

TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK

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, tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralanması ile tapu işlemlerine aracılık eden, taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti veren gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi, askıya alınması 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 Kanunun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığını,
- b) Bilgi Sistemi: Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemini,
- c) İl müdürlüğü: Ticaret il müdürlüğünü,
- ç) İş sahibi: 13 üncü maddede belirtilen hizmetlerin yürütülmesi hususunda işletme ile yetkilendirme sözleşmesi düzenleyen gerçek veya tüzel kişileri,
- d) İşletme: Taşınmaz ticaretiyle iştigal eden ticari işletme ile esnaf ve sanatkâr işletmesini,
- e) Kanun: Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunu,
- f) Meslek odası: İlgili esnaf ve sanatkârlar odası ile ticaret ve sanayi odasını, ticaret ve sanayi odalarının ayrı kurulduğu yerlerde ticaret odasını,
- g) Mesleki yeterlilik belgesi: 21/9/2006 tarihli ve 5544 sayılı Mesleki Yeterlilik Kurumu Kanununun 22 nci maddesi çerçevesinde verilen belgeyi,
- ğ) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde belirtilen taşınmaz mülkiyetine konu olan arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümleri,
- h) Taşınmaz ticareti: Tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı, pazarlanması ve kiralanmasına aracılık ile taşınmaza ilişkin danışmanlık ve yönetim faaliyetleri bütünü,
- ı) Yetki belgesi: Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmeleri adına düzenlenen belgeyi,
- i) Yetkilendirme sözleşmesi: 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde sayılan kişiler ile iş sahibi arasında düzenlenen ve belli bir bedel karşılığında 13 üncü maddede belirtilen hizmetlerin verilmesini öngören sözleşmeyi,
- j) 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 iştigal edebilecek kişiler ve yetki belgesi

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

(2) Yetki belgesi, işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğü tarafından Bilgi Sistemi üzerinden verilir, yenilenir, askıya alınır ve iptal edilir.

(3) Yetki belgesi, her bir işletme için ayrı ayrı düzenlenir ve devredilemez. Bir işletmede birden fazla tacir veya esnaf ve sanatkârın taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunması durumunda işletme adına yalnızca bir yetki belgesi düzenlenir.

(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) Meslek 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 bu alandaki faaliyetlerini yürütmek için görevlendirdikleri ve yetkilendirdikleri temsile yetkili kişilerinin, şubelerde ise şube müdürünün;

1) On sekiz yaşını doldurmuş olması,

2) En az lise mezunu olması,

3) İflas etmemiş veya iflas etmiş olsa bile 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre itibarının yerine gelmiş olması,

4) Konkordato ilan etmemiş olması,

5) Kasten işlenen bir suçtan dolayı veya 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, cinsel saldırı ve çocukların cinsel istismarı, hayasızca hareketler, müstehcenlik, fuhuş, kumar oynanması için yer ve imkan sağlama suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması,

d) 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 sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5) ulusal yeterliliğine dayalı mesleki yeterlilik belgesine sahip 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, Millî Eğitim Bakanlığı veya Bakanlıkça uygun görülen kamu kurumları, üniversiteler, 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 Bilgi Sistemi üzerinden 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 belgesi talebi reddedilen işletmelere durum gerekçesi ile birlikte Bilgi Sistemi üzerinden bildirilir.

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 Bilgi Sistemi üzerinden yapılır.

(3) 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 askıya alınması ve 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 Bilgi Sistemi üzerinden il müdürlüğüne bildirilir.

(2) Yetki belgesinin verilmesinde aranan şartlardan en az birini taşımadığı bildirim üzerine veya resen il müdürlüğüne tespit edilen işletmenin şartlarını 6 ncı maddeye uygun hale getirmesinin mümkün olmadığı durumlarda yetki belgesi aynı gün iptal edilir. Diğer durumlarda, şartların 6 ncı maddeye uygun hale getirilmesi için işletmeye bildirim veya tespit tarihinden itibaren otuz gün süre verilir. Yetki belgesi bu süre boyunca askıya alınır.

(3) Yetki belgesi askıya alınan işletmenin askı süresi içinde taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunduğu tespit edilmesi halinde yetki belgesi aynı gün iptal edilir.

(4) Askı süresi içinde şartlarını 6 ncı maddeye uygun hale getiren işletmenin yetki belgesi bu durumun tespit edildiği tarihte askıdan indirilir. Şartlarını 6 ncı maddeye uygun hale getirmeyen işletmenin yetki belgesi bu durumun il müdürlüğüne tespit edildiği tarihte iptal edilir.

