਵਾਂ ਹਨ, ਇਹ ਸਬੂਤ ਅਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਆਧਾਰ ’ਤੇ ਫੈਸਲੇ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਫਰਜ਼ ਨਿਭਾਉਣ ਵੇਲੇ ਇਸ ਲਈ ਨਿਰਪੱਖ ਇਨਸਾਫ ਦੇ ਅਸੂਲਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਪਰ ਨਿਗਰਾਨਾਂ ਲਈ ਆਪਣੀਆਂ ਸੀਮਾਵਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦਾ ਖੁਲ੍ਹਮ-ਖੁਲ੍ਹੇ ਰਹਿਣ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਵਿਚ ਹੋਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਾਲ ਸੰਤੁਲਨ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਹੋਰ ਰੈਗੂਲੇਟਰਾਂ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਅਮਲਾਂ ਤੋਂ ਸਿੱਖਣ ਦੇ ਮੌਕੇ ਹਨ ਜੋ ਉਹ ਲੋਕਾਂ ਨਾਲ ਜੁੜਣ ਖਾਤਰ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵਰਤ ਰਹੇ ਹਨ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਕਾਰਜ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ’ਤੇ ਬੇਲੋੜਾ ਬੋਝ ਨਾ ਪਾਵੇ।

ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿਚ ਹੋਰ ਕਿਧਰੇ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਇਹ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਫਾਇਲਾਂ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕ ਕਮੇਟੀ ਬਣਾਏ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿਚ ਨਹੀਂ ਨਿਕਲਿਆ *(ਸਿਫਾਰਸ਼ 21 ਦੇਖੋ)*। ਆਈ ਏ ਜੀ ਯਕੀਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇਹ ਇਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਕਦਮ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਮਿਲਣ ’ਤੇ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਖਤਰੇ ਵਾਲੀਆਂ ਫਾਇਲਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ’ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿਚ ਤੇਜ਼ੀ ਲਿਆਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਕਮੇਟੀ ਇਹ ਪੱਕਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵੀ ਚੰਗੀ ਹਾਲਤ ਵਿਚ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਇਹ ਕਾਰਵਾਈ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਦੋਸਤਾਨਾ ਹੈ।

ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਫਾਇਲਾਂ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਲੈ ਕੇ ਫੈਸਲੇ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਅਤੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਲੈ ਕੇ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕਿ ਕੀ ਅਪੀਲ ਕਰਨੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਆਈ ਏ ਜੀ ਨੇ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰਾਂ ਦੀ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਵੀ ਕੀਤੀ *(ਸਿਫਾਰਸ਼ 18 ਅਤੇ 21 ਦੇਖੋ)*। ਇਹ ਜ਼ਿਆਦਾ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਵਿਚ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਭਰੋਸਾ ਬਣਾਉਣ ਵਿਚ ਵੀ ਸਹਾਈ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

28. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਆ ਦੇਣ ਅਤੇ ਜਾਗਰੂਕ ਕਰਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਯਤਨਾਂ ਵਿਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਵਾਧਾ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਵਿਚ ਕਮੀ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਭਰੋਸੇ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਹਾਸਲ ਕਰਨ ਲਈ ਯਤਨਾਂ ਅਤੇ ਵਸੀਲਿਆਂ ਵਿਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਇਨਵੈਸਟਮੈਂਟ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ।

ਅਸੀਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲ ਕਮਿਉਨੀਕੇਸ਼ਨ ਐਡਵਾਈਜ਼ਰਜ਼ ਰੱਖੇ ਜਾਂ ਅਜਿਹਾ ਵਾਧੂ ਸਟਾਫ ਰੱਖੇ ਜਿਸ ਕੋਲ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਿਖਿਆ ਅਤੇ ਗਿਆਨ ਦੇਣ ਦਾ ਤਜਰਬਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਜੋ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਸਿੱਖਿਆ ਅਤੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਨੂੰ ਮੁੜ ਕੇ ਕਾਇਮ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕ ਵਿਆਪਕ ਪਲੈਨ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿਚ ਮਦਦ ਹੋ ਸਕੇ।

ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਚਿਤਾਵਨੀਆਂ ਦੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਵਰਤੋਂ ਕਰੇ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਖਪਤਕਾਰ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਚਣ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਣਗੇ।

