

TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik; taşınmaz alım satımı ve kiralanmasına aracılık eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini ve Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik, 14/1/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığını,
 - b) Hizmet sözleşmesi: 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde sayılan kişiler ile iş sahibi arasında düzenlenen ve belli bir ücret karşılığında taşınmaz alım satımına veya kiralanmasına aracılık hizmeti verilmesini öngören sözleşmeyi,
 - c) İl müdürlüğü: Ticaret il müdürlüğünü,
 - ç) İş sahibi: Taşınmazın mülkiyetine sahip gerçek veya tüzel kişileri veya bu kişilerin yetkili temsilcilerini,
 - d) İşletme: Taşınmaz ticaretiyle iştigal eden ticari işletme ile esnaf ve sanatkâr işletmesini,
 - e) Kanun: Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunu,
 - f) Mesleki yeterlilik belgesi: 21/9/2006 tarihli ve 5544 sayılı Mesleki Yeterlilik Kurumu Kanununun 22 nci maddesi çerçevesinde verilen belgeyi,
 - g) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde belirtilen taşınmaz mülkiyetine konu olan arazi ve kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümleri,
 - ğ) Taşınmaz ticareti: Taşınmaz alım satımı ve pazarlanması ile kiralanmasına ilişkin aracılık faaliyetleri bütünü,
 - h) Yetki belgesi: Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmeleri adına düzenlenen belgeyi,
 - ı) Yetkili idare: İşyeri açma ve çalışma ruhsatını vermeye yetkili belediye veya il özel idareleri ile diğer idareleri,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yetki, Yeterlilik ve Bilgi Sistemi

Taşınmaz ticaretiyle işigal edebilecek kişiler ve yetki belgesi

MADDE 5- (1) Taşınmaz ticareti, işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler ile esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılır.

(2) Yetki belgesi, işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğü tarafından verilir, yenilenir ve iptal edilir.

(3) Yetki belgesi, her bir işletme için ayrı ayrı düzenlenir ve devredilemez.

(4) Yetki belgesinin geçerlilik süresi beş yıldır.

(5) Yetki belgesi işletmenin herkes tarafından kolaylıkla görülebilen bir yerine asılır.

Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlar

MADDE 6- (1) İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;

a) 12 nci maddede belirtilen şartların taşınması,

b) Esnaf ve sanatkârlar odasına, ticaret ve sanayi odasına veya ticaret ve sanayi odalarının ayrı kurulduğu yerlerde ticaret odasına kayıtlı olunması,

c) Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,

ç) Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin temsile yetkili kişilerinden en az birinin, şubelerde ise şube müdürünün;

1) On sekiz yaşını doldurmuş olması,

2) En az lise mezunu olması,

3) Mesleki yeterlilik belgesine veya emlak yönetimine ilişkin ön lisans diplomasına sahip olması,

4) İflas etmemiş veya iflas etmiş olsa bile itibarını yeniden kazanmış olması,

5) Konkordato ilan etmemiş olması,

6) Kasten işlenen bir suçtan dolayı affa uğramış olsalar dahi devletin güvenliğine, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine, milli savunmaya ve devlet sırlarına karşı suçlar ile casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, terörün finansmanı, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması, gerekir.

(2) Bakanlık, yetki belgesi verilmesi için mesleki eğitim şartı getirmeye ve bu eğitime ilişkin usul ve esasları ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir. Mesleki eğitim, Bakanlık veya Bakanlıkça uygun görülen üniversite, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve mesleki yeterlilik belgesi vermeye yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından verilir.

Yetki belgesinin verilmesi

MADDE 7- (1) Yetki belgesi başvurusu, yetki belgesi verilmesinde aranan şartların taşındığını gösteren belgeler ile birlikte yazılı olarak yapılır. İşletmenin 12 nci maddede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı, başvuru tarihinden itibaren yedi gün içinde il müdürlüğü tarafından bir tutanakla yerinde tespit edilir.

(2) İlgili kurum ve kuruluşların elektronik bilgi sistemlerinden sağlanabilen belgeler, bu sistemlerden temin edilir ve işletme adına açılan dosyada diğer başvuru evrakı ile birlikte

saklanır.

