

GAYRİMENKUL TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, gayrimenkul ticaretine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların gayrimenkul ticareti faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, gayrimenkul ticaretine ilişkin ilke, kural ve yükümlülükleri, Bakanlık, yetkili idare ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların gayrimenkul ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar.

(2) Alışveriş merkezi yönetimi ile iştigal eden gerçek veya tüzel kişilerin, yönetiminden sorumlu olduğu alışveriş merkezlerindeki iş yerlerinin kiralanmasına aracılık hizmetleri bu Yönetmelik kapsamı dışındadır.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 14/1/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi ile 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 446 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Bağlı işletme: Bir işletmenin adresinde o işletmeye bağlı olarak gayrimenkul ticaretiyle iştigal eden ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmelerini,
- b) Bakanlık: Ticaret Bakanlığını,
- c) Bilgi Sistemi: Gayrimenkul Ticareti Bilgi Sistemini,
- ç) ESBİS: Esnaf ve Sanatkâr Bilgi Sistemini,
- d) Gayrimenkul: 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 bölümler ile işletme ve bağlı işletmelerin aracılık faaliyetleri kapsamında alım satım, kiralama ve devir sözleşmelerine konu edilen diğer hak ve taşınamayan malları,
- e) Gayrimenkul danışmanı: İşletme veya bağlı işletmede iş sözleşmesi ile çalışan pazarlama ve satış personeli,
- f) Gayrimenkul ticareti: Gayrimenkul alım satımı ve kiralanmasına aracılık faaliyetleri ile bu faaliyetlerle birlikte yürütülen ve 13 üncü maddede belirtilen diğer faaliyetleri,
- g) İl müdürlüğü: Ticaret il müdürlüğünü,
- ğ) İş sahibi: 13 üncü maddede belirtilen hizmetlerin yürütülmesi hususunda işletme veya bağlı işletme ile yetkilendirme sözleşmesi düzenleyen gerçek veya tüzel kişileri,
- h) İşletme: Gayrimenkul ticaretiyle iştigal eden ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmelerini,
- ı) Kanun: Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunu,

- i) Meslek odası: İlgili esnaf ve sanatkârlar odası ile ticaret ve sanayi odasını, ticaret ve sanayi odalarının ayrı kurulduğu yerlerde ticaret odasını,
- j) Mesleki yeterlilik belgesi: Mesleki Yeterlilik Kurumu tarafından onaylanarak bireyin bilgi, beceri ve yetkinliğini ifade eden sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5) ve emlak danışmanı (Seviye 4) ulusal yeterliliklerine dayalı belgeyi,
- k) MERSİS: Merkezi Sicil Kayıt Sistemini,
- l) Sorumlu gayrimenkul danışmanı: Gayrimenkul ticareti ile iştigal eden gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerini, ticaret şirketleri ve diğer tüzel kişi tacirler ile şubelerde ise gayrimenkul ticareti faaliyetlerini yürüten yetkili temsilcileri,
- m) Yetki belgesi: Gayrimenkul ticaretiyle iştigal edilebilmesi için işletme ve bağlı işletmeler adına düzenlenen belgeyi,
- n) Yetkilendirme sözleşmesi: İşletme veya bağlı işletme ile iş sahibi arasında düzenlenen ve belli bir bedel karşılığında 13 üncü maddede belirtilen hizmetlerin verilmesini öngören sözleşmeyi,
- o) Yetkili idare: İş yeri açma ve çalışma ruhsatı vermeye yetkili belediye veya il özel idareleri ile diğer idareleri, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yetki ve Yeterlilik

Yetki belgesi

MADDE 5 – (1) Gayrimenkul ticareti, yetki belgesine sahip işletmeler ve bağlı işletmeler tarafından yapılır.

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

(3) Ticari işletme adına düzenlenen yetki belgesinde, MERSİS numarası ve MERSİS’e kayıtlı işletme adı ve adresi ile ticaret unvanına; esnaf ve sanatkâr işletmesi adına düzenlenen yetki belgesinde ise ESBİS’e kayıtlı işletme adı ve adresi ile işletme sahibinin adı, soyadı ve T.C. kimlik numarasına veya yabancı kimlik numarasına yer verilir.

(4) Bağlı işletmenin yetki belgesinde, üçüncü fıkrada belirtilen bilgilerle birlikte, bağlı olunan işletmenin adı ve unvanı ile yetki belgesi numarasına da yer verilir.

