

EMLAKÇILIK FAALİYETLERİNDE YENİ DÜZENE GEÇİLMİŞTİR

YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİĞİ NE ZAMAN YAYIMLANMIŞTIR?

05 HAZİRAN 2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik değişiklikleri 14 EKİM 2020 tarihli ve 31274 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanmıştır.

YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİĞİ İLE NE AMAÇLANMIŞTIR VE HEDEF NEDİR?

Ülkemizde gayrimenkul satışlarının %50’si emlak işletmeleri aracılığıyla yapılmakta ve emlakçılık faaliyetinde bulunan 60.000’in üzerinde kayıtlı işletme bulunmaktadır. Buna karşın kayıt dışı faaliyetler nedeniyle bu sayının çok daha üzerinde kişinin taşınmaz ticaretinde aracılık ettiği tahmin edilmektedir. Bu kapsamda, bu değişiklik ile; emlakçılık sektörüne yönelik düzenlemenin, sektör temsilcilerinin yanı sıra ilgili tarafların görüş ve katkıları alınarak hazırlanmış ve emlakçılık faaliyetlerinde hizmet kalitesinin artırılmasını, haksız rekabetin ortadan kaldırılmasını ve kayıt dışılığın önlenmesi amaçlanmıştır. Bu sayede emlakçılık faaliyetlerinin adil rekabet koşullarında, kolay, hızlı ve güvenli bir ortamda yapılmasını sağlamayı ve sektörün daha nitelikli hale getirilerek sağlıklı bir işleyişe kavuşturulmasını hedeflemektedir.

YÖNETMELİKTE YAPILAN DÜZENLEMELER HAKKINDA GENEL BİLGİLER NELERDİR?

Yeni düzenleme ile yapılan geniş çaplı değişiklikleri şu şekilde sıralayabiliriz;

- * Alışveriş merkezi yönetimi ile iştigal eden gerçek veya tüzel kişilerin, yönetiminden sorumlu olduğu alışveriş merkezlerindeki iş yerlerinin kiralanmasına aracılık hizmetleri bu Yönetmelik kapsamı dışına alınmıştır.
- * Bu yönetmelik hükümlerinin yürütülmesi Ticaret Bakanı sorumluluğuna verilmiştir.
- * Taşınma Ticareti Bilgi Sistemi yanında ESBİS (Esnaf ve Sanatkarlar Bilgi Sistemi)’de eklenmiş ve bu durumda Ticaret Odasına üye işyerleri ile birlikte Etnaf ve Sanatkarlar Odası’na da üye olanlara bu yetki verilmiştir.
- * Bazı ek tanımlar yönetmeliğe girmiştir.
- * İşletmeler dışında, franchising işletmeler’de yönetmeliğe “Sözleşmeli İşletme” tanımı ile dahil edilmiştir.
- * İnternet ortamındaki ilanlara ilişkin yükümlölüklere açıklık getirilmiştir.

SORUMLU EMLAK DANIŞMANI İLE EMLAK DANIŞMANI ARASINDAKİ FARK NEDİR?

- * Sorumlu Emlak Danışmanı ise “taşınmaz ticareti faaliyetlerini yürüten yetkili temsilciyi” ifade etmekte olup, bu kişilerden en az bir tanesine “**Mesleki Yeterlilik Belgesi Seviye 5**” alması zorunluluğu getirilmiştir. Sorumlu Emlak Danışmanlarının, ortaöğretim veya yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından ya da bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda; Mesleki Yeterlilik Belgesi Seviye 5 ile 6 ay sorumlu emlak danışmanlığı yapma (mesleki deneyim) şartı aranmayacaktır.
- * Emlak Danışmanı “işletme veya sözleşmeli işletmede iş sözleşmesi ile çalışan pazarlama ve satış personeli” ifade etmekte olup, bu kişilere “**Mesleki Yeterlilik Belgesi Seviye 4**” alması zorunluluğu getirilmiştir.

YETKİ BELGESİ VERİLEBİLMESİ İÇİN ŞARTLAR NELERDİR?