IX // ਅਗਾਂਹ ਤੁਰਨਾ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਹ ਰਿਵੀਊ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਆਜ਼ਾਦ ਗਰੁੱਪ (ਇੰਡੀਪੈਂਨਡੈਂਟ ਅਡਵਾਈਜ਼ਰੀ ਗਰੁੱਪ) ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਲਈ, ਰਿਵੀਊ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤਹਿ ਕਰਨ ਦਾ ਪੂਰਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇਣ ਲਈ ਅਤੇ ਸਾਰੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਲੋਕਾਂ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਾਉਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਲਈ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਇਕ ਵੱਡਾ ਕੰਮ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਵਾਧੂ ਵਸੀਲਿਆਂ ਦੀ ਲੋੜ ਪਵੇਗੀ। ਇਹ ਵੀ ਲੋੜ ਪਵੇਗੀ ਕਿ ਸਰਕਾਰ, ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨਾਂ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀ ਸਾਰੇ ਜਣੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਹਿਮਾਇਤ ਕਰਨ। ਜੇ ਵੱਖੋ ਵੱਖਰੇ ਹਿੱਸੇਦਾਰ ਸਹਿਯੋਗ ਨਾ ਦੇਣ ਅਤੇ ਤਾਲਮੇਲ ਨਾ ਕਰਨ ਤਾਂ ਇਹ ਖਤਰਾ ਹੈ ਕਿ ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਖਿਆ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿਚਲੇ ਵੱਖ ਵੱਖ ਹਿੱਸੇਦਾਰ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਵਾਉਣ ਵਾਲੇ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਵਿਚ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਛਾਣਬੀਣ ਅਤੇ ਅਲੋਚਨਾ ਹੋਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕੁਝ ਅਲੋਚਨਾ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

ਅਗਾਂਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਅਤੇ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਮਾਂ ਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਲੋਕ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

X // ਅੰਤਿਕਾਵਾਂ

ਅੰਤਿਕਾ 1: *ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਆਜ਼ਾਦ ਗਰੁੱਪ ਦੇ ਮੈਂਬਰ*

ਕੈਰੋਲਿਨ ਰੌਜਰਜ਼ (ਚੇਅਰ) ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਅਤੇ ਚੀਫ ਇਗਜ਼ੈਕਟਿਵ ਔਫੀਸਰ, ਫਾਇਨੈਂਸ਼ਲ ਇੰਸਟੀਚਿਊਸ਼ਿਨਜ਼ ਕਮਿਸ਼ਨ

ਹੋਵਾਰਡ ਕੁਸ਼ਨਰ, ਬਾਰਿਸਟਰ ਅਤੇ ਸੋਲਿਸਟਰ, ਕੁਸ਼ਨਰ ਲਾਅ ਗਰੁੱਪ

ਡੌਨ ਰਾਈਟ, ਪ੍ਰੈਜ਼ੀਡੈਂਟ ਅਤੇ ਚੀਫ ਇਗਜ਼ੈਕਟਿਵ ਔਫੀਸਰ, ਸੈਂਟਰਲ 1 ਕਰੈਡਿਟ ਯੂਨੀਅਨ

ਔਡਰੀ ਟੀ. ਹੋ, ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਸਕਿਉਰਟੀਜ਼ ਕਮਿਸ਼ਨ

ਬਰੂਸ ਡੀ. ਵੂਲੀ ਕਿਊ.ਸੀ., ਸਟਿਕਮੈਨ ਈਲੀਅਟ

ਕੈਰੋਲ ਗੁਰਟਸ, ਐਸੋਸੀਏਟ ਬਰੋਕਰ, ਸੈਂਚਰੀ 21 ਵੀਟਚ ਰੀਐਲਟੀ, ਕਰੈਸਟਨ, ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ

ਟੋਨੀ ਜੀਓਵੈਂਟੂ, ਐਗਜ਼ੈਕਟਿਵ ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਕੰਡੋਮਿਨੀਅਮ ਹੋਮ ਓਨਰਜ਼ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ

ਰੌਨ ਉਸ਼ਰ, ਜਨਰਲ ਕੌਂਸਲ, ਸੁਸਾਇਟੀ ਔਫ ਨੋਟਰੀਜ਼ ਪਬਲਿਕ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ

ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਆਜ਼ਾਦ ਗਰੁੱਪ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਜੀਵਨ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਇੱਥੇ ਦੇਖੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ:
www.advisorygroupbc.ca

ਅੰਤਿਕਾ 2: *ਆਈ ਏ ਜੀ ਦਾ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਸੀਮਾਵਾਂ*

22 ਫਰਵਰੀ, 2016 ਨੂੰ ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਆਜ਼ਾਦ ਗਰੁੱਪ (ਆਈ ਏ ਜੀ) ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਮੰਤਵ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ (ਆਰ ਈ ਸੀ ਬੀ ਸੀ) ਅਤੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਕੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਅਮਲਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਬਾਰੇ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਅਸਰਦਾਇਕਤਾ ਦਾ ਪਤਾ ਲਾਉਣਾ ਸੀ।

ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਗਰੁੱਪ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਇਹ ਪਤਾ ਲਾਉਣਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਤੋਂ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਫ਼ਰਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਵਤੀਰੇ ਦੇ ਮਿਆਰਾਂ ਦੇ ਵਿਪਰੀਤ ਤਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤਰੀਕਿਆਂ ਦੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਕਰੇਗਾ ਜਿਹੜੀਆਂ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਅਤੇ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਵਿਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨਗੀਆਂ।

ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਗਰੁੱਪ ਨੇ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਸੀਮਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਇਸ ਦੇ ਕੰਮ ਦੇ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਧਿਆਨ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਗਰੁੱਪ ਇਹ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੂਬੇ ਦੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਮਾਰਕੀਟ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਅਨਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮਸਲੇ ਅਤੇ ਫਿਕਰ ਵੀ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਗਰੁੱਪ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਦੇ ਹਨ। ਉਹ ਮਸਲੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਗਰੁੱਪ ਪਛਾਣ ਕਰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਜਿਹੜੇ ਗਰੁੱਪ ਦੇ ਕੰਮ ਦੇ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਅਗਾਂਹ ਦੇ ਹਨ, ਉਹ ਵਿਚਾਰੇ ਜਾਣ ਅਤੇ ਢੁਕਵੀਂ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਸੰਬੰਧਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਭੇਜੇ ਜਾਣਗੇ।

ਆਪਣਾ ਆਦੇਸ਼ ਨਿਭਾਉਣ ਵੇਲੇ, ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਗਰੁੱਪ:

1. ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਸਲਿਆਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇਗਾ ਜਿਹੜੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਹਿਯੋਗੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਲੋਕਾਂ ਦੀਆਂ ਤਾਜ਼ਾ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਵਿਚ ਪਛਾਣੇ ਗਏ ਸਨ ਜਿਹੜੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ ’ਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਲਈ ਖ਼ਤਰੇ ਪੈਦਾ ਕਰਦੇ ਹਨ;

2. (1) ਵਿਚ ਪਛਾਣੇ ਗਏ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇਗਾ, ਸਮੇਤ ਜਿਹੜੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਨ:

- ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਅਸਾਇਨਮੈਂਟਸ ਨਾਲ;
- ਕਲਾਇੰਟ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਹਿੱਤ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨ ਨਾਲ ਅਤੇ ਲਿਮਟਿਡ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਦੇ ਰੋਲ ਨਾਲ;
- ਈਮਾਨਦਾਰੀ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਹੁਨਰ ਨਾਲ;
- ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਨੂੰ ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਘਟਾਉਣ ਨਾਲ;
- ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੇ ਪਾਬੰਦ ਰਹਿਣ ਦੇ ਫ਼ਰਜ਼ ਨਾਲ;
- ਗੁਮਰਾਹਕੁੰਨ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰਬਾਜ਼ੀ ਨਾਲ; ਅਤੇ
- ਦਬਾਅ ਪਾਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜਾਂ ਸ਼ਿਕਾਰ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸੇਲਜ਼ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਜ਼ ਨਾਲ;

3. ਵਤੀਰੇ, ਅਮਲਾਂ ਅਤੇ ਰਿਵੀਊ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਬਾਰੇ ਆਈ ਏ ਜੀ, ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਅਤੇ ਆਰ ਈ ਸੀ ਬੀ ਸੀ ਨੂੰ ਮਿਲੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਅਤੇ ਲਿਖਤੀ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇਗਾ;

4. ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਬਿਹਤਰ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ਲਈ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿਚ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰੇਗਾ;

5. ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਨਿਯਮ, ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਮਿਆਰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਜਾਂਚ ਕਰੇਗਾ, ਸਮੇਤ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੇ:
   - ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖਤਰਿਆਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਲਈ ਲਈ ਆਰ ਈ ਸੀ ਬੀ ਸੀ ਦੇ ਕਾਰਜ ਅਤੇ ਤਰੀਕੇ;
   - ਆਰ ਈ ਸੀ ਬੀ ਸੀ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਸੂਝ, ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਅਤੇ ਤਾਮੀਲ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ;
   - ਆਰ ਈ ਸੀ ਬੀ ਸੀ ਦੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੇ ਢਾਂਚੇ;
   - ਆਰ ਈ ਸੀ ਬੀ ਸੀ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡਾਂ, ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਔਫ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ, ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸੰਪਰਕ ਜਿਹੜੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਸੂਬੇ ਵਿਚ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰਦੇ ਹਨ;
   - ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮਾਂ ਦੀ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣ ਵਾਲੀ ਟਰੇਨਿੰਗ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਦੀ ਵਿਧੀ; ਅਤੇ
   - ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਅਤੇ ਤਾਮੀਲ ’ਤੇ ਅਸਰ ਪਾਉਣ ਵਾਲੇ ਹੋਰ ਉੱਦਮ, ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਲਸੰਸੀਆਂ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਆ;

6. ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਬਿਹਤਰ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰੇਗਾ;

7. ਆਰ ਈ ਸੀ ਬੀ ਸੀ ਤੱਕ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਅਤੇ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਬਾਰੇ ਜਾਂਚ ਕਰੇਗਾ; ਅਤੇ

8. ਲੋਕਾਂ ਅਤੇ ਆਰ ਈ ਸੀ ਬੀ ਸੀ ਵਿਚਕਾਰ ਸੰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਸੁਧਾਰਨ ਅਤੇ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰੇਗਾ।

ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਗਰੁੱਪ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਾਰਾਂ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਕਰਕੇ ਉਹ ਮਾਮਲੇ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਬਾਅਦ ਵਿਚ ਪਛਾਣੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਲਿਆਏ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਜਿਹੜੇ ਮਾਮਲੇ ਗਰੁੱਪ ਦੇ ਸਮੁੱਚੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਚ ਸੂਤ ਬੈਠਦੇ ਹਨ।

ਅੰਤਿਕਾ 3: *ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨਾਂ*

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਫਾਉਂਡੇਸ਼ਨ

ਐਕਟ ਵਲੋਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਫਾਉਂਡੇਸ਼ਨ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਪੜ੍ਹਾਈ, ਖੋਜ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਦੇ ਖਾਸ ਮੰਤਵ ਪੂਰੇ ਕਰਨ ਲਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਦਾ ਟੀਚਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸਰਵਿਸਿਜ਼ ਇੰਡਸਟਰੀ ਵਿਚ ਲਗਾਤਾਰ ਸੁਧਾਰ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਕਰਨਾ ਹੈ।

ਫਾਉਂਡੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਫੰਡ ਮੁੱਖ ਤੌਰ ’ਤੇ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਅਤੇ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦੇ ਅਕਾਊਂਟ ਤੋਂ ਜਾਂ ਬਰੋਕੇਰੇਜਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਟਰੱਸਟ ਅਕਾਊਂਟਾਂ ’ਤੇ ਕਮਾਏ ਗਏ ਵਿਆਜ ਤੋਂ ਮਿਲਦੇ ਹਨ। ਫਾਉਂਡੇਸ਼ਨ ਦਾ ਇਕ ਬੋਰਡ ਔਫ ਗਵਰਨਰਜ਼ ਵਲੋਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿਚ ਸੱਤ ਤੱਕ ਮੈਂਬਰ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਔਫ ਬੀ ਸੀ, ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਇੰਸਟੀਚਿਊਟ ਔਫ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਇਕ ਇਕ ਮੈਂਬਰ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਕ ਮੈਂਬਰ ਵਿੱਤ ਮੰਤਰੀ ਵਲੋਂ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਇਕ ਜਾਂ ਦੋ ਮੈਂਬਰ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਦੇ ਮੁਤਾਬਕ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਇਕ ਮੈਂਬਰ ਵਿੱਤ ਮੰਤਰੀ ਜਾਂ ਮੰਤਰੀ ਵਲੋਂ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕੋਈ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਰਰਜ਼ ਐਂਡ ਓਮਿਸ਼ਨਜ਼ ਇਨਸ਼ੋਰੈਂਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਰਰਜ਼ ਐਂਡ ਓਮਿਸ਼ਨਜ਼ ਇਨਸ਼ੋਰੈਂਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਐਰਰਜ਼ ਐਂਡ ਓਮਿਸ਼ਨਜ਼ ਇਨਸ਼ੋਰੈਂਸ ਫੰਡ (ਫੰਡ) ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਇਕ ਸਾਂਝਾ ਫੰਡ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੇ ਕਲੇਮਾਂ ਦੀ ਪੈਰਵੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹਰਜਾਨਿਆਂ ਦੇ ਖਰਚੇ ਦੇਣ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਕਲੇਮ ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਨੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀਆਂ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਵਾਲੀਆਂ ਗਲਤੀਆਂ ਜਾਂ ਅਣਗਹਿਲੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ। ਐਕਟ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ ਵਿਚ ਹਿੱਸਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰੀ ਲਾਇਸੰਸ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਹਰ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਲਾਇਸੰਸ ਨਵਿਆਏ ਜਾਣ ਵੇਲੇ ਫੰਡ ਦੀਆਂ ਫੀਸਾਂ ਦੇਣ।

