ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧਾਂ ਦੀ ਗਾਈਡ

ਜਾਣ ਪਛਾਣ

ਕੋਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਖਰੀਦਣੀ ਜਾਂ ਵੇਚਣੀ ਸ਼ਾਇਦ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਚੋਂ ਇਕ ਹੈ, ਜਿਹੜਾ ਆਮ ਗਾਹਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਦਗੀ ਦੌਰਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਤੁਸੀਂ ਕਿਸੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਨਾਲ ਜਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ 'ਚ ਬੱਝ ਰਹੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹੋ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਇਕ ਪਲ ਦਾ ਸਮਾਂ ਕੱਢਣਾ ਤੁਹਾਡੇ ਲਈ ਬਹੁਤ ਹਿੱਤਕਾਰੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਆਪਣੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਜਿੰਨੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੁਸੀਂ ਸਮਝਦੇ ਹੋਵੋਗੇ, ਨਤੀਜਿਆਂ ਤੋਂ ਤੁਹਾਡੇ ਉਨੇ ਹੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਆਪਣੇ ਸਬੰਧਾਂ ਬਾਰੇ ਇਕ ਜਾਣਕਾਰੀ-ਯੁਕਤ ਫੈਸਲਾ ਲੈਣ ਵਾਸਤੇ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇ ਸਬੰਧ 'ਚ ਗੱਲਬਾਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਹ ਗਾਈਡ ਤੁਹਾਡੀ ਅਤੇ ਤੁਹਾਡੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਦੀ ਮਦਦ ਕਰੇਗੀ। ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਨਿਯਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇਹ ਗਾਈਡ ਤੁਹਾਨੂੰ ਦੇਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਬਾਰੇ ਤੁਹਾਡੇ ਨਾਲ ਗੱਲਬਾਤ ਕਰੇ।

ਏਜੰਸੀ ਕੀ ਹੈ?

ਏਸੰਜੀ ਇਕ ਸਬੰਧ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਉਦੋਂ ਬਣਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਦੋ ਪਾਰਟੀਆਂ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਕਿ ਦੋਹਾਂ 'ਚੋਂ ਇਕ ਪਾਰਟੀ ਦੂਸਰੀ ਵਾਸਤੇ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਕੰਮ ਕਰੇਗੀ। ਇਸ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਸਬੰਧ 'ਚ, ਜੇਕਰ ਤੁਸੀਂ ਕਿਸੇ ਕਾਮਨ ਲਾਅ ਬਰੋਕਰੇਜ ਏਜੰਸੀ ਨਾਲ ਕਾਰ ਵਿਹਾਰ ਕਰ ਰਹੇ ਹੋਵੇਗੇ ਤਾਂ ਜਦੋਂ "ਏਜੰਟ" ਸ਼ਬਦ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਇਸਦਾ ਹਵਾਲਾ "ਬਰੋਕਰੇਜ" ਵੱਲ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਤੁਸੀਂ ਕਿਸੇ ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ ਬਰੋਕਰੇਜ ਨਾਲ ਕਾਰ ਵਿਹਾਰ ਕਰ ਰਹੇ ਹੋਵੇਗੇ ਤਾਂ ਇਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ "ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ" ਵੱਲ ਹੋਵੇਗਾ।

ਇਸ ਗਾਈਡ 'ਚ ਏਜੰਟਾਂ ਦੀਆਂ ਜਿਹੜੀਆਂ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਬਾਰੇ ਗੱਲਬਾਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਹ ਹੋਣਗੀਆਂ:

- ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ ਬਰੋਕਰੇਜ, ਜੋ ਕਿਸੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੇਤਾ ਵਾਸਤੇ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੀ ਹੋਵੇਗੀ, ਜਿਸਨੂੰ ਕਾਮਨ ਲਾਅ ਏਜੰਸੀ ਕਰਕੇ ਜਾਣਿਆਂ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।
- ਕਿਸੇ ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ ਤੋਂ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਜੋ ਕਿਸੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਵੱਲੋਂ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਸੀ ਵੱਲੋਂ ਕੰਮ ਕਰ ਰਿਹਾ/ਰਹੇ ਹੋਣਗੇ।

ਕਾਮਨ ਲਾਅ ਏਜੰਸੀ 'ਚ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ ਕਲਾਇੰਟ (ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੇਤਾ) ਅਤੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਤੇ ਇਸਦੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਮੌਜੂਦ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ 'ਚ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ ਕਲਾਇੰਟ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੇ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ (ਏਜੰਟਾਂ) ਦਰਮਿਆਨ ਮੌਜੂਦ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਬਰੋਕਰੇਜ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਦਰਮਿਆਨ ਨਹੀਂ। ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਇਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਦੱਸਣ ਕਿ ਉਹ ਕਿਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦੀ ਬਰੋਕਰੇਜ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ, ਕਿਸੇ ਕਾਮਨ ਲਾਅ ਬਰੋਕਰੇਜ ਲਈ ਜਾਂ ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ ਬਰੋਕਰੇਜ ਲਈ।

ਕਿਸੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੇਤਾ ਬਰੋਕਰੇਜ ਜਾਂ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ 'ਚ ਨਹੀਂ ਬੱਝੇ ਹੁੰਦੇ। ਤੁਹਾਨੂੰ ਧਿਆਨ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਨਾਂ

ਚਿਰ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਾ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇ ਜਿੰਨਾਂ ਚਿਰ ਤੁਸੀਂ ਅਤੇ ਏਜੰਟ ਨੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਜਾਂ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਵੱਲੋਂ ਤੁਹਾਡੇ ਵਾਸਤੇ ਤੁਹਾਡੇ ਵੱਲੋਂ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦਾ ਸੂਝ ਬੂਝ ਸਹਿਤ ਕੋਈ ਫੈਸਲਾ ਨਾ ਕਰ ਲਿਆ ਹੋਵੇ।

ਜੇਕਰ ਤੁਸੀਂ ਕਿਸੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਜਾਂ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਨਾਲ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧਾਂ 'ਚ ਬੱਝਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰ ਲੈਂਦੇ ਹੋ ਤਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਤੁਹਾਡੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਇਕ ਲਿਖਤੀ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਉੱਪਰ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਭਾਵੇਂ ਤੁਸੀਂ ਲਿਖਤੀ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਨਾਂਹ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋ, ਪਰ ਇਸ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਲਿਖਤੀ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧਾਂ ਬਾਰੇ ਸਪੱਸ਼ਟਤਾ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਲਿਖਤੀ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮਿਆਂ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਹਨ ਸੈੱਲਰ ਬੋਰਕਰੇਜ ਐਗਰੀਮੈਂਟ ਅਤੇ ਬਾਇਰ ਬਰੋਕਰੇਜ ਐਗਰੀਮੈਂਟ। ਇਹ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਏਜੰਟ ਅਤੇ ਕਲਾਇੰਟ ਦੀਆਂ ਡਿਊਟੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਇਕਹਿਰੀ ਏਜੰਸੀ

ਇਕਹਿਰੀ ਏਜੰਸੀ ਇਕ ਅਜਿਹਾ ਸਬੰਧ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ 'ਚ ਬਰੋਕਰੇਜ ਜਾਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ 'ਚ ਕੇਵਲ ਇਕ ਪਾਰਟੀ ਦੇ ਏਜੰਟ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧਾਂ ਦਾ ਸਾਰ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ ਸੌਦੇ 'ਚ ਏਜੰਟ ਕੋਲ ਕਲਾਇੰਟ ਦੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਕਹਿਰੀ ਏਜੰਸੀ 'ਚ ਏਜੰਟਾਂ ਦੀ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਕਰਨ ਤੇ ਪਾਲਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤੁਹਾਡੇ ਏਜੰਟ ਦੀਆਂ ਤੁਹਾਡੇ ਪ੍ਰਤਿ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਡਿਊਟੀਆਂ ਬਣਦੀਆਂ ਹਨ:

ਏਜੰਟ ਦੀਆਂ ਕਲਾਇੰਟ ਪ੍ਰਤਿ ਡਿਊਟੀਆਂ

ਅਣਵੰਡ ਵਫਾਦਾਰੀ: ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰ ਮੁਕੰਮਲ ਰੂਪ 'ਚ ਤੁਹਾਡੇ ਉੱਤਮ ਹਿੱਤਾਂ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰਨਾਂ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜ਼ਰੂਰ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਤੁਹਾਡੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਏਜੰਟ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਤਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰਨਾਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਕਿ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਟਕਰਾਅ ਨੂੰ ਟਾਲਣਾ ਅਤੇ ਹਰ ਸਮੇਂ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਕਰਨ ਦੀ ਤੁਹਾਡੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਗੁਪਤਤਾ: ਏਜੰਟ ਦੀ ਡਿਊਟੀ ਹੈ ਕਿ ਤੁਹਾਡੇ ਭੇਤਾਂ ਨੂੰ ਬਣਾਈ ਰੱਖੇ। ਗੁਪਤ ਜਾਣਕਾਰੀ 'ਚ ਤੁਹਾਡੇ ਬਾਰੇ, ਪ੍ਰਾਪਟੀ ਜਾਂ ਸੌਦੇ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵੀ ਉਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਸਨੂੰ ਦੱਸਣ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਾ ਹੋਵੇ ਪਰ ਜੇਕਰ ਉਹ ਦੱਸ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜਿਹੜੀ ਦੂਸਰੀ ਪਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ ਤੁਹਾਡੇ ਬੇਫਾਇਦੇ ਵਾਸਤੇ ਵਰਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੋਵੇ। ਗੁਪਤਤਾ ਦੀ ਡਿਊਟੀ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧਾਂ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ।