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

Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlar

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

- a) Meslek odasına kayıtlı olunması,
- b) Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,
- c) İş yeri açma ve çalışma ruhsatının bulunması,
- ç) Meslek odası ve vergi kayıtları ile iş yeri açma ve çalışma ruhsatındaki iştigal konuları arasında gayrimenkul ticareti faaliyetinin bulunması,
- d) Sorumlu gayrimenkul danışmanlarının;
 - 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 talebinde bulunmamış olması,

5) Kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıldan fazla hapis cezasına mahkûm edilmemiş veya 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, haksız mal edinme, işkence, cinsel saldırı ve çocukların cinsel istismarı, kişiyi hürriyetinden yoksun kılma, hayasızca hareketler, müstehcenlik, fuhuş, kumar oynanması için yer ve imkan sağlama suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması,

6) Ortaöğretim ve yükseköğretim kurumlarının gayrimenkul ticareti ile ilgili alanlarından veya bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olanlar hariç olmak üzere, Milli Eğitim Bakanlığı ve üniversiteler ile Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarca gayrimenkul ticareti konusunda verilen en az yüz saatlik eğitimde başarılı olması,

(7) Yetki belgesi başvurusunun yapıldığı tarihten önceki son beş yıl içinde ortaöğretim mezunlarının en az on iki ay, ön lisans ve lisans mezunlarının en az sekiz ay, lisansüstü mezunlarının ise en az dört ay gayrimenkul danışmanlığı yapmış olması,

e) Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ve diğer tüzel kişi tacirler ile şubelerde ise gayrimenkul ticareti faaliyetlerini yürüten yetkili temsilcilerden en az birinin Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesine sahip olması, gerekir.

(2) Bağlı işletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;

a) Bağlı işletmenin, birinci fıkranın (c) bendinde ve (d) bendinin 7 numaralı alt bendinde belirtilen şartlar hariç olmak üzere birinci fıkra da belirtilen şartları taşıması,

b) Bağlı işletme sözleşmesinin düzenlenmiş olması,

c) Bağlı olunan işletmenin yetki belgesinin bulunması ve bağlı işletmesini Bilgi Sistemi üzerinden il müdürlüğüne bildirmiş olması,

gerekir.

(3) Birinci fıkranın (d) bendinin 6 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartına ilişkin usul ve esaslar ile bu şarttan muafiyet sağlayan alanlar, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınarak Bakanlıkça belirlenir.

Yetki belgesinin verilmesi

MADDE 7 – (1) Yetki belgesi başvurusu, 6 ncı maddedeki ilgili şartların taşındığını gösteren belgeler ile birlikte Bilgi Sistemi üzerinden yapılır.

(2) İlgili kurum ve kuruluşların elektronik bilgi sistemlerinden sağlanabilen belgeler, bu sistemlerden temin edilerek elektronik ortamda oluşturulan dosyada diğer başvuru evrakı ile birlikte saklanır.

(3) Yetki belgesi verilmesinde aranan şartları taşıdığı anlaşılan işletmelere ve bağlı işletmelere, başvuru tarihinden itibaren on gün içinde yetki belgesi verilir. Başvurusu reddedilen işletme ve bağlı işletmelere durum gerekçesi ile birlikte Bilgi Sistemi üzerinden bildirilir.

Yetki belgesinin yenilenmesi

MADDE 8 – (1) Yetki belgesi, içeriğindeki bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda yenilenir.

(2) İşletmenin yetki belgesi yenileme başvurusu;

- a) İşletmenin başka bir adrese nakledilmesi durumunda iş yeri açma ve çalışma ruhsatının yeniden düzenlendiği,
- b) Mahalle, cadde, sokak ve benzeri yerlerin isim veya numaralarının değişmesi nedeniyle işletme adresinin değişmesi durumunda, iş yeri açma ve çalışma ruhsatının güncellendiği,
- c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen durumlar hariç olmak üzere 5 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda değişikliğin gerçekleştiği,
- tarihten itibaren on gün içinde Bilgi Sistemi üzerinden yapılır.
- (3) İşletme adı veya adresinin değişmesi nedeniyle yetki belgesinin yenilenmesi durumunda, yetki belgesinin yenilendiği tarihten itibaren on gün içinde, o işletmeye bağlı işletmelerin yetki belgeleri de herhangi bir başvuruya gerek olmaksızın yenilenir.
- (4) Üçüncü fıkra da belirtilen durumlar hariç olmak üzere, bağlı işletmenin yetki belgesi, 5 inci maddenin dördüncü fıkrasında belirtilen bilgilerdeki değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren on gün içinde bağlı işletme tarafından Bilgi Sistemi üzerinden yapılan başvuru üzerine yenilenir.
- (5) Yetki belgesinin yenilenmesinde 7 nci maddenin ikinci ve üçüncü fıkralarında belirtilen usul ve esaslar uygulanır.

