



İSTANBUL EMLAK BROKERLERİ KULÜBÜ

İŞLETME KOOPERATİFİ

TAŞINMAZ TİCARETİ YÖNETMELİĞİ

DEĞİŞİKLİK TALEBİ

GENELGEREKÇE

Ülkemizde modern anlamda “emlakçılık” mesleğinin bilinen tarihi 1955’lere Adil Araslı’ya kadar uzanmaktadır. Sektörde 1985’de yerli bir firma olan Turyap’ın kurulmasıyla franchising emlakçılığı dönemi başlamış, peşisıra yabancı şirketler de ülkemizde emlakçılığın gelişimine katkı sağlamışlar ; emlakçılık özellikle büyük şehirlerde çoğu işlemde tüketicinin, yatırımcının, ticaret erbabının işlerini kolaylaştırır hale gelmiştir.

Emlakçılık mesleği bu kadar geniş kitlelere ulaşmasına rağmen; emlakçılıkla ilgili mevzuat tüketici-emlakçı, yatırımcı-emlakçı ve emlakçı-emlakçı arasındaki iş barışının, hukukun oluşmasında henüz yeterli bir fayda sağlayamamaktadır. Hatta uzun yıllar emlakçılık ile ilgili bir mevzuat olmayıp sadece BK 404-405 maddesinde tellal sözleşmesi maddeleriyle (6098 sayılı yeni BK 520-525 maddelerinde simsar sözleşmesi olarak değiştirildi.) emlakçılıkta hizmet bedeli hak etmenin yazılı belgeye dayalı olması gerektiği belirtilmiştir.

2003’de yürürlüğe giren TS:11816 sayılı Mecburi Standart Tebliği’nde eksikler olmasına rağmen kapsamlı bir düzenleme getirilmiştir. Ancak ticaret odaları ve emlak esnaf odaları arasındaki koordinasyon eksiklikleri nedeniyle bu mevzuat uygulanamamıştır.

Son olarak 05 Haziran 2018 tarih ve 30442 sayılı yönetmelik yürürlüğe girmiş, ancak bu da sektörün derinliğine nazaran yeterli gelmemektedir.

Bu bakımdan konunun yeterince ve yeniden değerlendirilerek söz konusu yönetmeliğin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcileri, üniversiteler, sektör temsilcileri ile bir stratejik plan hazırlama yöntemleriyle çalışılarak sonucunda etkin bir mevzuat çalışmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Yaklaşımımız bu minvalde olmak üzere, mevcut yönetmelikle ilgili şimdilik yapılabilecek değişiklik önerilerine aşağıda yer verilmiştir.

Mevcut Metin Madde 5 - Yetki Belgesi	Teklif Metin Madde 5 – Yetki Belgesi
Taşınmaz ticaretiyle iştigal edebilecek kişiler ve yetki belgesi (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.	(1) <u>Taşınmaz aracılık hizmetleri (emlakçılık)</u>, işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler veya esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılır. (2) Yetki belgesi, işletmenin bağlı <u>bulunduğu oda tarafından</u> Bilgi Sistemi üzerinden verilir, yenilenir, askıya alınır ve iptal edilir. (3) <u>Yetki belgesi, her bir işletmenin sahibi sorumlu emlak danışmanı için (Seviye 5) Mesleki Yeterlilik Belgesi Sahibi) ayrı, çalışan emlak danışmanları (Seviye 4 Mesleki Yeterlilik Belgesi Sahibi) için ayrı ayrı düzenlenir ve devredilemez. Bir işletmede birden fazla Seviye5 Mesleki Yeterlilik Belgesi Emlak Danışmanının ticareti faaliyetinde bulunması durumunda her bir emlak danışmanı için ayrı yetki belgesi düzenlenir</u> ; ofis sorumlularının adı, soyadı web sayfası ve kimliklerde belirtilir. <u>Çalışan emlak danışmanlarından Seviye 5 Mesleki Yeterlilik Belgesi almaya hak kazanmış olan emlak danışmanlarının sicilleri, kimlikleri ve tanıtımlarında da "Sorumlu Emlak Danışmanı" belirteci kullanılabilir : ofis sahibi, sorumlu müdür benzeri ifadeler kullanılamaz.</u> (4) Yetki belgesinin geçerlilik süresi beş yıldır. (5) Yetki belgesi işletmenin herkes tarafından kolaylıkla görülebilen bir yerine asılır.
Gerekçe Bu tür bir uygulama hayata geçirilirken dünya örnekleri yok sayılamaz. Dünya örneklerinde Seviye 5 - Sorumlu Emlak Danışmanı kavramının karşılığı Broker'dir. Broker olmak için ofis sahibi veya yetkili müdür olmaya gerek yoktur. Bu belgeyi almaya hak kazanmış olmak (belli bir yıl çalışmış olmak, belli bir puan toplamak, vb. kriterler sonucunda girilen bir sınavda yeterli puan almış olmak gereklidir.) Burada tüketicin ve meslek kurallarının korunması için Seviye 4 - Emlak Danışmanı da sicil altına alınmalı, kimlik ve sicil numarası verilmelidir. Bunların sadece bir kişide toplanması kavram kargaşalarına neden olabilecektir.	