(3) Yetki belgesi verilmesinde aranan şartları taşıdığı anlaşılan işletmelere, başvuru tarihinden itibaren on gün içinde yetki belgesi verilir.

Yetki belgesinin yenilenmesi

MADDE 8- (1) Yetki belgesi, geçerlilik süresinin sona ermesi veya içeriğindeki bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda yenilenir.

(2) Yenileme başvurusu, yetki belgesi geçerlilik süresinin sona ermesinden en az otuz gün önce, yetki belgesinde yer alan bilgilerde değişiklik olması durumunda ise değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren yedi gün içinde yapılır.

(3) Posta yoluyla yapılan yenileme başvurusu geçersizdir.

(4) Yetki belgesinin yenilenmesinde 7 nci maddede belirtilen usul ve esaslar uygulanır. Ticaret unvanının veya işletme adının değişmesi gibi nedenlerle yetki belgesinin yenilenmesi durumunda değişikliğin belgelendirilmesi yeterlidir.

Yetki belgesinin iptali

MADDE 9- (1) Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlardan herhangi birinin kaybedilmesi halinde bu durum, şartların kaybedildiği tarihten itibaren on beş gün içinde işletme tarafından yazılı olarak il müdürlüğüne bildirilir. Bu bildirim veya şartların kaybedildiğinin il müdürlüğüne tespiti üzerine yetki belgesi aynı gün iptal edilir.

(2) Yetki belgesi iptal edilen işletme il müdürlüğüne beş gün içinde yazılı olarak yetkili idareye bildirilir.

Mesleki yeterlilik belgesi

MADDE 10- (1) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen kişiler ile taşınmaz ticareti yapılan işletmede pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılanlardan emlak ve emlak yönetimine ilişkin ön lisans mezunu olmayan kişilerin mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekir.

(2) Bakanlık, yetki belgesine sahip işletmelerce çalıştırılması gereken mesleki yeterlilik belgesine sahip asgari personel sayısı ile mesleki yeterlilik belgesinde yer alan ve ulusal yeterliliğin yapısını oluşturan seçmeli birimleri belirlemeye yetkilidir.

(3) Mesleki yeterlilik belgesine ilişkin diğer hususlarda 5544 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatındaki hükümler uygulanır.

Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi ve ilan

MADDE 11- (1) Yetki belgesi ve mesleki yeterlilik belgesinin takip ve kontrolü amacıyla Bakanlık tarafından Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi oluşturulur.

(2) Yetki belgesi verilen ve iptal edilen işletmeler il müdürlüklerince, mesleki yeterlilik belgesi onaylanan ve iptal edilen kişiler Mesleki Yeterlilik Kurumunca aynı gün, Bakanlıkça gerekli görülen diğer bilgiler ise ilgili kurum ve kuruluşlarca Bakanlığın belirlediği süre içinde Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemine işlenir.

(3) Yetki belgesine sahip işletmelerin güncel listesi Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir.

(4) Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi ihtiyaç duyulan diğer bilgi sistemlerine entegre edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Faaliyetlere İlişkin Yükümlülükler

İşletmelerde aranan şartlar

MADDE 12- (1) İşletmelerde aşağıdaki şartlar aranır:

- a) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinde tanımlanan bağımsız bölüm niteliğinde olması.
- b) En az otuz metrekare büyüklüğe sahip olması.
- c) İçinde idari büro ve kabul yeri ile 14 üncü maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen dosyalama işleminin fiziksel olarak yapılması durumunda arşiv bölümü bulunması.
- ç) Hizmetin düzenli, sistemli ve hızlı bir şekilde verilmesini sağlayacak miktar ve özellikte masa, dolap, koltuk ve benzeri malzeme ile bilgisayar, internet, telefon, tarayıcı ve faks gibi teknik donanımına sahip olması.
- d) Taşınmazın gösterilmesi gibi işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere mülkiyeti işletmeye ait veya işletme adına kiralanmış yeterli sayıda taşıt bulundurulması.