(5) 14 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen bentlerden herhangi birine bir takvim yılı içinde üç defa aykırı hareket edildiğinin tespiti halinde işletmenin yetki belgesi iptal edilir. Bu işletmeye iki yıl süreyle yetki belgesi verilemez.

(6) İşletmenin talebi halinde yetki belgesi aynı gün iptal edilir.

(7) Yetki belgesi askıya alınan, askıdan indirilen veya iptal edilen işletmeye, durum gerekçesiyle birlikte üç gün içinde Bilgi Sistemi üzerinden bildirilir.

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

Mesleki yeterlilik belgesi

MADDE 10 – (1) İşletmede pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılan kişilerin sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5) veya emlak danışmanı (Seviye 4) ulusal yeterliliklerine dayalı mesleki yeterlilik belgelerinden birine sahip olması gerekir.

(2) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen kişiler ile işletmede pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılan kişilerin ortaöğretim ve yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından veya bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.

(3) Bakanlık, yetki belgesine sahip işletmelerce çalıştırılması gereken mesleki yeterlilik belgesine sahip asgari personel sayısını belirlemeye yetkilidir.

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

Bilgi Sistemi ve ilan

MADDE 11 – (1) Taşınmaz ticaretinin takip ve kontrolü amacıyla Bakanlık tarafından Bilgi Sistemi oluşturulur.

(2) Yetki belgesi verilen, askıya alınan, askıdan indirilen ve iptal edilen işletmeler il müdürlüklerince, mesleki yeterlilik belgesi onaylanan ve iptal edilen kişiler Mesleki Yeterlilik Kurumunca eş zamanlı olarak, Bakanlıkça gerekli görülen diğer bilgiler ise ilgili kişi, kurum ve kuruluşlarca Bakanlığın belirlediği süre içinde Bilgi Sistemine aktarılır.

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

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

(5) Bilgi Sisteminin işletilmesinde 24/3/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ikincil mevzuat kapsamında kişisel verilerin korunmasına yönelik her türlü teknik ve idari tedbir alınır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Faaliyetlere İlişkin Yükümlülükler **İşletmelerde aranan şartlar**

MADDE 12 – (1) İşletmelerde aşağıdaki şartlar aranır:

a) 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenen bağımsız bölüm niteliğinde ve net alanının en az otuz metrekare olması.

b) İçinde idari büro ve kabul yeri ile 14 üncü maddenin birinci fıkrasının (I) bendinde belirtilen dosyalama işleminin fiziksel olarak yapılması durumunda arşiv bölümü bulunması.

c) 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.

(2) Bir işletmede 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (a) bendi dışındaki bentlerde sayılan şartları taşıyan birden fazla tacir veya esnaf ve sanatkârın faaliyet göstermesi halinde, bu maddenin (a) bendinde belirtilen işletme büyüklüğü her bir tacir veya esnaf ve sanatkâr için yüzde yirmi artırılarak uygulanır.

Taşınmaz ticaretine konu hizmetler

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

a) Tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralaması konusunda pazarlama faaliyetinde bulunmak ve aracılık yapmak.

b) Alım satım ve kiralamaya konu taşınmazla ilgili inceleme, araştırma ve raporlama yapmak.

c) Taşınmazın rayiç satış veya kira bedeli hakkında iş sahibine bilgi vermek.

ç) Tapu işlemlerine aracılık etmek.

d) Alıcı veya kiracı ile sözleşme yapmak, kira bedeli ödemeleri ile abonelik işlemlerini takip etmek, taşınmazın tamiri, bakımı ve onarımı gibi hizmetlerin verilmesini sağlamak ve bu hususlarla ilgili süreç hakkında iş sahibini bilgilendirmek.

e) Taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti vermek.

f) Taşınmaz ticaretine 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, yetkilendirme 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 etik olmayan uygulamalara teşvik edemez.

ğ) Hizmet verdiği kişilere tehdit veya taciz edici davranışlarda bulunamaz.

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.

ı) 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 yetkilendirme sözleşmesinin feshedilmesi durumunda fesih tarihini izleyen ilk iş günü 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 yetkilendirme sözleşmesine ve iş sahibinin isteklerine uygun hareket eder.

k) Elektronik ortamda yapılanlar dahil olmak üzere 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 şekilde yer verir.

l) Her bir yetkilendirme sözleşmesi için fiziksel olarak veya elektronik ortamda dosya oluşturur. Yetkilendirme 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.