Madde 6 / Mevcut Metin İşletmeye Yetki Belgesi Verilebilmesi İçin	Teklif Metin Madde 6 - İşletmeye Yetki Belgesi Verilebilmesi İçin
(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	(1) İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için; a) 12 nci maddede belirtilen şartların taşınması, b) <u>Ticaret Odası (olmadığı yerlerde Sanayi ve Ticaret Odası) veya Emlak Esnaf Odasına (olmadığı yerlerde Birleşik Esnaf Odası) odasına kayıtlı olunması,</u> 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

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.	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, <u>Millî Eğitim Bakanlığı tarafından yetkilendirilmiş özel eğitim kurumları</u> ve mesleki yeterlilik belgesi vermeye yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından verilir.
Gerekçe Bu maddede işletme aranan şartlar belirtilmiş olmakla birlikte Seviye 5 ve Seviye 4 Sahibi Emlak Danışmanının net tarifi yapılmamıştır. Bu konuyu ana metne bir bab ile eklemek gerektiğini düşünüyoruz. Burada sadece MEB tarafından yetkilendirilmiş özel eğitim kurumlarının da Mesleki Yeterlilik Kurumu'nun Seviye 5 ve Seviye 4 standartlarına göre eğitim verebilmeleri gerektiğini öngörüyoruz.	

Madde 14/j Mevcut Metin İş Sahibinin Talimatlarına Göre Hareket Etme Zorunluluğu	Teklif Metin
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.	Taşınmazın satılması veya kiralanmasına yönelik iş sahibiyle yapacağı yetkilendirme sözleşmesinde ve bu sözleşmeye bağlı olarak yapacağı yazılı ya da görsel tüm ilan ve reklam çalışmalarında ; <u>taşınmaza ait belediye, tapu, kadastro vb. resmi kayıtlardaki bilgileri kesin ve doğru olarak bildirmekle yükümlüdür. Bununla birlikte taşınmazın fiziki durumunda bu bilgilerle çelişen durumlar varsa bunları da belirtmek durumundadır.</u>
Gerekçe Yönetmelik, taşınmaz ticareti ile iştigal edenlere, iş sahipleriyle yaptıkları sözleşmenin yanı sıra iş sahibinin isteklerine de uyma yükümlülüğü getirmiştir. Buradaki "iş sahibinin istekleri" ifadesinin kapsam ve sınırları belirsizdir. Bu hüküm emlakçıların, taşınmaz sahibinin emirlerine mutlak olarak uyulacağı anlamına gelmektedir. Oysa her türlü emre uyulması gerek hukukun genel prensiplerine gerekse sözleşmeler hukukunun doğasına aykırıdır. Örneğin satışa konu dairenin 120 metrekare olmasına rağmen, daire sahibinin "ilana 140 metrekare yazılmasını istiyorum" yönünde bir talepte bulunması halinde, emlakçıyı bu talebe uyma yükümlülüğü yüklenmektedir. Oysa bu talep açık bir biçimde emlakçının taşınmazı satın alacak kişiyi aldatması anlamına gelir ve Türk Borçlar Kanunu'nun 36. maddesine aykırılık taşır. Emlakçıyı bu talebe uyma yükümlülüğü altına sokmak, emlakçının hukuki sorumluluğunu doğuracaktır. Yönetmelikteki "iş sahibinin istekleri" ifadesinin bu haliyle uygulanabilmesi oldukça sakıncalı olup gerek hukukun genel prensiplerine gerekse sözleşmeler hukukunun doğasına aykırıdır.	