Taşınmaz ticaretine konu hizmetler

MADDE 13- (1) Taşınmaz ticaretiyle iştigal edenler aşağıdaki hizmetleri verebilir:

- a) Taşınmaz alım satımı ve kiralaması konusunda pazarlama faaliyetinde bulunmak ve aracılık yapmak.
- b) Alım satım ve kiralamaya konu taşınmazla ilgili inceleme, araştırma, raporlama ve danışmanlık yapmak.
- c) İş sahibinin talebi halinde taşınmazın rayiç satış veya kira bedelini tespit etmek.
- ç) Aracılık işlemlerine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.

Taşınmaz ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar

MADDE 14- (1) Taşınmaz ticaretiyle iştigal edenler:

- a) Taşınmaz ticaretine yönelik hizmet verilen işletmede, taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında ticari faaliyette bulunamaz.
- b) İşletme tabelası ve basılı evrakı dâhil olmak üzere faaliyetleri sırasında mesleğini tanımlayan ibareler dışında herhangi bir ibare kullanamaz.
- c) Verdiği hizmet nedeniyle edindiği bilgi ve belgeleri, hizmet sözleşmesinde belirtilen esaslar dışında açıklayamaz ve kullanamaz.
- ç) Hizmet sunarken ahlaka uygun, adil, dürüst, özenli ve makul bir şekilde hareket eder; yanıltıcı bilgi veremez.
- d) Haksız ve hukuka aykırı davranış ve ticari uygulamalarda bulunamaz.
- e) Hizmet verdiği kişilerin alım satım ve kiralama tercihlerini etkileyecek nitelikteki bilgileri gizleyemez.
- f) Hizmet verdiği kişilerin menfaatlerine aykırı davranışta bulunamaz.
- g) Hizmet verdiği kişileri yasa dışı olan ve dürüst veya etik olmayan uygulamalara teşvik edemez.
- ğ) Hizmet verdiği kişilere tehditkâr davranışlarda bulunamaz veya taciz edici taktikler uygulayamaz.
- h) Hizmet verdiği kişilere belge imzalatmadan önce bu belgeleri okumaları için yeterli süre verir, belgelerde yer alan hükümleri açıklar ve imzalanan belgelerin birer suretini bu kişilere teslim

eder.

- i) Aldığı her teklifi ve karşı teklifi, hizmet verdiği kişilere doğru ve objektif bir şekilde en kısa sürede sunar.
- i) Taşınmazın satılması veya kiralanması ya da satış veya kiralamadan vazgeçilmesi yahut hizmet sözleşmesinin feshedilmesi durumunda iki gün içinde reklam ve ilan faaliyetine son verir.
- j) Taşınmazın satılması veya kiralanmasına yönelik yazılı ya da görsel tüm ilan ve reklamlarında; satış veya kiralama koşulları gibi konularda hizmet sözleşmesine ve iş sahibinin isteklerine uygun hareket eder.
- k) Taşınmazın satılması veya kiralanmasına yönelik ilan ve reklamlarında, adres ve tapu bilgileri hariç olmak üzere 15 inci maddenin üçüncü fıkrasının (b) bendinde belirtilen bilgiler ile iletişim bilgisine ve yetki belgesi numarasına kolay okunabilir bir şekilde yer verir.
- l) Her bir hizmet sözleşmesi için fiziksel olarak veya elektronik ortamda dosya oluşturur. Hizmet sözleşmesini ve bu sözleşme çerçevesinde verilen hizmetler kapsamında düzenlenen belgeleri dosyasında en az beş yıl süreyle saklar.
- m) Taşınmazın tanıtımına yönelik gazete ilanı, el kitapçığı, katalog gibi unsurlar ile fotoğrafları, vaziyet planı ve imar durumuna ilişkin belgeleri işletmesinde bulundurur.

Hizmet sözleşmesi

MADDE 15- (1) Taşınmaz ticaretine yönelik hizmetler, iş sahibi ile işletme arasında yazılı şekilde yapılan hizmet sözleşmesine dayanılarak verilir.

(2) Hizmet sözleşmesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az iki nüsha olarak düzenlenir.