Yetki belgesinin iptali

MADDE 9 – (1) Yetki belgesi;

- a) 6 ncı maddede belirtilen ilgili yetki belgesi şartlarından herhangi birini kaybeden işletme ve bağlı işletmenin, bu durumun gerçekleştiği tarihten itibaren on gün içinde Bilgi Sistemi üzerinden yapacağı başvuru üzerine,
- b) 6 ncı maddede belirtilen şartlardan herhangi birine sahip olunmadığının Bakanlıkça tespit edilmesi halinde,
- c) 8 inci maddede belirtilen süre içinde yenileme başvurusunda bulunulmaması nedeniyle Bakanlıkça Bilgi Sistemi üzerinden ya da yazılı olarak yapılan uyarı tarihinden itibaren on gün içinde yenileme başvurusunda bulunulmaması halinde,
- ç) Bu Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket eden işletme veya bağlı işletmeye Bilgi Sistemi üzerinden ya da yazılı olarak Bakanlıkça yapılan uyarıya rağmen aykırılığın ortadan kaldırılmaması veya aynı takvim yılı içinde tekrarlanması halinde,
- iptal edilir.
- (2) İşletmenin yetki belgesinin iptal edilmesi halinde bağlı işletmelerinin yetki belgeleri de iptal edilir.
- (3) Bağlı işletme sözleşmesi sona eren veya bağlı olduğu işletmenin adresinden başka bir adreste faaliyet gösteren bağlı işletmelerin yetki belgeleri iptal edilir.
- (4) Yetki belgesi iptal edilen işletme ve bağlı işletmeye, durum gerekçesiyle birlikte Bilgi Sistemi üzerinden bildirilir.
- (5) Birinci fıkranın (ç) bendi gereğince yetki belgesi iptal edilen işletme ve bağlı işletmeye, işletme ve bağlı işletme sahibinin diğer işletmelerine ve temsilcisi olduğu işletmelere, iptal tarihinden itibaren bir yıl süreyle yetki belgesi verilemez.

Mesleki yeterlilik belgesi

MADDE 10 – (1) Sorumlu gayrimenkul danışmanlarının Seviye 5, gayrimenkul danışmanlarının ise Seviye 4 mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekir.

- (2) Sorumlu gayrimenkul danışmanlarının, yükseköğretim kurumlarının; gayrimenkul danışmanlarının ise ortaöğretim veya yükseköğretim kurumlarının gayrimenkul ticareti ile ilgili

alanlarından ya da bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz. Mesleki yeterlilik belgesi şartından muafiyet sağlayan gayrimenkul ticareti ile ilgili alanlar Bakanlıkça belirlenir
(3) Mesleki yeterlilik belgesine ilişkin diğer hususlarda 15/7/2018 tarihli ve 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile 21/9/2006 tarihli ve 5544 sayılı Meslekî Yeterlilik Kurumu ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun ve ikincil mevzuatındaki hükümler uygulanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Bilgi Sistemi ve Faaliyetlere İlişkin Yükümlülükler

Bilgi Sistemi, bildirim yükümlülüğü ve ilan

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

(2) Bakanlıkça gerekli görülen bilgi ve belgeler, Bakanlığın belirlediği süre içinde ilgili kişi, kurum ve kuruluşlar ile işletme ve bağlı işletmelerce Bilgi Sistemine aktarılır.

(3) İşletmeler;

- a) Bağlı işletmelerine ilişkin bilgileri bağlı işletme sözleşmesinin imzalandığı,
- b) Sorumlu gayrimenkul danışmanları ve gayrimenkul danışmanları ile bağlı işletmelerinin gayrimenkul danışmanlarının işe başlama ve işi bırakma bilgilerini bu durumların gerçekleştiği,
- c) Bağlı işletme sözleşmesi sona eren bağlı işletmelerini bu durumun gerçekleştiği,

tarihten itibaren on gün içinde Bilgi Sistemi üzerinden il müdürlüğüne bildirmekle yükümlüdür.
(4) Yetki belgesine sahip işletme ve bağlı işletmelerin güncel listesi Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir.

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

(6) 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.