Yetkilendirme sözleşmesi

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

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

(3) Yetkilendirme sözleşmesinde alım satım ve kiralama ile ilgili aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) İşletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibinin adı soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı 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) Yetkilendirme sözleşmesine konu taşınmazın;

1) İmar ve yapı kullanma izin durumu,

2) Tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi,

3) Büyüklüğü, yaşı ve fiili kullanım durumu,

4) Kat, cephe ve manzara gibi konum özellikleri,

5) Dolmuş, otobüs ve metro gibi toplu taşıma araçlarının duraklarına yaklaşık mesafesi,

6) Okul, ibadethane, hastane ve alışveriş merkezi gibi yerler ile sinema, tiyatro, park ve piknik alanı gibi sosyal alanlara yaklaşık mesafesi,

7) Oda, salon, banyo, tuvalet ve balkon sayısı ile bunların net büyüklükleri; mutfak, duş kabini ve dolap muhteviyatı; parke ve doğramalar ile elektrik, su, doğalgaz, telefon ve uydu tesisatının durumu gibi iç özellikleri,

8) 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 öngörülen bina yüksekliği bilgileri ile üzerinde ekili veya dikili ürün bulunup bulunmadığı,

10) Üzerinde ipotek, haciz ve benzeri kısıtlamaların bulunup bulunmadığı.

c) 20 nci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli oranı veya aynı maddenin ikinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli ile alım satım ve kiralama dışındaki hizmetlerin her biri veya tamamı için kararlaştırılan hizmet bedeli.

ç) İşletme tarafından verilecek hizmetin niteliği ve kapsamı ile sözleşme kapsamında tarafların ifa ile yükümlü olduğu hususlar.

d) Kararlaştırılması halinde ve oran veya tutarı işletme için hizmet bedelini aşmamak koşuluyla iş sahibi veya işletmenin sözleşmeden cayması durumunda ödenecek cayma parası ve sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde uygulanacak ceza koşulu ile tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.

e) Üç ayı aşmamak üzere sözleşmenin süresi ve sözleşme süresi içinde taraflardan birinin yazılı bildirimde bulunmaması halinde sürenin sözleşme süresi kadar uzayacağı hususu.

f) Tarafların tebligat adresleri.

(4) Proje aşamasında olup inşasına başlanmamış veya inşasına başlanmış olmakla birlikte henüz tamamlanmamış taşınmazlar, ticari nitelikteki taşınmazlar, tapu kütüğüne kayıtlı olmayan

taşınmazlara ilişkin yetkilendirme sözleşmeleri ile iş sahibinin alıcı veya kiracı olduğu yetkilendirme sözleşmelerinde üçüncü fıkrada belirtilen bilgilerden uygun olanlara ve yeterli bilgilendirme yapmaya elverişli diğer bilgilere yer verilir.

(5) Üçüncü fıkrada yer verilen bilgilerden işletmenin ilgili elektronik sistemlerden veya kayıtlardan sağlayamadığı bilgilerde iş sahibinin yazılı beyanı esas alınır. İş sahibinin beyan ettiği bilgilerin gerçeği yansıtmamasından işletme sorumlu değildir.

Alım satıma aracılık sözleşmesi

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

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

a) İşletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibi ile alıcının adı soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı 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 alım satım bedeli ve bu bedelin ödenme yöntemi.

ç) Kararlaştırılması halinde ve oran veya tutarı işletme için hizmet bedelini aşmamak koşuluyla iş sahibi veya alıcının sözleşmeden cayması durumunda ödenecek cayma parası ve sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde uygulanacak ceza koşulu.

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

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

f) İlgili kanuna göre sözleşmenin uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda hangi il mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olduğu hususu, uyuşmazlığın çözümü için arabuluculuk veya tahkim gibi alternatif çözüm yollarına başvurulmasına ilişkin kayıtlar ve kararlaştırılması halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Kiralamaya aracılık sözleşmesi

MADDE 17 – (1) İşletmenin verdiği kiralamaya aracılık hizmeti sonucunda kiracı, kiralayan ve işletme arasında kiralamaya aracılık sözleşmesi düzenlenir.