- * Hali hazırda faaliyetteki emlak işletmelerine yetki belgeleri almaları için verilen geçiş süreci 31 AĞUSTOS 2020’de sona ermiştir. Yetki belgesi almadan emlakçılık faaliyetinde bulunulamayacak, yetki belgesi olmadan emlakçılık yapanlar hakkında idari yaptırım uygulanacaktır.
 - * Daha önce, bir iş yerinde birden fazla emlak işletmesi faaliyet gösterse dahi bunlardan yalnızca biri için yetki belgesi verilmiş, bu yönetmelik değişikliği ile birlikte bundan böyle aynı iş yerinde faaliyet gösteren tüm işletmeler için ayrı ayrı yetki belgesi verilecektir.
 - * Yetki belgesi verilebilmesi için;
 - * Meslek odasına kayıtlı olunması,
 - * Gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olunması,
 - * Meslek odası ve vergi kayıtlarındaki iştigal konuları arasında taşınmaz ticareti faaliyetlerinin bulunması,
 - * Sorumlu emlak danışmanlarından en az birinin Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesine sahip olması,
 - * Sorumlu emlak danışmanlarının ise;
 - * 18 yaşını doldurmuş olması,
 - * En az lise mezunu olması,
 - * İflas etmemiş veya iflas etmiş olsa bile 09/06/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre itibarının yerine gelmiş olması,
 - * Yüz kızartıcı suçlardan ve ağır suçlardan hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması,
 - * Milli Eğitim Bakanlığı, üniversiteler veya Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarca taşınmaz ticareti konusunda verilen en az 100 saatlik eğitimde başarılı olması,
 - * Yetki belgesi başvurusu yapıldığı tarihten önceki 5 yıl içinde;
 - * Ortaöğretim mezunlarının en az 12 ay,
 - * Ön lisans, lisans ve lisansüstü mezunlarının ise en az 6 ay,
- emlak danışmanlığı veya sorumlu emlak danışmanlığı yapmış olması gerekir.

İNTERNET ORTAMINDA YAYIMLANAN İLANLARA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER NELERDİR?

- * İnternet ortamındaki ilanlara ilişkin yükümlülükler açıklık getirilmiş olup; İlanlarda üçüncü kişileri yanıltıcı bilgi ve belgelere yer verilmeyecek, alım, satım, pazarlama veya kiralamaya yetkilendirme sözleşmesi alınmayan taşınmazlara yönelik ilan verilemeyecektir.
- * Yetki belgesine sahip olmayan işletmeler ilan sitelerine üye olamayacaktır. Diğer taraftan, işletmelerin taşınmaz satış ilanlarının yayınlandığı ilan siteleri, yetki belgesine sahip olmayan işletmeleri üye yapamayacak, ilanlara ilişkin talep ve şikayetleri etkin şekilde sonuçlandıracak, ilan ve üyeliklere ilişkin ihtiyaç duyulan tüm bilgileri Bakanlığa iletecektir.
- * İnternet ortamında taşınmaz ticaretine yönelik ilan verilmesine aracılık eden gerçek ve tüzel kişiler, 01.01.2021 tarihinden itibaren;
 - * Yetki belgesine sahip olmayan işletme ve sözleşmeli işletmeleri üye yapmayacak,
 - * Aynı taşınmaza yönelik birden fazla işletme veya sözleşmeli işletme tarafından ilan verilmesi durumunda, taşınmaza ilişkin yetkilendirme sözleşmesine taraf olan işletme veya sözleşmeli işletmenin talebi halinde yetkisiz verilen ilanları yayından derhal kaldıracaktır.
- * Vatandaşların, ticari faaliyet kapsamında olmayan taşınmaz ilanlarına ise herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER NELERDİR?

- * Alım satıma aracılık hizmeti sonucunda alıcı ve satıcı ile işletme arasında alım satıma aracılık sözleşmesi en az 3 nüsha olarak düzenlenecek ve birer nüshası taraflarda kalacaktır.
- * Kiralamaya aracılık hizmeti sonucunda kiracı ve kiralayan ile işletme arasında kiralamaya aracılık sözleşmesi en az 3 nüsha olarak düzenlenecek ve birer nüshası taraflarda kalacaktır.
- * Yetkilendirme sözleşmesinde açıkça belirtilmesi koşuluyla; tapu ve kadastro müdürlükleri, vergi dairesi müdürlükleri, yetkili idareler ve diğer kurumlardaki işlemlere aracılık edecek ve bu kurumlardan bilgi ve belge temin edebilecektir.

HİZMET ORTAKLIĞI SÖZLEŞMESİ NEDİR?

- * İşletmeler birden fazla işletme ile yetkilendirme sözleşmesinin konusuna yönelik ortak bir çalışma yürütebilecek ve aralarında hizmet ortaklığı sözleşmesi yapabilecektir. 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 gönderilecektir.

TAŞINMAZ GÖSTERME BELGESİ NEDİR?

- * Alım satımına veya kiralanmasına aracılık edilen taşınmazın alıcı veya kiracıya fiziksel olarak veya elektronik ortamda gösterilmesi hizmeti, taşınmaz gösterme belgesi düzenlenmek suretiyle verilecektir. Taşınmaz gösterme belgesi, birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az iki nüsha düzenlenecektir.