İnternet ortamındaki ilanlara ilişkin yükümlülükler

MADDE 12 – (1) İnternet ortamında gayrimenkul ticaretine yönelik ilan veren işletme ve bağlı işletmeler, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının (i), (i), (j) ve (k) bentlerinde belirtilen ilke ve kurallara uymakla ve ilanlarında üçüncü kişileri yanıltıcı bilgi ve belgelere yer vermemekle yükümlüdür.

(2) İnternet ortamında gayrimenkul ticaretine yönelik ilan verilmesine imkân sağlayan gerçek veya tüzel kişiler aşağıdaki hususlara uymakla yükümlüdür:

- a) İşletme ve bağlı işletmelerin 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının (j) bendinde belirtilen yükümlülüğünü yerine getirebilmesine imkân sağlamak.
- b) İşletme ve bağlı işletmelerin üyeliğinden önce Bakanlığın internet sayfasından veya Bilgi Sisteminden yetki belgesi kontrolü yaparak yetki belgesine sahip olmayan işletme ve bağlı işletmelerin elektronik ortamda mağaza açılışına izin vermemek.
- c) İşletme ve bağlı işletmelerin elektronik ortamdaki mağaza adı olarak yetki belgesindeki unvan veya işletme adını kullanmasını sağlamak.
- ç) İşletme ve bağlı işletmelerin her bir ilanından önce Bakanlığın internet sayfasından veya Bilgi Sisteminden yetki belgesi kontrolü yaparak yetki belgesine sahip olmayan işletme ve bağlı işletmelerin ilanlarını yayımlamamak ve yayımlanmış ilanlarını yayımdan kaldırmak.

- d) Birden fazla işletme veya bağlı işletme tarafından verilen aynı gayrimenkule yönelik ilanlarda, o gayrimenkule ilişkin yetkilendirme sözleşmesine taraf olan işletme veya bağlı işletmenin talebi üzerine mükerrer ilanları yayımdan kaldırmak.
- e) İlanlara ilişkin talep ve şikâyetlerin internet tabanlı iletişim yöntemlerinden en az biri ve telefon aracılığıyla iletebilmesi için müşteri hizmetleriyle iletişim imkânı sunmak. Bu talep ve şikâyetlerin etkin şekilde yönetilerek sonuçlandırılmasını sağlamak.
- f) İlan ve şikâyetlere ilişkin bilgileri Bakanlığın taleplerine uygun olarak Bakanlığa iletmek.
- g) Gayrimenkul ticaretinin geliştirilmesi ve tüketicinin korunması amacıyla Bakanlıkça alınan tedbirlere uymak.

Gayrimenkul ticaretine konu hizmetler

MADDE 13 – (1) Yetki belgesine sahip işletme ve bağlı işletmeler gayrimenkul alım satımı ve kiralanmasına aracılık hizmetleri ile birlikte yetkilendirme sözleşmesine konu gayrimenkulle ilgili aşağıdaki hizmetleri verebilir:

- a) Mülkiyeti devir borcu doğuran işlemler ile ayni veya şahsi hak tesis eden işlemlere aracılık etmek.
- b) İnceleme, araştırma ve raporlama yapmak.
- c) Rayiç satış veya kira bedeli ile vergi değeri araştırması yaparak iş sahibine bu hususlarda bilgi vermek.
- ç) Yetkilendirme sözleşmesinde açıkça belirtilmesi koşuluyla; tapu ve kadastro müdürlükleri, icra dairesi müdürlükleri, vergi dairesi müdürlükleri, yetkili idareler ve diğer kurumlardaki işlemlere aracılık etmek ve bu kurumlardan bilgi ve belge temin etmek.
- d) Kira bedeli ödemeleri ile abonelik işlemlerini takip etmek, tamir, bakım ve onarım gibi hizmetlerin verilmesini sağlamak ve bu hususlarla ilgili süreçler hakkında iş sahibini bilgilendirmek.
- e) Danışmanlık ve yönetim hizmeti vermek.
- f) Devre mülk ve devre tatil satış ve pazarlamasına aracılık etmek.
- g) Gayrimenkul ticaretine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.

Gayrimenkul ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar

MADDE 14 – (1) Gayrimenkul ticaretiyle iştigal edilen iş yerinde başka bir ticari faaliyette bulunulamaz.

