

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik

Sürüm 3 - Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik

T.C. Resmi Gazete 14.10.2020/31274

Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlar

MADDE 6

Değişik madde: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.5

- (1) İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;
- a) Meslek odasına kayıtlı olunması,
- b) Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,
- c) Meslek odası ve vergi kayıtlarındaki iştigal konuları arasında taşınmaz ticareti faaliyetinin bulunması,
- ç) Sorumlu emlak danışmanlarından en az birinin Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesine sahip olması,
- d) Sorumlu emlak 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) Kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıldan fazla kesinleşmiş hapis cezası almamış 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,

Sürüm 4 - Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik

T.C. Resmi Gazete 16.04.2021/31456

Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlar

MADDE 6

Değişik madde: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.5

- (1) İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;
- a) Meslek odasına kayıtlı olunması,
- b) Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,
- c) Meslek odası ve vergi kayıtlarındaki iştigal konuları arasında taşınmaz ticareti faaliyetinin bulunması,
- ç) Sorumlu emlak danışmanlarından en az birinin Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesine sahip olması,
- d) Sorumlu emlak danışmanlarının;
- 1) On sekiz yaşını doldurmuş olması,
- 2) En az **ilköğretim** mezunu olması,

Değişik bent: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-16.04.2021/31456) m.1

- 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) Kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıldan fazla kesinleşmiş hapis cezası almamış 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,

5) Milli Eğitim Bakanlığı, üniversiteler veya Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarca taşınmaz ticareti konusunda verilen en az yüz saatlik eğitimde başarılı olması,

6) Yetki belgesi başvurusunun yapıldığı tarihten önceki son beş yıl içinde **ortaöğretim mezunlarının en az on iki ay**; ön lisans, lisans ve lisansüstü mezunlarının ise en az **altı** ay emlak danışmanlığı veya sorumlu emlak danışmanlığı yapmış olması,

gerekir.

(2) 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 birinci fıkranın (d) bendinin (5) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı ile (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı aranmaz.

(3) Sözleşmeli işletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;

a) Sözleşmeli işletmenin, birinci fıkranın (d) bendinin (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı hariç olmak üzere birinci fıkrada belirtilen şartları taşıması,

b) 21 inci maddede belirtilen sözleşmenin yapılmış olması,

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,

5) Milli Eğitim Bakanlığı, üniversiteler veya Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarca taşınmaz ticareti konusunda verilen en az yüz saatlik eğitimde başarılı olması,

6) Yetki belgesi başvurusunun yapıldığı tarihten önceki son beş yıl içinde ön lisans, lisans ve lisansüstü mezunlarının **en az altı ay; bunların dışında kalanların** ise en az **on iki** ay emlak danışmanlığı veya sorumlu emlak danışmanlığı yapmış olması,

gerekir.

(2) 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 birinci fıkranın (d) bendinin (5) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı ile (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı aranmaz.

(3) Sözleşmeli işletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;

a) Sözleşmeli işletmenin, birinci fıkranın (d) bendinin (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı hariç olmak üzere birinci fıkrada belirtilen şartları taşıması,

b) 21 inci maddede belirtilen sözleşmenin yapılmış olması,

Değişik bent: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-16.04.2021/31456) m.1

c) İşletmenin yetki belgesinin bulunması ve sözleşmeli işletmesini Bilgi Sistemi üzerinden il müdürlüğüne bildirmiş olması,

gerekir.

(4) Birinci fıkranın (d) bendinin (5) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartına ilişkin usul ve esaslar ile bu şarttan muafiyet sağlayan eğitim alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınarak Bakanlıkça belirlenir.

Kiralamaya aracılık sözleşmesi

MADDE 17

Değişik madde: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.16

(1) Kiralamaya aracılık hizmeti sonucunda kiracı ve kiralayan ile işletme veya sözleşmeli 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 sözleşmeli işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri ve tebligat adresi ile sorumlu emlak 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) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri ile varsa taşınmazın enerji kimlik bilgileri.

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

d) Kararlaştırılması halinde oran veya tutarı işletme veya sözleşmeli işletme için hizmet bedelini

c) İşletmenin yetki belgesinin bulunması ve sözleşmeli işletmesini Bilgi Sistemi üzerinden il müdürlüğüne bildirmiş olması,

gerekir.

(4) Birinci fıkranın (d) bendinin (5) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartına ilişkin usul ve esaslar ile bu şarttan muafiyet sağlayan eğitim alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınarak Bakanlıkça belirlenir.

Kiralamaya aracılık sözleşmesi

MADDE 17

Değişik madde: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.16

(1) Kiralamaya aracılık hizmeti sonucunda kiracı ve kiralayan ile işletme veya sözleşmeli 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 sözleşmeli işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri ve tebligat adresi ile sorumlu emlak 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) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri ile varsa taşınmazın enerji kimlik bilgileri.

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

d) Kararlaştırılması halinde oran veya tutarı işletme veya sözleşmeli işletme için hizmet bedelini

aşmamak koşuluyla kiracı veya kiralayanın sözleşmeden cayması durumunda karşı tarafa ve işletme veya sözleşmeli 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.