Madde 15.3 /e Mevcut Metin Sözleşmede En Fazla 3 Ay Süre Zorunluluğu	Teklif Metin
Üç ayı aşmamak üzere sözleşmenin süresi ve sözleşme süresi içinde taraflardan birinin yazılı bildirimde bulunmaması halinde sürenin sözleşme süresi kadar uzayacağı hususu.	İşletme ile iş sahibinin aralarında yapacakları sözleşmede ; <u>sözleşmenin başlangıç ve bitiş tarihi, işletmenin bir iş planı dahilinde iş sahibine yapacağı pazarlama çalışmalarını açıkça belirtecektir. İşletmenin sözleşmede teklif ettiği iş planına uygun hareket etmemesi durumunda iş sahibinin sözleşme süresi sonunu beklemeden sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkının saklı kalacağı hususu ilgili sözleşmede belirtilmek zorundadır.</u>

Gerekçe

Emlak sektöründe bir taşınmazın satılması yahut kiralınması, ilgili taşınmazın fiyatı ile doğrudan alakalıdır. Satış veya kira değeri ortalama bir taşınmazın satılma veya kiralama süresi ortalama 2-3 ay iken; birkaç milyon dolar değerindeki bir köşk, yalı dairesi vb. taşınmazlarda, hitap edilen müşteri kitlesinin sınırlı oluşu nedeniyle satış ve kiralama süresi birkaç yılı bulabilmektedir.

Taşınmaz maliki ile yapılan yetkilendirme sözleşmesinin ardından ilgili taşınmazın pazarlanması için ciddi bir çalışma yürütülmektedir. Satış ve kiralama süresi birkaç yılı bulan taşınmazlar için yürütülen pazarlama çalışmaları kapsamında gerekli belgelerin temini dahi 3 aydan daha uzun bir zaman gerektirebilmektedir. Ancak sözleşme süresinin 3 ayla sınırlı tutulması ve taşınmaz malikinin bu sürenin sonunda sözleşmeyi uzatmaması halinde, satış ve kiralama süresi birkaç yılı bulabilen taşınmazlar için bu emek karşılıksız kalabilecektir.

Her ne kadar aynı bentte üç aylık sürenin tarafların iradesiyle her üç aylık süre sonunda uzatılma ihtimali öngörülse de, bu sürenin yetkilendirme sözleşmesi yapılırken kararlaştırılması daha doğru olacaktır. Yönetmeliğin sözleşme süresini tarafların iradesine bırakmayarak üç ay ile sınırlaması, taşınmaz malikini koruyucu nitelikte bir hüküm de değildir. Zira malikin yetkilendirme sözleşmesini imzalamadan önce bu husus müzakere imkanı bulunmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu'nun sözleşme özgürlüğü kenar başlıklı 26. maddesine göre, *"Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler"*. Taraflar arasındaki sözleşmenin süresini önceden bir hukuk kuralı ile tespit etmekte bir kamu yararının bulunmaması ve bu hususa ilişkin kanunlarda bir sınır

bulunmaması karşısında, Yönetmeliğin yetkilendirme sözleşmesinin süresini 3 ayla sınırlayan kuralının Türk Borçlar Kanunu'nun 26. maddesine aykırı olduğu açıktır.

Diğer yandan işletmelerin uzun süreli sözleşmeler yapmalarına rağmen mülkün satışı/kiralanmasına yönelik gerekli çalışmaları yapmayıp mülk sahiplerini mağdur etme olasılıkları da bulunmaktadır. Bu nedenle, işletmeler yapacakları çalışmalarla ilgili iş planlarını sözleşmede açıkça belirtmeli ve bu plana uygun hareket etmedikleri takdirde ise iş sahibinin sözleşme süresi sonunu beklemeden akdi tek taraflı olarak feshetme hakkı bulunmalıdır.