(2) Gayrimenkul ticaretiyle iştigal edenler:

- a) Bu Yönetmelikte belirtilen sözleşmeleri imzalama yetkisi bulunmayan kişilerle sözleşme yapamaz.
- b) Verdiği hizmet nedeniyle edindiği bilgi ve belgeleri, yetkilendirme sözleşmesinde belirtilen esaslar dışında açıklayamaz ve kullanamaz.
- c) Hizmet sunarken ahlaka uygun, adil, dürüst, özenli ve makul şekilde hareket eder; yanıltıcı bilgi veremez.
- ç) Haksız ve hukuka aykırı davranış ve ticari uygulamalarda bulunamaz.
- d) Hizmet verdiği kişilerin tercihlerini etkileyecek nitelikteki bilgileri gizleyemez.
- e) Hizmet verdiği kişilerin menfaatlerine aykırı davranışta bulunamaz.
- f) Hizmet verdiği kişileri yasa dışı olan ve etik olmayan uygulamalara teşvik edemez.
- g) Hizmet verdiği kişilere tehdit veya taciz edici davranışlarda bulunamaz.
- ğ) 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.

- h) Aldığı her teklifi ve karşı teklifi, hizmet verdiği kişilere doğru ve objektif bir şekilde en kısa sürede yazılı olarak veya elektronik ortamda sunar.
- i) Gayrimenkulün satılması veya kiralanması ya da satış veya kiralamadan vazgeçilmesi yahut yetkilendirme sözleşmesinin feshedilmesi veya süresinin sona ermesi durumunda, bu durumun gerçekleştiği tarihi izleyen üç gün içinde ilan faaliyetine son verir.
- j) İlanlarında yetkilendirme sözleşmesine aykırı hususlara yer veremez.
- k) Gayrimenkulün satılması veya kiralanmasına yönelik ilanlarında yetki belgesi numarasına, 15 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen bilgilere, iletişim bilgisine ve varsa gayrimenkulün enerji kimlik bilgilerine kolay okunabilir şekilde yer verir.
- l) Alım satım veya kiralamasına yetkili olmadığı gayrimenkule yönelik ilan veremez.
- m) Her bir yetkilendirme sözleşmesi için fiziksel olarak veya elektronik ortamda dosya oluşturur. Yetkilendirme sözleşmesini ve bu sözleşme çerçevesinde verilen hizmetler kapsamında düzenlenen sözleşme ve diğer belgeleri dosyasında en az beş yıl süreyle saklar.
- (3) Bağlı işletmenin taraf olduğu yetkilendirme, alım satım aracılık, kiralamaya aracılık ve hizmet ortaklığı sözleşmeleri, bağlı olunan işletmenin sorumlu gayrimenkul danışmanı tarafından kontrol edilerek imzalanır.

Yetkilendirme sözleşmesi

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

(2) Yetkilendirme sözleşmesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az iki nüsha düzenlenir. Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

- a) İşletme veya bağlı işletmenin yetki belgesi numarası ve iletişim bilgileri ile sorumlu gayrimenkul danışmanının adı, soyadı ve imzası.
- b) İş sahibinin gerçek kişi olması durumunda bu kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı kimlik numarası ile iletişim bilgileri ve imzası; tüzel kişi olması durumunda ise tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı, soyadı ve imzası.
- c) İşletme veya bağlı işletme tarafından verilecek hizmetler ve alt hizmetler ile bu hizmetlerin her biri için ayrı ayrı kararlaştırılan hizmet bedelleri.
- ç) Tarafların hak ve yükümlülükleri.
- d) Kararlaştırılması halinde oran veya tutarı işletme veya bağlı işletme için toplam hizmet bedelini aşmamak koşuluyla tarafların sözleşmeden cayması durumunda ödenecek cayma bedeli ve sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde uygulanacak ceza koşulu ile tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.
- e) Sözleşme süresi.
- f) Tarafların tebligat adresleri.

(3) Alım satım ve kiralamalara ilişkin yetkilendirme sözleşmelerinde ikinci fıkradaki bilgilerle birlikte gayrimenkule ilişkin asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

- a) İmar ve yapı kullanma izin durumu.
- b) Tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi.
- c) Büyüklüğü, yaşı ve fiili kullanım durumu.
- ç) Kat, cephe ve manzara gibi konum özellikleri.
- d) Toplu taşıma araçlarının duraklarına yaklaşık mesafesi.
- e) Sosyal ve kültürel mekânlara yaklaşık mesafesi.
- f) Oda, salon, banyo, tuvalet ve balkon sayısı ile bunların yaklaşık büyüklükleri gibi iç özellikler.

g) Apartman, site, bina veya müstakil olma durumu ile sosyal ve kültürel donatıları gibi dış özellikleri.

ğ) Araziler için hisse, emsal ve öngörülen bina yüksekliği bilgileri ile üzerinde ekili veya dikili ürün bulunup bulunmadığı.