Geçiş hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârların faaliyetlerine devam edebilmeleri için 31/8/2020 tarihine kadar durumlarını, 6 ncı maddenin birinci fıkrasındaki şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekir.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11.12.2019/30975) m.1

(2) **5/6/2018** tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmelerin;

a) Gerçek kişi işletmesi olması halinde, o tarihteki işletme sahibi,

b) Tüzel kişi işletmesi veya şube olması halinde, o tarihte taşınmaz ticareti faaliyetlerini yürüten yetkili temsilcilerinden biri,

tarafından yapılan yetki belgesi başvurularında 6

aşmamak koşuluyla kiracı veya kiralayanın sözleşmeden cayması durumunda karşı tarafa ve işletme veya sözleşmeli 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.

Geçiş hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârların faaliyetlerine devam edebilmeleri için 31/8/2020 tarihine kadar durumlarını, 6 ncı maddenin birinci fıkrasındaki şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekir.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11.12.2019/30975) m.1

(2) **14/10/2020** tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmelerin;

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-16.04.2021/31456) m.2

a) Gerçek kişi işletmesi olması halinde, o tarihteki işletme sahibi,

b) Tüzel kişi işletmesi veya şube olması halinde, o tarihte taşınmaz ticareti faaliyetlerini yürüten yetkili temsilcilerinden biri,

tarafından yapılan yetki belgesi başvurularında 6

ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 2 numaralı alt bendinde belirtilen **lise** mezuniyeti şartı aranmaz.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**14.10.2020/31274**) m.22

(3) 5/6/2018 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletmeler adına ikinci fıkrada belirtilen kişiler tarafından 31/3/2021 tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında, 5/6/2018 tarihinden önce Milli Eğitim Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar veya üniversitelerden taşınmaz ticaretine ilişkin eğitim sertifikası alınmış olması koşuluyla, 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**14.10.2020/31274**) m.22

(4) **Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih** itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmeler adına, ikinci fıkrada belirtilen kişiler tarafından 31/3/2021 tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında:

a) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 5 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı aranmaksızın yetki belgesi verilir. Söz konusu şartı haiz olduğunu gösteren belgenin 31/12/2021 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarılmaması veya il müdürlüğüne teslim edilmemesi halinde bu işletmelerin yetki belgeleri iptal edilir.

b) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 6 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim

ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 2 numaralı alt bendinde belirtilen **ilköğretim** mezuniyeti şartı aranmaz.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**16.04.2021/31456**) m.2

(3) 5/6/2018 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletmeler adına ikinci fıkrada belirtilen kişiler tarafından 31/7/2021 tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında, 5/6/2018 tarihinden önce Milli Eğitim Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar veya üniversitelerden taşınmaz ticaretine ilişkin eğitim sertifikası alınmış olması koşuluyla, 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**16.04.2021/31456**) m.2

(4) **14/10/2020 tarihi** itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmeler adına, ikinci fıkrada belirtilen kişiler tarafından 31/7/2021 tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında:

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**16.04.2021/31456**) m.2

a) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 5 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı aranmaksızın yetki belgesi verilir. Söz konusu şartı haiz olduğunu gösteren belgenin 31/12/2021 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarılmaması veya il müdürlüğüne teslim edilmemesi halinde bu işletmelerin yetki belgeleri iptal edilir.

b) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 6 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim

şartı aranmaz.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.22

(5) 5/6/2018 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan sözleşmeli işletmeler adına ikinci fıkrada belirtilen kişiler tarafından 31/3/2021 tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında da üçüncü fıkra ile dördüncü fıkranın (a) bendi uygulanır.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**14.10.2020/31274**) m.**22**

(6) **Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih** itibarıyla emlak danışmanlığı yapanlar hakkında 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının (I) bendi uygulanmaz.

Ek fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**14.10.2020/31274**) m.**22**

(7) 31/3/2021 tarihinden önce Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesi alan emlak danışmanlarının bu belgeleri ilgili mevzuatı kapsamında iptal edilmediği sürece bu kişilerde Seviye 4 mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.

Ek fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.22

(8) 1/1/2021 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler, sorumlu emlak danışmanı ve emlak danışmanları ile sözleşmeli işletmelerine ilişkin bilgileri 28/2/2021 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarır.

Ek fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.22

şartı aranmaz.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.22

(5) 5/6/2018 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan sözleşmeli işletmeler adına ikinci fıkrada belirtilen kişiler tarafından 31/7/2021 tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında da üçüncü fıkra ile dördüncü fıkranın (a) bendi uygulanır.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**16.04.2021/31456**) m.**2**

(6) **14/10/2020 tarihi** itibarıyla emlak danışmanlığı yapanlar hakkında 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının (I) bendi uygulanmaz.

Değişik fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**16.04.2021/31456**) m.**2**

(7) 31/3/2021 tarihinden önce Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesi alan emlak danışmanlarının bu belgeleri ilgili mevzuatı kapsamında iptal edilmediği sürece bu kişilerde Seviye 4 mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.

Ek fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.22

(8) 1/1/2021 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler, sorumlu emlak danışmanı ve emlak danışmanları ile sözleşmeli işletmelerine ilişkin bilgileri 28/2/2021 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarır.

Ek fıkra: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-14.10.2020/31274) m.22