Madde 19- Mevcut Metin Her Bir Taşınmaz İçin Ayrı-Ayrı Yer Gösterme Belgesi Düzenleme Zorunluluğu	Teklif Metin
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.	Alım satımına veya kiralanmasına aracılık edilen <u>taşınmazın/taşınmazların</u> alıcı veya kiracıya gösterilmesi hizmeti 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, 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.

Gerekçe

Emlak sektöründe bir müşteriye tek seferde birden fazla ev gösterilmektedir. Her bir ev için ayrı ayrı belge düzenlemek müşteri için adeta bankadan kredi çeker gibi imzalanması gereken pek çok evrak anlamına gelecektir. Dolayısıyla müşteride "ben neye imza atıyorum" tereddüdü doğacak ve imza atmaktan kaçınan pek çok müşteri olacaktır. Oysa uygulamada, gösterilen tüm taşınmazlar için bir sayfalık bir evrak düzenlenmekte ve yalnızca müşterinin ad-soyad ve imzası alınmaktadır. Ayrıca 19. maddenin 2. fıkrası uyarınca, yer gösterme belgesinde müşterinin ad-soyadının yanı sıra iletişim bilgileri ve TC kimlik numarasının da bulunması gerekliliği göz önünde bulundurulduğunda pek çok müşterinin belgeyi imzalamaktan imtina etmesi kuvvetle muhtemeldir. Oysa emlakçının bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde Yönetmeliğin 22. maddesine göre emlakçı hakkında para cezası öngörülmektedir. Emlakçı, kendi kusuru olmaksızın, müşterinin imzadan imtina etmesi nedeniyle yaptırımla karşılaşabilecektir.

Yer gösterme belgesinde müşterinin TC Kimlik numarasının bulunması zorunluluğu, ayrıca 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'na da aykırılık taşımaktadır. 6698 sayılı Kanun'un Genel İlkeler kenar başlıklı 4. Maddesine göre, kişisel verilerin işlendikleri amaçla bağlantılı, sınırlı ve ölçülü olması gerekmektedir. Bu ilkeye aykırı bir veri işleme faaliyeti, 6698 sayılı Kanunun 12. maddesinde düzenlenen veri güvenliğini sağlama yükümlülüğüne aykırılık teşkil edecektir. Zira yer gösterme belgesinde müşterinin ad soyad, telefon numarası ve imzası gibi bilgilerin yer alması gerek müşteriye ulaşma gerekse belgenin doğruluğunu gösterme amacı açısından yeterlidir. TC kimlik numarası bu amaçlar için ne gerekli ne de ölçülüdür. Dolayısıyla amaçla sınırlı ve ölçülü olmayan bir veri işleme faaliyeti de söz konusu olacaktır.

Madde 20 - Mevcut Metin Hizmet Bedelinde En Fazla (Azami) Ücret Belirtilmesi Zorunluluğu	Teklif Metin
(1) Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satıma 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	(1) <u>Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördü (% 4) olarak tavsiye edilir. Toplamda yüzde üçün (% 3) altında olamaz.</u> (2) <u>Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık tutarı olarak tavsiye edilir. Yazılı anlaşma yapılmak kaydı ile daha üstü</u>

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.

rakamlarda anlaşılabilir.

(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.

(8) Her yıl açıklanan brüt asgari ücret dikkate alınarak ;

a) Hizmet bedelinin on brüt asgari ücreti geçmediği alım satım işlemlerinde hizmet

	<u>bedeli yüzde 4 (% 4)'den fazla olamaz.</u> <u>b) Hizmet bedelinin iki brüt asgari ücret bedelini geçmeyen kira işlemlerinde hizmet bedeli bir kira bedelinden fazla olamaz.</u> <u>(9) Yapmış olduğu taşınmaz aracılık hizmetini (emlakçiliği) işbu yönetmelikte belirtilen "Yetki Belgesi" çerçevesinde yapmayan işletme sahibi veya çalışan emlak danışmanı yaptığı yazılı sözleşme veya başka bir delile dayanarak hizmet verdiğini iddia edemez, hak talebinde bulunamaz.</u>
--	---

Gerekçe

Yönetmeliğin 20. maddesinde alım satım ve kiralama hizmetleri karşılığında alınacak hizmet bedeli düzenlenmektedir.