ਮੁਕੰਮਲ ਪ੍ਰਗਟਾਵਾ: ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਤੱਥਾਂ ਬਾਰੇ ਦੱਸਣਾਂ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿੰਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਉਸਨੂੰ ਪਤਾ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਜਿਹੜੇ ਤੁਹਾਡੇ ਸਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋਣ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ 'ਚ ਤੁਹਾਡੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਅਸਰ ਪਾ ਸਕਦੇ ਹੋਣ। ਇਸ 'ਚ ਏਜੰਟ ਵੱਲੋਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਸਰਵਿਸ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਦਿਆਂ ਹੋਇਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦਾ ਹਿੱਤਾਂ ਦਾ ਟਕਰਾਅ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਆਪ ਨਹੀਂ ਕਰ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਕਿ ਕੋਈ ਜਾਣਕਾਰੀ ਤੁਹਾਡੇ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਸਗੋਂ ਸਾਰੀ ਢੁਕਵੀਂ ਜਾਣਕਾਰੀ ਤੁਹਾਨੂੰ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਵਾਉਂਣੀ ਏਜੰਟ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਐਪਰ, ਕਿਸੇ ਪਹਿਲੇ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਤੁਹਾਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦੱਸੀ ਜਾਵੇਗੀ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਪਹਿਲਾ ਕਲਾਇੰਟ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ 'ਚ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਵੇ।

ਕਹਿਣਾ ਮੰਨਣਾ: ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ ‘ਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਅੰਦਰ ਰਹਿੰਦਿਆਂ ਹੋਇਆਂ ਤੁਹਾਡੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਮੰਨਣੀਆਂ ਹੋਣਗੀਆਂ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਹਦਾਇਤਾਂ ਹਾਲਾਤ ਤਹਿਤ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਆਮ ਵਰਗੀਆਂ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਜੇਕਰ ਤੁਸੀਂ ਜ਼ਿੱਦ ਕਰੋ ਕਿ ਏਜੰਟ ਕੋਈ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੰਮ ਕਰੇ ਤਾਂ ਏਜੰਟ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਨਾਂਹ ਕਰ ਦੇਵੇ ਅਤੇ ਸਬੰਧਾਂ ਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦੇਣ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰੇ।

ਵਾਜਬ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਮੁਹਾਰਤ: ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਡਿਊਟੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਂਣ ‘ਚ ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ ‘ਤੇ ਵਾਜਬ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਮੁਹਾਰਤ ਵਰਤਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਏਜੰਟ ਕੋਲੋਂ ਧਿਆਨ ਦੇ ਉਸ ਮਿਆਰ ਤੇ ਪੂਰਾ ਉਤਰਨ ਦੀ ਆਸ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ‘ਚ ਇਕ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸਮਰੱਥ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਵੱਲੋਂ ਵਰਤੋਂ ‘ਚ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਮੁਕੰਮਲ ਲੇਖੇ ਜੋਖਾ: ਤੁਹਾਡੇ ਵੱਲੋਂ ਤੁਹਾਡੇ ਵਾਸਤੇ ਕੰਮ ਕਰਦਿਆਂ ਹੋਇਆਂ ਏਜੰਟ ਦੇ ਹੱਥਾਂ ‘ਚ ਜਿਹੜਾ ਪੈਸਾ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ ‘ਤੇ ਉਸਦਾ ਹਿਸਾਬ ਕਿਤਾਬ ਰੱਖਣਾ ਹੋਵੇਗਾ।

ਕਲਾਇੰਟ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ

ਕਲਾਇੰਟ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਲਿਖਤੀ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ‘ਚ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ‘ਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ:

- ਤੁਹਾਡੇ ਵਾਸਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਉਂਦਿਆਂ ਹੋਇਆਂ ਏਜੰਟ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਖਰਚਿਆਂ ਵਾਸਤੇ ਉਸਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ;
- ਦਸਤਖਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ‘ਚ ਲਿਖੇ ਗਏ ਅਨੁਸਾਰ ਕੋਈ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੇਵਾ-ਫਲ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਦਾ ਕਰਨਾ; ਅਤੇ
- ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਬਾਰੇ ਦੱਸਣਾ ਜਿਹੜੀਆਂ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰ ਸਕਦੀਆਂ ਹੋਣ, ਜਿੰਨ੍ਹਾਂ ‘ਚ ਉਹ ਵਸਤੂਗਤ ਤੱਥ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ‘ਚ ਤੀਸਰੀ ਪਾਰਟੀ ਤੱਕ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ ‘ਤੇ ਪੁੱਜਦੇ ਕੀਤੇ ਜਾਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ।