HİZMET BEDELLERİ NE KADAR?

- * Alım satıma aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedeli oranı, aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin KDV hariç %4'ünden fazla olmayacaktır.
- * Kiralamaya aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık tutarından fazla olmayacaktır.
- * Hizmet bedelleri, alım satıma veya kiralamaya aracılık sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmadıkça taraflar arasında eşit paylaşılarak ödenecektir.

CEZAI HÜKÜMLER NELERDİR?

- * Yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında Perakende Ticaretin Düzenlenmesine Hakkında Kanunun 18 nci maddesi gereğince 3.000 TL idari para cezası, Bakanlığın talebi üzerine yetkili idarelerce; denetime yetkili olanlara bilgi ve belge vermeyen, eksik veren veya denetim elemanlarının görevlerini yapmalarını engelleyenler hakkında 2.000 TL idari para cezası ise Bakanlıkça uygulanacaktır.
- * Emlak alım satımına aracılıkta %4 olan hizmet bedeli üst sınırı ile kiralamaya aracılıkta bir aylık kira bedeli olarak uygulanan hizmet bedeli üst sınırı etkin şekilde denetlenecek ve vatandaşlarımızdan bu sınırların üzerine hizmet bedeli tahsil eden emlakçılara idari yaptırım uygulanacak ve bu uygulamada ısrar eden işletmelerin yetki belgeleri iptal edilecektir.
- * Taşınmaz ilanlarında, taşınmaza ilişkin bilgilerin eksik veya yanlış verilmesi ya da harita üzerinde taşınmazın yerinin hatalı işaretlenmesi gibi tüketicileri yanıltıcı hiçbir bilgiye yer verilemeyecek. Bu yükümlülükleri uymayan işletmelere Bakanlıkça idari para cezası uygulanacaktır.

05.06.2018 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK'TEN ÖNCEKİ HAKLAR NELERDİR?

* 05.06.2018 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmelerin; işletme sahiplerinden veya yetkili temsilcisinden;

* Lise mezuniyeti şartı aranmayacak,

* 05.06.2018 tarihinden önce Milli Eğitim Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar veya üniversitelerden taşınmaz ticaretine ilişkin eğitim sertifikası alınmış olması koşuluyla Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmayacak, ancak bu kişiler yetki belgesi başvurularını 31.03.2021 tarihine kadar yapmak zorunda olacak,

* Milli Eğitim Bakanlığı, üniversiteler veya Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarca taşınmaz ticareti konusunda verilen en az 100 saatlik mesleki eğitim şartı aranmaksızın yetki belgesi verilecek, ancak söz konusu şarta haiz olduğunu gösteren belge 31.12.2021 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarılacak veya İl Ticaret Müdürlüğüne teslim edilecek, teslim edilmemesi halinde bu işletmenin yetki belgesi iptal edilecek,

* Ortaöğretim mezunlarının en az 12 ay, ön lisans, lisans ve lisansüstü mezunlarının ise en az 6 aylık emlak danışmanlığı veya sorumlu emlak danışmanlığı hakkındaki mesleki deneyim şartı aranmayacaktır.

BİLGİ SİSTEMİNE AKTARILACAK BİLGİ VE BELGELER NELERDİR?

* Yetki belgesi, içeriğindeki bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda yenileneceğinden, değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren 10 gün içinde Bilgi Sistemi üzerinden yenileme başvurusu yapılabilecek,

* Bakanlıkça gerekli görülen bilgi ve belgeler, Bakanlığın belirlediği süre içinde ilgili kişi, kurum ve kuruluşlar ile işletme ve sözleşmeli işletmelerce Bilgi Sistemine aktarılacak,

* Sorumlu emlak danışmanları ve emlak danışmanlarının işe başlama ve işi bırakma tarihlerinden itibaren en geç 10 gün içinde Bilgi Sistemine aktarılacak,

* 01.01.2021 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler, sorumlu emlak danışmanı ve emlak danışmanları ile sözleşmeli ilişkin bilgiler 28.02.2021 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarılacaktır.

BANDIRMA'DA KAÇ İŞLETME YETERLİLİK BELGESİ ALMIŞTIR?

* Kanunun çıktığı 05.06.2018 tarihinden itibaren;

2018 yılında 12 işletme,

2019 yılında 29 işletme,

2020 yılında 12 işletme olmak üzere 20.10.2020 tarihine kadar toplam 53 işletme yeterlilik belgesi almıştır.