Maddenin 1. fıkrasında alım satım hizmet bedeli oranı alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla olamaz.

Emlakçılık ülkemizde iki temel üst kuruluşa bağlı yapılmaktadır. Bunlardan biri Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) diğeri, Türkiye Esnaf Sanatkarlar Konfederasyonu ' (TESK) dur. TOBB'a bağlı odalarda hizmet bedeli tarifeler ve etiketler görünür bir yere asılmak suretiyle "SERBEST FİYAT" tarifesi, TESK'e bağlı odalarda ise 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu'nun 62. maddesinde "Bu kanuna tabi esnaf ve sanatkârlarca üretilen mal ve hizmetlerin fiyat tarifeleri, bağlı bulundukları odalarca hazırlanır ve odanın mensubu olduğu birlik yönetim kurulu tarafından fiyat tarifesinin sunulmasından sonra otuz gün içinde onaylanır veya reddedilir. Onaylanan fiyat tarifesi belediye, mülki amirlik ve ilgili odaya yedi gün içerisinde bildirilir ve bu andan itibaren yürürlüğe girer" hükmü bulunmaktadır. Bu madde gereğince emlak alım satım ve kiralama hizmetlerinde alınacak ücret Emlak Komisyoncuları Odası tarafından belirlenmektedir.

Yönetmeliğin dayanağı olan 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunda hizmet bedeli konusunda bir açık hüküm olmaması karşısında, 5362 sayılı Kanunla esnaf ve sanatkar odalarına verilen yetkinin Yönetmelikle Ticaret Bakanlığı tarafından kullanılması, yetki tecavüzü niteliğindedir ve hukuka aykırıdır.

Mevcut yönetmelikte hizmet bedellerinde en fazla (azami) ücretler belirlenirken dar gelirlinin emlak hizmeti alımında çok yüksek ücretler ödediği dikkate alınmış ve mevcut hükümler tesis edilmiştir. Ancak özellikle büyük ölçekli ve pazarlama için büyük bütçelerin harcandığı işlerde pazarlaması alınan çok işin bitmeyebileceği gerçeği de dikkate alınarak kaliteli hizmet üretebilmek için en fazla (azami) ücret uygulamasına son verilmiştir. Bu itibarla ilgili maddeye 8.benti eklemeyi öneriyoruz. Ayrıca eklediğimiz 9.bent ile de korsan emlakçılığa ciddi bir darbe vurulmuş olacaktır.

Madde 21 - Mevcut Metin, Denetim ve Ceza Hükümleri	Teklif Metin
(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.	(DBakanlık, bu Yönetmeliğin uygulanması, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak işletmeler nezdinde denetim yapmayla ilgili işletmelerin bağlı olduğu odaları yetkilendirmiştir. Odalar gerekli gördüğü takdirde bu yetkilerini akreditasyon (derecelendirme) kuruluşlarına devredebilirler. Yapılan denetimlerde verilen kararlarda 1 .derece itiraz makamı İl Ticaret Müdürlükleri, nihavi itiraz makamı ise Ticaret Bakanlığı'dır. (2) Yetkili idareler tarafından ikinci fıkra kapsamında yapılan denetimin sonuçları, denetimin sonuçlandığı tarihten itibaren on beş gün içinde il müdürlüğüne bildirilir. (3) Bu Yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında ilk cezalandırmada yıllık oda aidatının iki misli ile on misli arasında, her uygunsuzlukta bir önceki cezanın iki misli artmak suretiyle cezalar arttırılacaktır. Cezanın 5 kereye ulaşması halinde işletmenin ticaretten menine, ofis sahibi ve sorumlu müdürün yetki belgesinin iptali yoluna gidilir.
Gerekçe Denetimler Bakanlık ve Ticaret İl Müdürlükleri tarafından yapıldığı takdirde iş yoğunluğu ve kadro yetersizliği nedeniyle istenen disiplin ve caydırıcılık yakalanamayacaktır. Bu itibarla denetimler odalarca yapılmalı ancak bu denetimler seçilmişler değil atanmışlar tarafından bakanlık eğitimi sonrası yapılmalıdır.	