ਕਾਮਨ ਲਾਅ ਏਜੰਸੀ

ਕਾਮਨ ਲਾਅ ‘ਚ ਤੁਹਾਡਾ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ ਬਰੋਕਰੇਜ ਨਾਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਸੰਭਾਵੀ ਸੌਦੇ ‘ਚ ਦੂਸਰੀ ਪਾਰਟੀ ਦੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਉਸੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੋਵੇ ਜਿਹੜੀ ਤੁਹਾਡੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ ਤਾਂ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦਾ ਹਿੱਤਾਂ ਦਾ ਟਕਰਾਅ ਹੋਵੇਗਾ। ਕਾਮਨ ਲਾਅ ‘ਚ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੋ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨਾਲ ਏਜੰਟ ਦੀਆਂ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟ ਪ੍ਰਤਿ ਡਿਊਟੀਆਂ ‘ਚ ਟਕਰਾਅ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਕਹਿਰੀ ਏਜੰਸੀ ‘ਚ ਬਰੋਕਰੇਜ ਇਕ ਹੀ ਸੌਦੇ ‘ਚ ਦੋ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲਾ-ਯੁਕਤ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ। ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰੂਪ ‘ਚ ਟਕਰਾਅ, ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੀ ਵਫਾਦਾਰ ਹੋਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ, ਸਾਰੇ ਢੁਕਵੇਂ ਤੱਥ ਪ੍ਰਗਟ ਕਰਨ ਅਤੇ ਤੁਹਾਡੇ ਲਈ ਅਤੇ ਸੌਦੇ ਵਿਚਲੀ ਦੂਸਰੀ ਪਾਰਟੀ ਲਈ ਨਿੱਜੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਗੁਪਤਤਾ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਚੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਟਕਰਾਅ ਨੂੰ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਕਈ ਸਾਰੇ ਵਿਕਲਪ ਮੌਜੂਦ ਹਨ, ਜਿੰਨ੍ਹਾਂ ‘ਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਟ੍ਰਾਂਜ਼ੈਕਸ਼ਨ ਬਰੋਕਰੇਜ, ਕਸਟਮਰ ਸਟੇਟਸ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਬਰੋਕਰੇਜ ਨੂੰ ਰੈਫਰਲ।

ਇਸ ਟਕਰਾਅ ਨੂੰ ਹੱਲ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਵਧੇਰੇ ਗੱਲਬਾਤ ਇਸ ਗਾਈਡ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਜ਼ੈਕਸ਼ਨ ਬਰੋਕਰੇਜ ਵਾਲੇ ਭਾਗ ‘ਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ

ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਬਰੋਕਰੇਜ ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ ਤਹਿਤ ਕੰਮਕਾਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਤੁਹਾਡਾ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਨਾਲ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਬਰੋਕਰੇਜ ਨਾਲ ਨਹੀਂ। ਕਿਸੇ ਸੰਭਾਵੀ ਸੌਦੇ ‘ਚ ਜੇਕਰ ਦੂਸਰੀ ਪਾਰਟੀ ਦੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਉਸੇ ਹੀ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਉਥੇ ਕੋਈ ਟਕਰਾਅ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਹਰੇਕ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਦਾ ਆਪਣੇ ਆਪਣੇ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਨਾਲ ਇਕਹਿਰੀ ਏਜੰਸੀ ਵਾਲਾ ਸਬੰਧ ਹੋਵੇਗਾ। ਕਾਮਨ ਲਾਅ ਏਜੰਸੀ ਅਤੇ ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ ‘ਚ ਇਹ ਇਕ ਮੂਲ ਫਰਕ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਤੁਸੀਂ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹੋ ਜਿਹੜਾ ਕਿਸੇ ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ ਬਰੋਕਰੇਜ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਤਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਕ ਲਿਖਤੀ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਹ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧਾਂ ਦੇ ਸੁਭਾਅ ਦੀ ਵਿਸਥਾਰ ਸਹਿਤ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਏਜੰਸੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਦੇ ਤੁਹਾਡੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਕ ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦੇ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ ਤੁਹਾਡੇ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਤੁਹਾਡੇ ਪ੍ਰਤਿ ਉਸਦੀਆਂ ਡਿਊਟੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਮੁਕੰਮਲ ਰੂਪ ‘ਚ ਨਿਭਾਉਂਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਸੌਦੇ ਵਿਚਲੀ ਦੂਸਰੀ ਪਾਰਟੀ ਦੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਤੁਹਾਡੇ ਵਾਲੀ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦਾ ਹੀ ਕੋਈ ਹੋਰ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਜੇਕਰ ਤੁਹਾਡਾ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਕਿਸੇ ਸੌਦੇ ਵਿਚਲੀ ਦੂਸਰੀ ਪਾਰਟੀ ਦੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਉਸੇ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦਾ ਟਕਰਾਅ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ (ਮਤਲਬ ਕਿ ਇਕ ਹੀ ਏਜੰਟ ਦੋਹਾਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ) ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਕਾਮਨ ਲਾਅ ਤਹਿਤ ਗੱਲਬਾਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਕਾਮਨ ਲਾਅ ‘ਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਟਕਰਾਅ ਨੂੰ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਕਲਪਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ ‘ਚ ਵੀ ਤੁਹਾਨੂੰ ਬਰੋਕਰੇਜ ਵਿਚਲੇ ਹੀ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਕੋਲ ਭੇਜਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਕਹਿਰੀ ਏਜੰਸੀ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਕਾਮਨ ਲਾਅ