(3) Hizmet sözleşmesinde asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibinin adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, iş sahibinin tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Hizmet sözleşmesine konu taşınmazın;

- 1) İmar ve iskân durumu,
- 2) Tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi,
- 3) Büyüklüğü ve fiili kullanım durumu,
- 4) Cephe ve manzara gibi konum özellikleri,
- 5) Dolmuş, otobüs ve metro gibi toplu taşıma araçlarının duraklarına mesafesi,
- 6) Okul, ibadethane, hastane ve alışveriş merkezi gibi yerler ile sinema, tiyatro, park ve piknik alanı gibi sosyal alanlara mesafesi,
- 7) Konut ve işyerleri için oda, salon, banyo, tuvalet ve balkon sayısı ile bunların büyüklükleri; mutfak, duş kabini ve dolap muhteviyatı; parke ve doğramalar ile elektrik, su, doğalgaz, telefon ve uydu tesisatının durumu gibi iç özellikleri,
- 8) Konut ve işyerleri için apartman, site, bina veya müstakil olma durumu; blok, kat ve her bir kattaki daire sayısı; hidrofor, su deposu, ısıtma sistemi, yangın merdiveni ve asansör ile açık ve kapalı otopark durumu; güvenlik, futbol, basketbol, yüzme ve benzeri spor alanları ile çocuk parkının olup olmadığı gibi dış özellikleri,
- 9) Araziler için hisse, emsal ve gabari bilgileri ile üzerinde ekili ve dikili ürün bulunup bulunmadığı.
- 10) Üzerinde ipotek, haciz ve benzeri kısıtlamaların bulunup bulunmadığı,

11) Krediye uygunluk durumu,

c) 20 nci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli oranı veya aynı maddenin ikinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli.

ç) İşletme tarafından verilecek hizmetin niteliği ve kapsamı.

d) Hizmet sözleşmesinin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumunda uygulanacak cezalar ile tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.

e) Sözleşmenin süresi.

f) Tarafların tebligat adresleri.

Alım satıma aracılık sözleşmesi

MADDE 16- (1) İşletmenin verdiği alım satıma aracılık hizmeti sonucunda iş sahibi, alıcı ve işletme arasında alım satıma aracılık sözleşmesi düzenlenir.

(2) Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibi ile alıcının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, iş sahibi ve alıcının tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi.

c) Taşınmazın satış bedeli ve bu bedelin ödenme yöntemi.

ç) Bağlanma veya cayma parası ödenip ödenmeyeceği ile ödemenin şekli ve şartları.

d) Satış bedeli üzerinden hizmet sözleşmesinde belirtilen orana göre hesaplanan hizmet bedeli ve bu bedelin iş sahibi ile alıcı arasındaki paylaşım usulü.

e) Tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedelinin iş sahibi ile alıcı arasındaki paylaşım usulü.

f) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın alım satıma aracılık sözleşmesinden cayması durumunda, cayan tarafın hizmet bedelinin yüzde onunu ödemekle yükümlü olacağı hususu.

g) Sözleşmenin uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda hangi il mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olduğu hususu ile öngörülmesi halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Kiralamaya aracılık sözleşmesi

MADDE 17- (1) İşletmenin verdiği kiralamaya aracılık hizmeti sonucunda iş sahibi, kiracı ve işletme arasında kiralamaya aracılık sözleşmesi düzenlenir.

(2) Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibi ile kiracının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, iş sahibi ve kiracının tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri.

c) Taşınmazın kira bedeli ile kira bedelinin yıllık artış oranı ve ödenme yöntemi.

ç) Bağlanma veya cayma parası ödenip ödenmeyeceği ile ödeme şekli ve şartları.

d) Hizmet bedeli ve bu bedelin iş sahibi ile kiracı arasındaki paylaşım usulü.

e) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın kiralamaya aracılık sözleşmesinden cayması durumunda, cayan tarafın hizmet bedelinin tamamını ödemekle yükümlü olacağı hususu.

f) Sözleşmenin uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda hangi il mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olduğu hususu ile öngörülmesi halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Hizmet ortaklığı sözleşmesi

MADDE 18- (1) İşletme, hizmet sözleşmesinde yer alması koşuluyla hizmetin ortak verilmesi hususunda başka bir veya birden fazla işletme ile hizmet sözleşmesinin konusuna yönelik ortak çalışma yürütebilir.

(2) Hizmet ortaklığı sözleşmesi yazılı olarak yapılır. Sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) İşletmelerin yetki belgesi numarası, unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı, soyadı ve imzası.

b) Sözleşmenin konusu.

c) Hizmet bedelinin paylaşılma usulü.