Geçici Madde 1 - Mevcut Metin, MEB Onaylı Özel Öğretim Kurumlarından Alınmış Olan Sertifikaların Geçerliliği	
(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.	(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 ve özel eğitim kurumlarınca verilen eğitim sonucunda taşınmaz ticareti aracılık hizmetleri 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.
Gerekçe Ülkede her türlü eğitimi verme konusunda tek yetkili olan bir kurumun yetkilendirdiği özel eğitim kurumları tarafından verilen belgeleri / sertifikaları yok saymak ileride büyük kaoslara, devlete karşı güvensizliğe ve onarılamaz hasarlara yol açacaktır. Bu itibarla yapılacak bir düzenlemeyle gözden kaçmış bir aksaklığın düzeltilmesinde fayda görüyoruz.	

Mevcut Metin Madde x -	Teklif Metin Madde x –
	Seviye 5 Sorumlu Emlak Danışmanı, Seviye 4 Emlak Danışmanı Seviye 5 - Sorumlu Emlak Danışmanı Bir ofis sahibi, sorumlu müdür veya isim hakkı alan (franchising) olabilmek için; 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, 6) Seviye 4 Emlak Danışmanı hakkına sahip olduktan sonra en az 3 yıl aralıksız Ticaret Odası (olmadığı yerlerde Sanayi ve Ticaret Odası) veya Emlak Esnaf Odasına (olmadığı yerlerde Birleşik Esnaf Odası) kayıtlı veya Yetki Belgesi sahibi bir emlak firmasında SGK'lı olarak çalıştığını ispat ettikten Ulusal ve İl bazında yapılacak iki ayrı sınavdan 100 üzerinden 75 puan almış olmak, 7) Bir ofis sahibi veya sorumlu müdür olmadan da 6.maddede belirtilen koşulları yerine getirerek de Seviye 5 - Sorumlu Emlak Danışmanı olunabilir. 8) 4 yıllık lisans seviyesinde bir okulda emlak aracılık hizmetleriyle ilgili eğitim alanlar 1 yıl, 2 yıllık emlak aracılık hizmetleri ile ilgili eğitim alanlar aralıksız en az 2 yıl yetki belgesi sahibi bir emlak ofisinde çalışarak sınava girmeden Seviye 5 Sorumlu Emlak Danışmanı olma hakkını kazanırlar.
--	---

	Seviye 4 Emlak Danışmanı 1) On altı yaşını doldurmuş olması, 2) En az ortaokul mezunu olması, 3) 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, 2) Yetki belgesi sahibi bir emlak ofisinde minimum 3 ay çalıştıktan sonra il bazında açılacak Seviye 4 - Emlak Danışmanı sınavından 100 üzerinden 75 puan almış olmak,
Gerekçe Tüm bu konuları sağlıklı düzenleyebilmek için KİM'in emlakçı olduğunu ve emlakçılığın NASIL yapıldığını belirlememiz gerekiyor. Amerika'da yaptığımız incelemelerde KİM'in emlakçı olabileceği konusunda farklı ama hassas uygulamalarla karşılaştık. Örneğin New Jersey'de broker (Seviye 5 - Emlak Danışmanı) olabilmek için puan sistemi (satıştan 250 puan kazanırken, kiralamadan 25 puan kazanılıyor) + 75 saat eğitim + 2 yıl emlak danışmanı (Seviye 4 - Emlak Danışmanı) olarak çalıştıktan sonra ulusal ve eyalet bazında girilen sınavdan ayrı ayrı 100 üzerinden 75 puan almak gerekiyor. Texas'da eğitim 180 saat, emlak danışmanı olarak çalışma süresi 5 yıl, Kanada Toronto'da sıfırdan emlak danışmanı olabilmek için emlakçılıkla ilgili 3 sınav vermek, 2 yıl çalıştıktan sonra 2 ayrı sınav daha kazanmak gerekiyor. Ayrıca Seviye 5 ve Seviye 5 Emlak Danışmanlarının sicil numaraları ile yaptıkları işlemler, ödüller, kabahatler de tüketici ve başka emlakçıların siciline sunulmalıdır.	