ਕਲਾਇੰਟ ਬਰੋਕਰੇਜ

ਲਿਖਤੀ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ

- ਬਰੋਕਰੇਜ ਨਾਲ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ।
- ਬਰੋਕਰੇਜ ਵਿਚਲੇ ਸਾਰੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਏਜੰਟ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ।
- ਬਰੋਕਰੇਜ ਸਾਰੀਆਂ ਏਜੰਸੀ ਡਿਊਟੀਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰਿਆਂ ਕਰਦੀ ਹੈ।
- ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਪਾਲਿਸੀਆਂ ਅਤੇ ਢੰਗ ਤਰੀਕਿਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੈ।

ਇਕ ਹੀ ਸੌਦੇ ‘ਚ ਇਕ ਹੀ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੇ ਇਕ
ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ
ਟਕਰਾਅ ਹੈ

ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ

ਕਲਾਇੰਟ

ਬਰੋਕਰੇਜ

ਲਿਖਤੀ ਸਰਵਿਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ

ਬਰੋਕਰੇਜ
* ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉ ਕਿ ਪਾਲਿਸੀਆਂ ਅਤੇ ਢੰਗ ਤਰੀਕਿਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਕਿ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਏਜੰਸੀ ਡਿਊਟੀਆਂ ਨਿਭਾ ਸਕੇ।

ਡੈਜ਼ਿਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਟ
* ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਨਾਲ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ।
* ਏਜੰਟ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ/ਕਰਦੀ ਹੈ।
* ਸਾਰੀਆਂ ਏਜੰਸੀ ਡਿਊਟੀਆਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਦਾ/ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਇਕ ਹੀ ਸੌਦੇ 'ਚ ਇਕ ਹੀ ਬਰੋਕਰੇਜ 'ਚੋਂ ਦੋ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ:
ਕੋਈ ਟਕਰਾਅ ਨਹੀਂ

ਇਕ ਹੀ ਸੌਦੇ 'ਚ ਇਕ ਹੀ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਦੋਹਾਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ:
ਟਕਰਾਅ ਹੈ

ਟ੍ਰਾਂਜ਼ੈਕਸ਼ਨ ਬਰੋਕਰੇਜ

ਟ੍ਰਾਂਜ਼ੈਕਸ਼ਨ ਬਰੋਕਰੇਜ ਉਦੋਂ ਬਣਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਕ ਹੀ ਕਾਮਨ ਲਾਅ ਬਰੋਕਰੇਜ 'ਚੋਂ ਇਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਡੈਜੀਗਨੇਟਿਡ ਏਜੰਸੀ ਬਰੋਕਰੇਜ 'ਚੋਂ ਇਕ ਹੀ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਇਕ ਹੀ ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ ਸੌਦੇ 'ਚ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੋਹਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਟ੍ਰਾਂਜ਼ੈਕਸ਼ਨ ਬਰੋਕਰੇਜ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਸੌਦੇ ਵਿਚਲੀਆਂ ਦੋਹਾਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਪੂਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸਹਿਤ, ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਦਿੱਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਹੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਟ੍ਰਾਂਜ਼ੈਕਸ਼ਨ ਬਰੋਕਰੇਜ ਪ੍ਰਤੀ ਤੁਹਾਡੀ ਜਾਣਕਾਰੀ-ਯੁਕਤ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਕਿਸੇ ਸਬੰਧ ਦੇ ਬਣ ਸਕਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਨੂੰ ਖਰੀਦਣ ਜਾਂ ਵੇਚਣ ਵਾਸਤੇ ਕੋਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਸੰਭਾਵੀ ਸੌਦੇ ਵਿਚਲੀ ਦੂਸਰੀ ਪਾਰਟੀ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਉਸੇ ਹੀ ਏਜੰਟ (ਬਰੋਕਰੇਜ) ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਿਹੜਾ ਤੁਹਾਡੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦਰਮਿਆਨ ਹੋਰ ਕਿਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਹਿਮਤੀ ਹੋਈ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੁਹਾਡੇ ਨਾਲ *ਟ੍ਰਾਂਜ਼ੈਕਸ਼ਨ ਬਰੋਕਰੇਜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ* ਬਾਰੇ ਗੱਲਬਾਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਤੁਹਾਡੇ ਕੋਲੋਂ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ ਸਹਾਇਤਾ ਕਰਨ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਤਬਦੀਲੀ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