ç) Tarafların hak ve yükümlülükleri.

(3) İşletme tarafından, hizmet ortaklığı sözleşmesinin düzenlendiği gün iş sahibine bilgi verilerek bu sözleşmenin bir örneği düzenlenme tarihinden itibaren iki iş günü içinde iş sahibine gönderilir. Gönderime ilişkin ispat yükümlülüğü gönderimi yapan işletmeye aittir.

Taşınmaz gösterme belgesi

MADDE 19- (1) Alım satımına veya kiralanmasına aracılık edilen taşınmazın alıcı veya kiracıya gösterilmesi hizmeti, her bir taşınmaz için ayrı ayrı taşınmaz gösterme belgesi düzenlenmek suretiyle verilir.

(2) Taşınmaz gösterme belgesinde asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; alıcı veya kiracının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, alıcı veya kiracının tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri.

c) Taşınmazın hangi amaçla gösterildiği ve gösterilme tarihi.

ç) 20 nci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli oranı veya aynı maddenin ikinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli ile tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.

(3) Taşınmazı gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir ücret talep edilemez. Ancak, taşınmaz ticareti ile iştigal eden işletmenin bulunduğu ilçe sınırı dışında verilen taşınmaz gösterme hizmeti için taşınmazın gösterildiği kişiden ulaşım masrafı talep edilebilir.

Hizmet bedeli

MADDE 20- (1) Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satım aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin yüzde üçünden fazla olamaz.

(2) Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin bir aylık tutarından fazla olamaz.

(3) İşletme, alım satım aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinin kurulmasıyla hizmet bedeline hak kazanır.

(4) Hizmet bedeli, iş sahibi ile alıcı veya kiracı arasında aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça eşit

olarak paylaştırılır.

(5) Hizmet sözleşmesinde alım satıma ilişkin hizmet bedeli oranına yer verilmemesi halinde bu bedel, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin binde beşidir.

(6) Hizmet sözleşmesinde kiralamaya ilişkin hizmet bedeline yer verilmemesi halinde bedel talep edilemez.

(7) Alım satıma aracılık sözleşmesindeki satış bedelinin taşınmazın gerçek değerinin çok üzerinde olduğunun iddia edilmesi durumunda, tapuda beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hizmet bedeli hesaplanır ve ödenir.

(8) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın alım satım veya kiralamadan cayması durumunda cayan taraf; alım satım işlemlerinde hizmet bedelinin yüzde onunu, kiralama işlemlerinde hizmet bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür.

(9) İş sahibi, birden fazla işletmeyle aynı taşınmaza yönelik ve aynı konuda aracılık faaliyetinde bulunması konusunda anlaşılabilir. Bu durumda, alım satıma aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinde yetkilisinin imzası bulunan işletme hizmet bedeline hak kazanır.

(10) 18 inci madde çerçevesinde yürütülen ortak çalışma sonucunda hak kazanılan hizmet bedeli, alım satıma aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinde yetkilisinin imzası bulunan işletmeye ödenir ve hizmet ortaklığı sözleşmesinde belirtilen usulde paylaşılır. Bu sözleşmede hizmet bedelinin paylaşımı hususunda hüküm bulunmaması halinde bu bedel taraflar arasında eşit olarak paylaşılır.

(11) Taşınmazın hizmet sözleşmesinin süresi içinde, taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme bertaraf edilerek doğrudan iş sahibinden satın alınması veya kiralanması durumunda bu alıcı veya kiracıya taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme hizmet bedeline hak kazanır. Aynı alıcı veya kiracıya birden fazla işletme tarafından taşınmaz gösterme belgesi düzenlenmesi durumunda, bu fıkra kapsamında ödenmesi gereken hizmet bedeli bu işletmeler arasında eşit olarak paylaşılır.

(12) Yetki belgesinin iptali halinde, yetki belgesi sahibi işletmenin üstlendiği işlere ait sözleşmeler feshedilmiş sayılır. Bu işlerden dolayı hizmet bedeli hakkı doğmaz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Ruhsatlandırma

MADDE 21- (1) Taşınmaz ticaretiyle iştigal edecek işletmenin yetki belgesine sahip olup olmadığı işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmeden önce yetkili idareler tarafından kontrol edilir ve yetki belgesi olmayan işletmelere ruhsat verilemez.