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੰਪਨਸੇਸ਼ਨ ਫੰਡ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੰਪਨਸੇਸ਼ਨ ਫੰਡ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੰਪਨਸੇਸ਼ਨ ਫੰਡ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। ਇਹ ਫੰਡ 2005 ਵਿਚ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਮੰਤਵ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਐਕਟ ਵਿਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਮੁਤਾਬਕ ਮਾਇਕ ਨੁਕਸਾਨ ਝੱਲਣਾ ਪਿਆ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਨੁਕਸਾਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿਚ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਲਸੰਸੀ ਜਾਂ ਬੇਲਸੰਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਟਰੱਸਟ ਵਿਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਪੈਸਿਆਂ ਦਾ ਗਬਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਗਲਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਅਕਾਊਂਟ ਵਿਚ ਪੈਸੇ ਦੇਣ ਵਿਚ ਜਾਂ ਪੈਸਿਆਂ ਦਾ ਹਿਸਾਬ ਲਾਉਣ ਵਿਚ ਉਕਾਈ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸਰਵਿਸਿਜ਼ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਪੈਸੇ ਕਿਸੇ ਫਾਰਡ ਨਾਲ ਲਏ ਗਏ ਹਨ।

ਅੰਤਿਕਾ 4: ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਕੋਲੰਬੀਆ ਵਿਚਲੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ

ਬੀ ਸੀ ਨੌਰਦਰਨ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
BC NORTHERN REAL
ESTATE BOARD
2609 Queensway
Prince George, B.C. V2L 1N3

ਫਰੇਜ਼ਰ ਵੈਲੀ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
FRASER VALLEY
REAL ESTATE BOARD
15463 – 104th Avenue
Surrey, B.C. V3R 1N9

ਕੂਟਨੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
KOOTENAY REAL
ESTATE BOARD
208 – 402 Baker Street
Nelson, B.C. V1L 4H8

ਪੌਵਲ ਰੀਅਲ ਸਨਸ਼ਾਈਨ ਕੋਸਟ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
POWELL RIVER SUNSHINE
COAST REAL ESTATE BOARD
PO Box 307
Powell River, B.C. V8A 5C2

ਸਾਊਥ ਓਕਨਆਗਨ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
SOUTH OKANAGAN
REAL ESTATE BOARD
101 – 365 Van Horne Street
Penticton, B.C. V2A 8S4

ਵਿਕਟੋਰੀਆ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
VICTORIA REAL
ESTATE BOARD
3035 Nanaimo Street
Victoria, B.C. V8T 4W2

ਚਿਲੀਵੈਕ ਐਂਡ ਡਿਸਟਰਿਕਟ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
CHILLIWACK AND
DISTRICT REAL ESTATE BOARD
1 – 8433 Harvard Place
Chilliwack, B.C. V2P 7Z5

ਕੈਮਲੂਪਸ ਐਂਡ ਡਿਸਟਰਿਕਟ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
KAMLOOPS AND DISTRICT
REAL ESTATE ASSOCIATION
101 – 418 St. Paul Street
Kamloops, B.C. V2C 2J6

ਓਕਨਆਗਨ ਮੇਨਲਾਈਨ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
OKANAGAN MAINLINE
REAL ESTATE BOARD
112 – 140 Commercial Drive
Kelowna, B.C. V1X 7X6

ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ ਔਫ ਗਰੇਟਰ ਵੈਨਕੂਵਰ
REAL ESTATE BOARD
OF GREATER VANCOUVER
2433 Spruce Street
Vancouver, B.C. V6H 4C8

ਵੈਨਕੂਵਰ ਆਈਲੈਂਡ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਬੋਰਡ
VANCOUVER ISLAND
REAL ESTATE BOARD
6374 Metral Drive
Nanaimo, B.C. V9T 2L8

ਕਦਮ 1

ਲਿਖਤੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਮਿਲਦੀ ਹੈ

ਕਦਮ 2

ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਪੜਚੋਲ
ਕਮਪਲਾਇੰਸ ਟੀਮ ਮੁਢਲੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਿੰਨਾਂ ਚੋਣਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਇਕ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦੀ ਹੈ:

ਕਦਮ 3

ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਜੁਰਮਾਨੇ
ਕੁਝ ਖਾਸ ਮਾਮੂਲੀ ਅਵੱਗਿਆਵਾਂ ਦਾ ਨਤੀਜਾ **250** ਡਾਲਰ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ **1000** ਡਾਲਰ ਤੱਕ ਦੇ ਗੈਰ-ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਵਿਚ ਨਿਕਲ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਪੂਰੀ ਪੜਤਾਲ
ਇਕ ਕਮਪਲਾਇੰਸ ਅਫਸਰ ਸਾਰੀ ਢੁਕਵੀਂ ਜਾਣਕਾਰੀ ਇਕੱਠੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪੜਤਾਲ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਤਿਆਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਕਦਮ ਵਿਚ ਆਹਮੋ ਸਾਹਮਣੇ ਇੰਟਰਵਿਊਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਈ ਕੁਝ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਫਾਇਲਾਂ ਬੰਦ ਕਰਨਾ
ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਸਟਾਫ ਵਲੋਂ ਬੰਦ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਜੇ ਇਹ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿਚ ਨਾ ਹੋਣ, ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਹੱਲ ਹੋ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਸਬੂਤ ਉਪਲਬਧ ਨਾ ਹੋਣ

ਕਦਮ 4

ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਮੇਟੀ
ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਜਵਾਬ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ’ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੀ ਹੈ

ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਤੌਰ ’ਤੇ ਬੰਦ ਹੋਣਾ
ਉਪਰਲੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਜੇ ਪੜਤਾਲ ਨਾਕਾਫੀ ਸਬੂਤ ਸਾਹਮਣੇ ਲਿਆਉਂਦੀ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਸਟਾਫ ਵਲੋਂ ਬੰਦ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ।

ਕਦਮ 5

ਸਲਾਹ ਦੀ ਚਿੱਠੀ
ਗੈਰ-ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਚਿੱਠੀ ਜਿਹੜੀ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਫਿਕਰਾਂ ਅਤੇ ਉਮੀਦਾਂ ਬਾਰੇ ਦੱਸਦੀ ਹੈ।

ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼
ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਲਈ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਰਿਵੀਊ ਅਤੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਲਈ ਲੀਗਲ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਭੇਜੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ।

ਫਾਇਲ ਬੰਦ
ਜੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਕੋਈ ਨਿਸ਼ਾਨੀ ਨਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਮੇਟੀ ਫਾਇਲ ਬੰਦ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਕਦਮ 6

ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਮੇਟੀ: ਅਨੁਸ਼ਾਸਨੀ ਕਮੇਟੀ ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਆਰਡਰ ਦੀਆਂ ਤਜਵੀਜ਼ਾਂ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਸੰਭਾਵੀ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ: **ਤਾੜਨਾ, ਜੁਰਮਾਨੇ, ਉਪਾਅ ਲਈ ਸਿੱਖਿਆ, ਅਤੇ ਲਾਇਸੰਸ ’ਤੇ ਪਾਬੰਦੀਆਂ, ਸਸਪੈਨਸ਼ਨ ਜਾਂ ਕੈਂਸਲੇਸ਼ਨ।**

XI // ਸਿਫ਼ਾਰਸ਼ਾਂ ਦੀ ਲਿਸਟ

ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਅਤੇ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮ

1. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੈਤਿਕ ਨੇਮਾਂ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਾਵਰ ਵਤੀਰੇ ਦਾ ਇਕ ਵਿਆਪਕ ਕੋਡ ਤਿਆਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਲਾਇਸੰਸ ਦੀਆਂ ਰੈਗੂਲਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿਚ ਕੋਡ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਹਾਮੀ ਭਰਨ।

2. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਕੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਡਿਊਲ ਏਜੰਸੀ ਵਿਚ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇਣ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀ।

3. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਕਲਾਇੰਟ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਹ ਆਪਣੇ ਵਿੱਤੀ (ਫਾਇਨੈਂਸ਼ਲ) ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਿੱਤੀ ਫਾਇਦਿਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਵੇਰਵਾ ਦੇਣ।

4. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਤੋਂ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਖਪਤਕਾਰਾਂ (ਕੰਜ਼ਿਊਮਰਜ਼) ਨੂੰ ਇਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਣ ਜਿਹੜੀ ਸਪਸ਼ਟ ਰੂਪ ਵਿਚ ਇਹ ਦੱਸਦੀ ਹੈ ਕਿ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਕੀ ਫਰਜ਼ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਦੌਰਾਨ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿਚ ਖਪਤਕਾਰ ਕਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਆਪਣੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ।

5. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਫਾਰਮਾਂ ਅਤੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟਾਂ ’ਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾ ਧਿਆਨ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਪੱਕਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਉਹ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ’ਤੇ ਢੁਕਵਾਂ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

6. ਸਰਕਾਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜੀਆਂ ਇਸ ਨੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਕੌਨਟਰੈਕਟਾਂ ਵਿਚ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਖਰੀਦਾਰ ਵਲੋਂ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਦੇਣ ਲਈ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਲਈ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਦੇ ਸਾਰੇ ਰੂਪ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਕੌਨਟਰੈਕਟ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

7. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਟਰੇਡ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀਆਂ ਵਲੋਂ ਆਪਣੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਇਜ਼ਹਾਰਾਂ ’ਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇਣ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿਚ ਰੈਗੂਲਰ ਵਕਫੇ ਬਾਅਦ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ।

8. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਕੇ ਲਸੰਸੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਲਿਸਟਿੰਗ ਵਿਚ ਸਿੱਧਾ ਜਾਂ ਅਸਿੱਧਾ ਹਿੱਤ ਰੱਖਣ ਤੋਂ ਮਨਾਹੀ ਕਰਦੀ ਹੈ।

9. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿਚ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਮਿਲੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਔਫਰਾਂ ਉਸ ਏਜੰਟ ਦੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਕੋਲ ਤੁਰੰਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਈਆਂ ਜਾਣ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਵਲੋਂ ਸਾਂਭੀਆਂ ਜਾਣ ਅਤੇ ਦੇਖੇ ਜਾਣ ਲਈ ਮੰਗਣ ’ਤੇ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣ।

10. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਸੰਭਾਵੀ ਲਸੰਸੀਆਂ ਲਈ ਯੋਗਤਾ ਦੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਖ਼ਤ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟ ਕਸੌਟੀ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ।

11. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ 'ਤੇ ਸਪਸ਼ਟ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਸੁੱਟਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਬਾਰੇ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ, ਅਤੇ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦਾ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਜ਼ਿੰਮਾ ਲਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਬਾਰੇ ਆਪਣੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰ ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ, ਜਦੋਂ ਉਹ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਪਬਲਿਕ ਨੂੰ ਖਤਰੇ ਵਿਚ ਪਾਉਂਦਾ ਹੈ।

12. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ, ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਅਯੋਗ ਵਰਤਾਅ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਨੂੰ ਸੁਖਾਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇੰਡਸਟਰੀ ਅਤੇ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੇ ਗੁਪਤ ਤਰੀਕੇ (ਉਦਾਹਰਣ ਲਈ, ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਲਈ ਹੌਟਲਾਈਨਾਂ ਜਾਂ ਗਲਤ ਕੰਮ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ) ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ।

13. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲਸੰਸੀਆਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹ ਦੇਣ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤਾਕਤਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਨਿਯਮ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਨੂੰ ਕਾਬੂ ਵਿਚ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਸਰਕਾਰੀ ਨਿਯਮ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

14. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦਾ ਸਰਗਰਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਤਾ ਲਾਉਣ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੇ ਯਤਨਾਂ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜੇ ਧੱਕੇ ਨਾਲ ਮਾਰਕੀਟਿੰਗ ਅਤੇ ਸੇਲਾਂ ਦੇ ਅਮਲਾਂ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਮਦਦ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜਾਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਮਲਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਹਿ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਜਨਤਾ ਦੇ ਖਤਰੇ ਵਿਚਲੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਾਨਾ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ।

15. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਔਡਿਟਿੰਗ ਪ੍ਰੋਗਰਾਮ ਵਿਚ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਵਤੀਰੇ ਦੀ ਜਾਂਚ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਵਧਾਉਂਦੀ ਹੈ।

16. ਸਰਕਾਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਕੋਲ ਉਪਲਬਧ ਅਨੁਸਾਸ਼ਨੀ ਜੁਰਮਾਨਿਆਂ ਦੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੱਦ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਹੁਣ ਕਿਸੇ ਲਸੰਸੀ ਦੇ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਲਈ 250,000 ਡਾਲਰ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੇ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਲਈ 500,000 ਡਾਲਰ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਜੁਰਮਾਨੇ ਵਧ ਕੇ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ 50,000 ਡਾਲਰ ਹੋ ਗਏ ਹਨ।

17. ਸਰਕਾਰ, ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ ਲਸੰਸੀਆਂ ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਤੋਂ ਗਲਤ ਵਰਤਾਅ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਆਮਦਨੀ ਵਾਪਸ ਕਢਾਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਦੀ ਹੈ।

18. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਅਨੁਸਾਸ਼ਨੀ ਕਾਰਜ ਦੀ ਅਤੇ ਨਿਕਲਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੀ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਵਿਚ ਸੁਧਾਰ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਕੰਟਰੋਲ ਅਤੇ ਢਾਂਚਾ

19. ਸਰਕਾਰ ਇਹ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਦੇ 50% ਮੈਂਬਰ ਇੰਡਸਟਰੀ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਦੇ ਹੋਣਗੇ।

20. ਸਰਕਾਰ ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਲਾਇਸੰਸਸ਼ੁਦਾ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੋਨਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਨਿਗਰਾਨ (ਰੈਗੂਲੇਟਰ) ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਦੀ ਹੈ।

21. ਸਰਕਾਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਉੱਪਰ ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਦੇ ਸੁਪਰਇਨਟੈਨਡੈਂਟ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਵਧਾਉਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿਚ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਬਾਰੇ ਵਕਫਿਆਂ 'ਤੇ ਆਜ਼ਾਦ ਅਸੈੱਸਮੈਂਟਾਂ ਕਰਨਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

22. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਬਰੋਕਰਾਂ ਲਈ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਖਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਲਸੰਸੀਆਂ ਦੀ ਸਰਗਰਮ ਅਤੇ ਸਿੱਧੀ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰਨ।

23. ਸਰਕਾਰ ਬਰੋਕਰੇਜ ਮਾਲਕੀ ਲਈ "ਫਿੱਟ ਐਂਡ ਪਰੌਪਰ" ਮਿਆਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ।

24. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਰਿਕਾਰਡ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਰਿਪੋਰਟ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਇੰਡਸਟਰੀ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਮਲਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਵਿਚ ਇਸ ਦੀ ਮਦਦ ਕਰੇਗਾ ਜਿਹੜੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖਤਰੇ ਵਿਚ ਪਾ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਲਸੰਸੀ ਅਤੇ ਜਨਤਕ ਗਿਆਨ

25. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਮਿਆਰ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਲਾਇਸੰਸਾਂ ਲਈ ਪੜ੍ਹਾਈ ਅਤੇ ਟੈੱਸਟਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਇਕ ਵਿਆਪਕ ਪੜਚੋਲ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ।

26. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਸਾਮੱਗਰੀ ਅਤੇ ਟੈੱਸਟਾਂ ਨਾਲ ਲਗਾਤਾਰ ਲਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਸਿੱਖਿਆ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਲਸੰਸੀ ਦੀਆਂ ਨੈਤਿਕ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ, ਵਤੀਰੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਫਰਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਦੀ ਹੈ।

27. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸੰਬੰਧੀ ਆਪਣੇ ਕਾਰਜ ਨੂੰ ਲੋਕਾਂ ਲਈ ਜ਼ਿਆਦਾ ਪਹੁੰਚਯੋਗ ਅਤੇ ਵਰਤਣਾ ਸੌਖਾ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ।

28. ਰੀਅਲ ਇਸਟੇਟ ਕੌਂਸਲ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਆ ਦੇਣ ਅਤੇ ਜਾਗਰੂਕ ਕਰਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਯਤਨਾਂ ਵਿਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਵਾਧਾ ਕਰਦੀ ਹੈ।