ਏਜੰਟ ਹੁਣ ਸੌਦੇ 'ਚ ਇਕ ਸਹਾਇਤਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੱਕ ਪੁੱਜਣ ਲਈ ਸਹਾਇਤਾਕਾਰੀ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੇਗਾ। ਸਹਾਇਤਾਕਾਰੀ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦਾ ਅਰਥ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਤੋਂ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਚ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੋਹਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਬਰਾਬਰ, ਅਭਿੱਜ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਰੂਪ 'ਚ ਬਗੈਰ ਕੋਈ ਗੁਪਤ ਸਲਾਹ ਦਿੱਤਿਆਂ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੇਤਾ ਕਿਸੇ ਦੇ ਵੀ ਪੱਖ 'ਚ ਕੋਈ ਵਕਾਲਤ ਕਰਨ ਜਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਫਾਇਦਾ ਪਹੁੰਚਾਉਂਣ 'ਤੇ ਦੂਜੇ ਦੇ ਵਿਰੋਧ 'ਚ ਜਾਣ ਵਾਲੇ

ਕਿਸੇ ਅਖਤਿਆਰ ਜਾਂ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਪਾਲੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜਿੰਨ੍ਹਾਂ 'ਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ:

- ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ ਅੰਕੜੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨੀ, ਜਿਸ 'ਚ ਲਿਸਟਿੰਗ ਸਰਵਿਸ ਜਾਂ ਹੋਰ ਲੋਕਲ ਡੈਟਾਬੇਸ ਰਾਹੀਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਬਾਰੇ ਹੋਰਨਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਉਪਲਬਧ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ;
- ਖਰੀਦ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਟੈਂਡਰਡ ਫਾਰਮ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ, ਲੀਜ਼ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨੇ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਕਲਾਇੰਟ ਦੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਤਿਆਰ ਕਰਨਾ;
- ਸਮੇਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਲਾਇੰਟ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਅਤੇ ਕਲਾਇੰਟ ਵੱਲ ਨੂੰ ਮੁੜਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਪਹੁੰਚਾਉਂਣੀ;
- ਕਲਾਇੰਟ (ਕਲਾਇੰਟਾਂ) ਵੱਲੋਂ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਸਾਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ, ਜੋ ਇਕ ਜਣਾ ਦੂਜੇ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਾਉਂਣੀ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਪਹੁੰਚਾਉਂਣੀ;
- ਕਲਾਇੰਟ (ਕਲਾਇੰਟਾਂ) ਨੂੰ ਸੌਦੇ 'ਚ ਹੋ ਰਹੀ ਤਰੱਕੀ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕਰੀ ਰੱਖਣਾ।

ਅੰਤ 'ਚ, ਸੌਦੇ 'ਚ ਇਕ ਸਹਾਇਤਾਕਾਰੀ ਵਜੋਂ ਏਜੰਟ ਸਾਰੀਆਂ ਹੋਰ ਸਹਾਇਤਾਕਾਰੀ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰੇਗਾ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਹ ਕਲਾਇੰਟਾਂ ਨਾਲ ਕੀਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮਿਆਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਣਗੀਆਂ।

ਕਸਟਮਰ ਸਟੇਟਸ
(ਨਾਨ-ਏਜੰਸੀ)