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

4) Proje aşamasında olup inşasına başlanmamış veya inşasına başlanmış olmakla birlikte henüz tamamlanmamış gayrimenkuller, ticari nitelikteki gayrimenkuller ve tapu kütüğüne kayıtlı olmayan gayrimenkullere ilişkin yetkilendirme sözleşmeleri ile iş sahibinin alıcı veya kiracı olduğu yetkilendirme sözleşmelerinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki bilgilerden uygun olanlar ile yeterli bilgilendirme yapmaya elverişli diğer bilgilere yer verilir.

(5) İkinci ve üçüncü fıkralardaki bilgilerin ilgili elektronik sistemlerden veya kayıtlardan sağlanamaması durumunda iş sahibinin yazılı veya elektronik ortamdaki beyanı esas alınır. İş sahibinin beyan ettiği bilgilerin gerçeği yansıtmamasından işletme veya bağlı işletme sorumlu değildir.

Bağlı işletme sözleşmesi

MADDE 15/A – (1) Bir işletmenin adresinde o işletmeye bağlı olarak gayrimenkul ticareti ile iştigal edilebilmesi için bağlı işletme sözleşmesi düzenlenir.

(2) Bağlı işletme sözleşmesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az iki nüsha düzenlenir. Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) İşletmenin yetki belgesi numarası ve iletişim bilgileri ile sorumlu gayrimenkul danışmanının adı, soyadı ve imzası.

b) Bağlı işletme sahibinin gerçek kişi olması durumunda bu kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı kimlik numarası ile iletişim bilgileri ve imzası; tüzel kişi veya şube olması durumunda ise tüzel kişi veya şubenin unvanı, iletişim bilgileri ve tebligat adresi ile yetkili temsilcisinin adı, soyadı ve imzası.

c) Hizmet bedelinin taraflar arasında paylaşım usulü.

ç) Sözleşmenin konusu ve süresi.

d) Tarafların hak ve yükümlülükleri ile tebligat adresleri.

(3) Bağlı işletme birden fazla işletme ile bağlı işletme sözleşmesi düzenleyemez.

Alım satıma aracılık sözleşmesi

MADDE 16 – (1) Alım satıma aracılık hizmeti sonucunda alıcı ve satıcı ile işletme veya bağlı işletme arasında alım satıma aracılık sözleşmesi düzenlenir.

(2) Alım satıma aracılık sözleşmesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az üç nüsha düzenlenir. Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) İşletme veya bağlı işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri ve tebligat adresi ile sorumlu gayrimenkul danışmanının adı, soyadı ve imzası.

b) Alıcı veya satıcının gerçek kişi olması durumunda bu kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı kimlik numarası, iletişim bilgileri, tebligat adresi ve imzası; tüzel kişi olması durumunda ise tüzel kişinin unvanı, iletişim bilgileri ve tebligat adresi ile temsile yetkili kişinin adı, soyadı ve imzası.

c) Gayrimenkulün tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi ile varsa gayrimenkulün enerji kimlik bilgileri.

ç) Gayrimenkulün alım satım bedeli ve bu bedelin ödenme yöntemi.

d) Kararlaştırılması halinde oran veya tutarı işletme veya bağlı işletme için hizmet bedelini aşmamak koşuluyla alıcı veya satıcının sözleşmeden cayması durumunda karşı tarafa ve işletme

veya bağı işletmeye ödenecek cayma bedeli ve sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde uygulanacak ceza koşulu.

e) Hizmet bedeli.

f) Tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli gibi masrafların alıcı ve satıcı arasındaki paylaşım usulü.

g) 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 kararlaştırması halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Kiralamaya aracılık sözleşmesi

MADDE 17 – (1) Kiralamaya aracılık hizmeti sonucunda kiracı ve kiralayan ile işletme veya bağı işletme arasında kiralamaya aracılık sözleşmesi düzenlenir.

(2) Kiralamaya aracılık sözleşmesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az üç nüsha düzenlenir. Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) İşletme veya bağı işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri ve tebligat adresi ile sorumlu gayrimenkul danışmanının adı, soyadı ve imzası.

b) Kiracı veya kiralayanın gerçek kişi olması durumunda bu kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı kimlik numarası, iletişim bilgileri, tebligat adresi ve imzası; tüzel kişi olması durumunda ise tüzel kişinin unvanı, iletişim bilgileri ve tebligat adresi ile temsile yetkili kişinin adı, soyadı ve imzası.

c) Gayrimenkulün tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri ile varsa gayrimenkulün enerji kimlik bilgileri.