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

a) İşletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibi ile kiracının adı soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı 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) Kararlaştırılması halinde ve oran veya tutarı işletme için hizmet bedelini aşmamak koşuluyla iş sahibi veya alıcının sözleşmeden cayması durumunda ödenecek cayma parası ve sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde uygulanacak ceza koşulu.

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

e) İlgili kanuna göre sözleşmenin uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda hangi il mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olduğu hususu, uyuşmazlığın çözümü için arabuluculuk veya tahkim gibi alternatif çözüm yollarına başvurulmasına ilişkin kayıtlar ve kararlaştırılması halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Hizmet ortaklığı sözleşmesi

MADDE 18 – (1) İşletme, yetkilendirme sözleşmesinde yer alması koşuluyla hizmetin ortak verilmesi hususunda başka bir veya birden fazla işletme ile yetkilendirme 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 yükü 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) İşletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; alıcı veya kiracının adı soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı 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 bedel talep edilemez. Ancak 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 katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla olamaz.

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

(3) İşletme, taşınmaz alım satımının tapu siciline tesciliyle veya iş sahibi ile kiracı arasındaki kira sözleşmesinin kurulmasıyla hizmet bedeline hak kazanır. Alım satım ve kiralama dışındaki hizmetlerde hizmet bedeli hakkı ilgili sözleşmenin kurulmasıyla doğar.

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

(5) 18 inci madde çerçevesinde yürütülen ortak çalışma sonucunda hak kazanılan hizmet bedeli, alım satım 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.

(6) Taşınmazın yetkilendirme sözleşmesinin süresi içinde, taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme bertaraf edilerek doğrudan iş sahibinden satın alınması veya kiralanması durumunda işletme hizmet bedeline hak kazanır.

(7) Yetki belgesi iptal edilen işletmenin, iptal tarihi itibarıyla geçerli olan yetkilendirme sözleşmeleri feshedilmiş sayılır. İşletme, sözleşmenin feshedilmiş sayılmasından önce vermiş olduğu hizmetler için hizmet bedeline hak kazanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Ruhsatlandırma

MADDE 21 – (1) İşletmenin 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 sekizinci 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 işletmeler nezdinde denetim yapmaya yetkilidir. Bakanlık bu yetkisini il müdürlükleri aracılığıyla da kullanabilir.

(2) Yetkili idareler, Bakanlığın talebi üzerine 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 aynı fıkranın (h) bendinde öngörülen idari para cezası ise Bakanlıkça uygulanır.

(5) İdari para cezalarının uygulanmasında, Kanunun 18 inci maddesinin ikinci, beşinci ve altıncı fıkralarında yer alan hükümler saklıdır.

Geçiş hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden (...) ⁽¹⁾ tacirler ile esnaf ve sanatkârların faaliyetlerine devam edebilmeleri için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durumlarını on sekiz ay içinde, 6 ncı maddenin birinci fıkrasındaki şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekir.

(2) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla gelir veya kurumlar vergisi kaydı bulunan ve meslek odasına kayıtlı olarak taşınmaz ticaretiyle iştigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârlar faaliyette bulundukları işletmenin adresini değiştirmedikleri sürece bu kişilere yetki belgesi verilmesinde 12 nci maddede belirtilen şartlar aranmaz.

(3) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla gelir veya kurumlar vergisi kaydı bulunan ve meslek odasına kayıtlı olarak taşınmaz ticaretiyle iştigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârlarda 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen lise mezunu olma şartı aranmaz.

(4) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden, gelir veya kurumlar vergisi kaydı ile meslek odası kaydı bulunan ve halk eğitim merkezleri ya da Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen meslek odalarınca verilen eğitim sonucunda taşınmaz ticareti ile ilgili sertifika almış olan tacirler ile esnaf ve sanatkârlarda 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.

(5) Bilgi Sistemi, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içinde kurulur.

Yürürlük

MADDE 23 – (1) Bu Yönetmeliğin;

a) 21 inci maddesinin birinci fıkrası yayımı tarihinden üç ay sonra,

b) Diğer maddeleri yayımı tarihinde,
yürürlüğe girer.

Yürütme

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

(1) 9/6/2018 tarihli ve 30446 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Düzeltme ile, 5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin geçici 1 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ve üçüncü fıkra kapsamında yer almayan” ibaresi Gümrük ve Ticaret Bakanlığının 08.06.2018 tarihli ve 70897689-439.99 sayılı yazısına istinaden madde metninden çıkartılarak düzeltilmiştir.