(2) 9 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca yapılan bildirim üzerine işletmeye ait işyeri açma ve çalışma ruhsatı derhal iptal edilir.

Denetim ve ceza hükümleri

MADDE 22- (1) Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulanması, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler nezdinde denetim yapmaya yetkilidir. Bakanlık bu yetkisini il müdürlükleri aracılığıyla da kullanabilir.

(2) Yetkili idareler, Bakanlığın talebi üzerine taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler nezdinde

ön inceleme mahiyetinde denetim yapmakla görevlidir.

(3) Yetkili idareler tarafından ikinci fıkra kapsamında yapılan denetimin sonuçları, denetimin sonuçlandığı tarihten itibaren on beş gün içinde il müdürlüğüne bildirilir.

(4) Bu Yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında Kanunun 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde öngörülen idari para cezası Bakanlığın talebi üzerine yetkili idarelerce; denetime yetkili olanlara bilgi ve belge vermeyen, eksik veren veya denetim elemanlarının görevlerini yapmalarını engelleyenler hakkında (h) bendinde öngörülen idari para cezası ise Bakanlıkça uygulanır.

Geçiş hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların bu faaliyetlerine devam edebilmeleri için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durumlarını on sekiz ay içinde, lise mezunu olma şartı hariç olmak üzere 6 ncı maddenin birinci fıkrasındaki şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekir.

Yürürlük

MADDE 23- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 24- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gümrük ve Ticaret Bakanı yürütür.

GENEL GEREKÇE

14/1/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan görev ve yetki uyarınca, taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amacıyla "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı" hazırlanmıştır.

Taslak, taşınmaz alım satımı ve kiralanmasına aracılık eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini ve Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsamaktadır.

Bu doğrultuda, Taslağın ilk bölümünde öncelikle düzenlemenin amacı, kapsamı ve dayanağı belirtilmiş ve sonrasında hizmet sözleşmesi, iş sahibi, taşınmaz, taşınmaz ticareti, yetki belgesi gibi Taslağa ilişkin temel kavramlar tanımlanmıştır.

Taslağın ikinci bölümünde, taşınmaz ticaretiyle iştigal edebilecek kişilerin nitelikleri belirtilerek yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ile iptaline ilişkin detaylı açıklamalara yer verilmiş ve ayrıca mesleki yeterlilik belgesi ile Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

Taslağın üçüncü bölümünde, taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde aranan şartlar ortaya konulmuş, taşınmaz ticaretine konu hizmetler ile taşınmaz ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar belirlenmiş, taşınmaz ticareti kapsamında düzenlenecek sözleşme ve belgeler ile hizmet bedeline yönelik düzenleme yapılmıştır.

Taslağın son bölümünde ise taşınmaz ticareti yapılacak işletmelerde ruhsatlandırma, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak perakende işletmeler nezdinde Bakanlığın denetim yetkisi, yetkili idarelerin perakende işletmeler nezdinde yapacağı denetimlerin mahiyeti ile bu kapsamdaki yetki ve sorumlulukları ve yapılan denetimler sonucunda doğacak idari para cezalarının uygulanma şekli düzenlenmiştir. Ayrıca, uygulaması hazırlık gerektiren hususlara ilişkin geçiş hükümlerine yer verilmiştir.

Taslakta yer alan düzenlemelerin, Ülkemiz ekonomisinde önemli bir ağırlığı bulunan ve oldukça geniş bir kitleye hitap eden ancak sınırlarının tam olarak belirlenememesi sebebiyle uygulamada pek çok sıkıntıya yol açan taşınmaz ticaretine yönelik faaliyetlerin yasal altyapıya kavuşturulması suretiyle taşınmaz ticaretinin belirli nitelikleri haiz olan tacirler ile esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılmasını, bu meslekte nitelikli insan kaynağı yaratılmasını, taşınmaz ticaretinin güvenli bir ortamda yapılmasını ve taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde hizmet kalitesi ile tüketici memnuniyetinin arttırılmasını sağlaması hedeflenmektedir.