ç) Gayrimenkulün kira bedeli ile kira bedelinin yıllık artış oranı ve ödenme yöntemi.

d) Kararlaştırılması halinde oran veya tutarı işletme veya bağı işletme için hizmet bedelini aşmamak koşuluyla kiracı veya kiralayanın sözleşmeden cayması durumunda karşı tarafa ve işletme veya bağı işletmeye ödenecek cayma bedeli ve sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde uygulanacak ceza koşulu.

e) Hizmet bedeli.

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 kararlaştırması halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Hizmet ortaklığı sözleşmesi

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

(2) Hizmet ortaklığı sözleşmesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde düzenlenir. Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) İşletme veya bağı işletmelerin yetki belgesi numarası, unvanı ve iletişim bilgileri ile sorumlu gayrimenkul danışmanının adı, soyadı ve imzası.

b) Sözleşmenin konusu.

c) Hizmet bedelinin paylaşım usulü.

ç) Tarafların hak ve yükümlülükleri.

(3) İşletme veya bağı işletme tarafından, hizmet ortaklığı sözleşmesinin düzenlendiği gün iş sahibine bilgi verilerek bu sözleşmenin bir örneği düzenlenme tarihinden itibaren üç gün içinde

iş sahibine yazılı olarak veya elektronik ortamda gönderilir. Gönderime ilişkin ispat yükü gönderimi yapan işletmeye veya bağlı işletmeye aittir.

Gayrimenkul gösterme belgesi

MADDE 19 – (1) Alım satımına veya kiralanmasına aracılık edilen gayrimenkulün alıcı veya kiracıya fiziksel olarak veya elektronik ortamda gösterilmesi hizmeti, gayrimenkul gösterme belgesi düzenlenmek suretiyle verilir.

(2) Gayrimenkul gösterme belgesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az iki nüsha düzenlenir. Bu belgede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

- a) İşletme veya bağlı işletmenin yetki belgesi numarası ve iletişim bilgileri ile sorumlu gayrimenkul danışmanının adı, soyadı ve imzası.
- b) Gayrimenkulün gösterildiği kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı kimlik numarası ile iletişim bilgileri ve imzası.
- c) Gayrimenkulün tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi.
- ç) Gayrimenkulün hangi amaçla gösterildiği ve gösterilme tarihi.
- d) Hizmet bedeli oranı veya tutarı.

(3) Gayrimenkul gösterme belgesi, her bir alıcı veya kiracı için ayrı ayrı olmak üzere tek bir gayrimenkul veya birden fazla gayrimenkul için düzenlenebilir. Gayrimenkul gösterme belgesinin birden fazla gayrimenkul için düzenlenmesi durumunda alıcı veya kiracının imzası her bir gayrimenkul için ayrı ayrı alınır.

(4) Gayrimenkulü gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir bedel talep edilemez.

Hizmet bedeli

MADDE 20 – (1) Alım satım aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedeli oranı, alım satım aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla olamaz.

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

(3) Bakanlık, gayrimenkul ticaretine konu hizmetler kapsamında verilecek alt hizmetler ile bu alt hizmetler karşılığında alınacak hizmet bedellerinin üst sınırını belirlemeye yetkilidir.

(4) İşletme ve bağlı işletme, yetkilendirme sözleşmesine konu hizmetin verilmesi ile hizmet bedeline hak kazanır.

(5) Alım satım ve kiralamaya aracılık hizmetleri dışında kalan hizmetlere ilişkin hizmet bedeli iş sahibi tarafından ödenir.

(6) Alım satım ve kiralamaya aracılık hizmetlerinde hizmet bedeli, alım satım veya kiralamaya aracılık sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmadıkça taraflar arasında eşit paylaşılarak ödenir.

(7) Bir gayrimenkulün alım satımı hususunda alıcı ve satıcı, kiralanması hususunda ise kiracı ve kiralayan ile ayrı ayrı yetkilendirme sözleşmesi yapılmış olması durumunda sadece bir hizmet bedeline hak kazanılabilir. Bu durumda hizmet bedeli, alım satım veya kiralamaya aracılık sözleşmelerinde yeniden belirlenir.

(8) 18 inci madde çerçevesinde yürütülen ortak çalışma sonucunda hak kazanılan hizmet bedeli, alım satım veya kiralamaya aracılık sözleşmelerinde belirlenen işletme veya bağlı 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.