ਜੇਕਰ ਤੁਸੀਂ ਕੋਈ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ ਨਾ ਰੱਖਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹੋ ਪ੍ਰੰਤੂ ਫਿਰ ਵੀ ਕਿਸੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਰਾਹੀਂ ਹੀ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹੋ ਤਾਂ ਤੁਸੀਂ ਕਸਟਮਰ ਸਟੇਟਸ ਨੂੰ ਚੁਣ ਰਹੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਜੇਕਰ ਤੁਸੀਂ ਕਸਟਮਰ ਸਟੇਟਸ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦੇ ਹੋ ਤਾਂ ਬਰੋਕਰੇਜ ਜਾਂ ਮਨੋਨੀਤ ਏਜੰਟ ਤੁਹਾਡੇ ਏਜੰਟ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਤੁਹਾਡੇ ਪ੍ਰਤੀ ਕੋਈ ਏਜੰਸੀ ਡਿਊਟੀਆਂ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਇਕ ਕਸਟਮਰ ਪ੍ਰਤੀ ਡਿਊਟੀਆਂ ਇਮਨਾਦਾਰੀ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨ, ਵਾਜਬ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਮੁਹਾਰਤ ਵਰਤਣ, ਲਾਪ੍ਰਵਾਹੀ ਨਾਲ ਜਾਂ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਕੋਈ ਝੂਠੀ ਜਾਂ ਗਲਤ ਅਗਵਾਈ ਵਾਲੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਨਾ ਦੇਣ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਹਨ। ਜੇਕਰ ਤੁਸੀਂ ਇਕ ਕਸਟਮਰ ਬਣਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹੋ ਤਾਂ ਤੁਹਾਡਾ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਤੁਹਾਡੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਲਈ ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਕ *ਕਸਟਮਰ ਸਟੇਟਸ ਐਕਨਾਲਜਮੈਂਟ ਫਾਰਮ* 'ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਖ ਸਕਦਾ ਹੋਵੇਗਾ।

ਇਕ ਕਸਟਮਰ ਵਜੋਂ ਬਰੋਕਰੇਜ ਤੁਹਾਨੂੰ ਸੌਦੇ ਨੂੰ ਸਿਰੇ ਚੜ੍ਹਾਉਂਣ ਵਾਸਤੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ 'ਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ:

- ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਾਂਟਰੈਕਟ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਫਾਰਮ ਪੂਰੇ ਕਰਨੇ;
- ਮੁਕਾਬਲੇ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਬਾਰੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ ਅੰਕੜੇ ਅਤੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨੇ;
- ਤੁਹਾਨੂੰ ਅਪਰੇਜ਼ਲ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ, ਮੌਰਟਗੇਜ ਬਰੋਕਰਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਨਾਂ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨੇ (ਪਰ ਕਿਸੇ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ);
- ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦਰਮਿਆਨ ਸਾਰੀਆਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਮੁੜਵੀਆਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ;
- ਉਹ ਸਾਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੂਜੀ ਪਾਰਟੀ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਾਉਂਣੀ ਜਿਹੜੀ ਇਕ ਪਾਰਟੀ ਦੂਜੀ ਪਾਰਟੀ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਾਉਂਣੀ ਚਾਹੁੰਦੀ ਹੈ;
- ਸੌਦੇ 'ਚ ਹੋ ਰਹੀ ਤਰੱਕੀ ਬਾਰੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕਰੀ ਰੱਖਣਾ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ 'ਚ ਅਖਤਿਆਰ ਜਾਂ ਫੈਸਲਾ ਵਰਤਣ, ਗੁਪਤ ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਜਾਂ ਤੁਹਾਡੇ ਵਾਸਤੇ ਕੋਈ ਵਕਾਲਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਪੈ ਸਕਦੀ।

ਕਈ ਕਾਰਨ ਹਨ ਜਿੰਨ੍ਹਾਂ ਕਰਕੇ ਕੋਈ ਗਾਹਕ ਕਸਟਮਰ ਸਟੇਟਸ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਬਰੋਕਰੇਜ ਇਸ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਉਦੋਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ:

- ਇਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਜੋਂ ਤੁਸੀਂ ਕਿਸੇ ਘਰ ਨੂੰ ਖਰੀਦਣ 'ਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਹੋ ਜਿਹੜਾ ਮਾਲਕ ਨੇ ਆਪਣੇ ਵੱਲੋਂ ਵੇਚਣਾ ਲਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਵਿਕਰੇਤਾ ਤੁਹਾਡੇ ਏਜੰਟ ਨਾਲ ਕੋਈ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧ ਬਣਾਉਂਣ 'ਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ। ਸੌਦੇ ਨੂੰ ਸਿਰ ਚਾੜ੍ਹਨ ਵਾਸਤੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਤੁਹਾਡੇ ਏਜੰਟ ਦਾ ਕਸਟਮਰ ਬਣਨਾ ਚਾਅ ਸਕਦਾ ਹੈ।
- ਇਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਜੋਂ ਤੁਸੀਂ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ 'ਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਹੋ ਜਿਥੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੇ ਤੁਹਾਡੇ ਏਜੰਟ ਨਾਲ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਸਬੰਧ ਹਨ। ਇਸ ਹਾਲਤ 'ਚ ਉਸ ਸੌਦੇ ਦੌਰਾਨ ਤੁਸੀਂ ਕਸਟਮਰ ਸਟੇਟਸ ਦੇ ਵਿਕਲਪ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਨੀ ਚਾਅ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਇਹ ਅਕਸਰ ਉਦੋਂ ਵਾਪਰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਨਵੇਂ ਘਰ ਖਰੀਦੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਜਿਥੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਦੇ ਸ਼ੋਅ ਹੋਮ 'ਤੇ ਘਰ ਵੇਚਦਿਆਂ ਹੋਇਆਂ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹੋਮ ਬਿਲਡਰ ਨਾਲ ਬਹੁਤ ਤਕੜੇ ਤੇ ਅਕਸਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਬੰਧ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਇਹ ਜਾਣ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਸਟਮਰ ਕੋਲ ਹਮੇਸ਼ਾ ਆਪਣੀ ਪ੍ਰਤਿਨਿਧਤਾ ਕਰਨ ਵਾਸਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਬਰੋਕਰੇਜ ਨੂੰ ਚੁਣ ਲੈਣ ਦੀ ਚੋਣ ਮੌਜੂਦ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

ਇਕ ਜਾਣਕਾਰੀ-ਯੁਕਤ ਚੋਣ ਕਰੋ

ਤੁਹਾਡੇ ਕੋਲ ਸਬੰਧਾਂ ਦੀਆਂ ਕਈ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਚੋਣਾਂ ਮੌਜੂਦ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਗਾਈਡ 'ਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਤੁਹਾਡੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਦੀ ਤੁਹਾਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਵਿਕਲਪਾਂ ਬਾਰੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਖੋਲ੍ਹ ਕੇ ਦੱਸਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਤੁਹਾਡੇ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਹਿੱਤ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦੇ ਸਬੰਧਾਂ ਬਾਰੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰ ਰਹੇ ਹੋਵੋ ਤਾਂ ਤੁਸੀਂ ਇਹ ਸਮਝ ਲਵੋ ਕਿ ਤੁਹਾਡੇ ਜ਼ਿੰਮੇ ਕੀ ਡਿਊਟੀਆਂ ਬਣਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਹੜੀਆਂ ਬੰਦਸ਼ਾਂ ਹਨ ਜਾਂ ਹੋ ਸਕਣਗੀਆਂ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਬੰਧ 'ਚ ਬੱਝਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਆਪਣੇ ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛੋ ਅਤੇ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਉਸਦੇ ਜੁਆਬਾਂ ਨਾਲ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਏ ਹੋ।

ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧਾਂ ਦੀ ਗਾਈਡ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲੈਣ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ

ਮੈਂ ਸਮਝਦਾ/ਸਮਝਦੀ ਹਾਂ ਕਿ ਮੈਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲਈ ਇਸ ਗਾਈਡ 'ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਕਿ ਮੈਂ ਏਜੰਸੀ ਸਬੰਧਾਂ ਦੀ ਗਾਈਡ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਨਾਂ ਵਾਲੇ ਬਰੋਕਰੇਜ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧ ਕੋਲੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਈ ਅਤੇ ਪੜ੍ਹ ਲਈ ਹੈ ਅਤੇ ਮੈਂ ਆਪਣੇ ਸਾਰੇ ਸੁਆਲਾਂ ਦੇ ਤਸੱਲੀਬਖਸ਼ ਜੁਆਬ ਹਾਸਲ ਕਰ ਲਏ ਹਨ। ਮੈਂ ਸਮਝਦਾ/ਸਮਝਦੀ ਹਾਂ ਕਿ ਮੈਂ ਬਰੋਕਰੇਜ ਨਾਲ ਜਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧਾਂ 'ਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦਾ/ ਕਰਦੀ ਹਾਂ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਫਾਰਮਾਂ 'ਤੇ ਮੈਨੂੰ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

---------,-------ਨੂੰ ਦਸਤਖਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ   ਬਰੋਕਰੇਜ ਦਾ ਨਾਂ------------------

ਇੰਡਸਟਰੀ ਮੈਂਬਰ ਦੇ ਦਸਤਖਤ------------------   ਨਾਂ ਲਿਖੋ-----------------------

ਖਪਤਕਾਰ ਦੇ ਦਸਤਖਤ----------------------   ਨਾਂ ਲਿਖੋ-----------------------

ਖਪਤਕਾਰ ਦੇ ਦਸਤਖਤ----------------------   ਨਾਂ ਲਿਖੋ-----------------------