(9) Gayrimenkulün, yetkilendirme sözleşmesinin süresi içinde, gayrimenkul gösterme belgesini düzenleyen işletme veya bağlı işletme bertaraf edilerek doğrudan iş sahibinden satın alınması veya kiralanması durumunda hizmet bedeline hak kazanılır.

(10) Yetki belgesi iptal edilen işletme ve bağlı işletmenin, iptal tarihi itibarıyla geçerli olan yetkilendirme sözleşmeleri feshedilmiş sayılır. Sözleşmenin feshedilmiş sayılmasından önce verilmiş olan hizmetler için hizmet bedeline hak kazanılır.

Yetkili idarenin yükümlülükleri

MADDE 21 – (1) Gayrimenkul ticaretine ilişkin iş yeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenen, güncellenen veya iptal edilen işletmeye ait aşağıdaki bilgi ve belgeler, işlemin yapıldığı tarihten itibaren on gün içinde yetkili idare tarafından işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğüne gönderilir veya Bilgi Sistemi üzerinden aktarılır:

- a) Verilen, güncellenen veya iptal edilen ruhsatın bir nüshası.
- b) Ruhsatın verildiği, güncellendiği veya iptal edildiği tarih.
- c) İşletme sahibinin gerçek kişi olması durumunda bu kişinin T.C. kimlik numarası, tüzel kişi olması durumunda ise tüzel kişinin vergi numarası.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Denetim ve ceza hükümleri

MADDE 22 – (1) Bakanlık, gayrimenkul ticaretinin geliştirilmesi ve tüketicinin korunması amacıyla her türlü tedbiri almaya ve bu Yönetmeliğin uygulanması, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili denetim yapmaya yetkilidir. Bakanlık bu yetkisini il müdürlükleri aracılığıyla da kullanabilir.

(2) Yetkili idareler, Bakanlığın talebi üzerine bu Yönetmelik kapsamında ön inceleme mahiyetinde denetim yapmakla görevlidir.

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

(4) Bu Yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında Kanunun 18 inci maddesinde öngörülen idari para cezaları Bakanlıkça uygulanır.

(5) Bağlı işletmenin bu Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket ettiğinin tespit edilmesi ve aykırılığın bağlı olunan işletmenin kontrolündeki hususlara ilişkin olması durumunda işletme ve bağlı işletme hakkında ayrı ayrı idari para cezası uygulanır.

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

Geçiş hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla faaliyette olan işletmelerin 31/8/2020 tarihine kadar durumlarını 6 ncı maddenin birinci fıkrasında belirtilen şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi almaları gerekir.

(2) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla gayrimenkul ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve bağlı işletmelerin yetki belgesi başvurularında 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 2 numaralı alt bendinde belirtilen şart aranmaz.

(3) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla gayrimenkul ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletmelerin 31/8/2020 tarihine kadar yapacakları yetki belgesi başvurularında;

a) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde ve (d) bendinin 6 ve 7 numaralı alt bentlerinde,
b) 5/6/2018 tarihinden önce Milli Eğitim Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar veya üniversitelerden gayrimenkul ticaretine ilişkin eğitim sertifikası alınmış olması koşuluyla, 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (e) bendinde, belirtilen şartlar aranmaz.

(4) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla gayrimenkul ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan ve bir işletmeye bağlı olarak gayrimenkul ticaretiyle iştigal eden ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmelerinin, aynı işletmeye bağlı olarak 1/2/2021 tarihine kadar yapacakları yetki belgesi başvurularında;

a) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 6 numaralı alt bendinde,
b) 5/6/2018 tarihinden önce Milli Eğitim Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar veya üniversitelerden gayrimenkul ticaretine ilişkin eğitim sertifikası alınmış olması koşuluyla, 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (e) bendinde, belirtilen şartlar aranmaz.

(5) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesi sınavına giren veya bu belgeyi alan gayrimenkul danışmanlarının belgeleri ilgili mevzuatı kapsamında iptal edilmediği sürece bu kişilerde Seviye 4 mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.

(6) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen ve geçerlilik süresi beş yıl olan yetki belgeleri bu Yönetmelik kapsamında iptal edilinceye kadar geçerli olup bu belgeler için yenileme başvurusu yapılmaz.

(7) 5/6/2018 tarihi ile 9/6/2020 tarihi arasında açılan ve yetki belgesi verilen işletmelerin, 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikteki ilgili iş yeri şartlarını haiz olduklarını gösteren belgeyi 31/8/2020 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarmamaları veya il müdürlüğüne teslim etmemeleri halinde yetki belgeleri iptal edilir.

Yürütme

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