



T.C.
KIRIKKALE VALİLİĞİ TİCARET İL MÜDÜRLÜĞÜ



TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK

09.07.2021

SAMET DAĞ

MÜHENDİS

KONUT DEĞERLEME UZMANI



SPK DEĞERLEME LİSANSI



SERMAYE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU A.Ş. LİSANS DURUM BELGESİ

MERNİS KİMLİK BİLGİLERİ

T.C. Kimlik No : 45289655992
Adı Soyadı : SAMET DAĞ

LİSANS BİLGİLERİ

Lisans Adı : KONUT DEĞERLEME LİSANSI
Belge Numarası : 915387
Geçerlilik Tarihi : 07.03.2024
Düzenlenme Tarihi : 01.04.2021
Lisans Durumu : AKTİF LİSANS

İLGİLİ MAKAMA

Lisans kayıtlarının Kuruluşumuz nezdinde tutulduğu Lisanslama ve Sicil Tutma Sistemi üzerinde yapılan sorgulama sonucunda; SAMET DAĞ isimli kişinin ilgili lisansına ait bilgiler yukarıda verilmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden veya <https://ists.spl.com.tr/bilgi-sorgulama> adresinden kontrol edilebilir. Ayrıca mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısı'na alt Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması ile yandaki karekod okutularak da doğrulama yapılabilir.





SPK DEĞERLEME LİSANSI

► Emlak Danışmanlarının;

Sorumlu Emlak Danışmanı ve Emlak Danışmanı

harici diğer unvanları kullanmaları (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Konut Değerleme Uzmanı, Gayrimenkul Uzmanı, Emlak Uzmanı vb.) hem Sermaye Piyasası Kanunu hem de Türk Ceza Kanunu hükümlerine göre suçtur.



YÖNETMELİĞİN KAPSAMI-İÇERİĞİ

- ▶ 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.
- ▶ Tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralanması.
- ▶ Tapu işlemlerine aracılık eden, taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti veren gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkarların mesleki faaliyetleri.
- ▶ Yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi, askıya alınması ve iptaline ilişkin usul ve esasları.
- ▶ Taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerde aranan şartları ve bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülükleri.
- ▶ Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumlulukları.



YÖNETMELİĞİN AMACI

**Sektörün yasal
altyapıya
kavuşturulması**

**Taşınmaz ticaretinin
güvenli bir ortamda
yapılması**

**Haksız rekabetin ve
kayıt dışı faaliyetlerin
önlenmesi**

**Mesleğe itibar
kazandırılması ve
meslek mensuplarına
duyulan güvenin
artırılması**

**Nitelikli insan kaynağı
yaratılması**

**Hizmet kalitesinin ve
tüketici
memnuniyetinin
arttırılması**



YETKİ BELGESİ

**Taşınmaz ticareti,
işletmesi adına yetki
belgesi alan tacirler ile
esnaf ve sanatkârlar
tarafından yapılır.**

**İşletmenin bulunduğu
yerdeki il müdürlüğü
tarafından verilir,
askıya alınır ve iptal
edilir.**

**Her bir işletme için ayrı
ayrı düzenlenir ve
devredilemez.**

**Bir işletmede birden
fazla kişi faaliyet
gösterse dahi işletme
adına yalnızca bir yetki
belgesi düzenlenir.**



YETKİ BELGESİ VERİLMESİNDE ARANAN ŞARTLAR

İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;

1. Meslek odasına kayıtlı olunması,
2. Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,
3. Meslek odası ve vergi kayıtlarındaki iştigal konuları arasında taşınmaz ticareti faaliyetinin bulunması,
4. Sorumlu emlak danışmanlarından en az birinin Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesine sahip olması,

Mesleki yeterlilik belgesi şartı muafiyetinden faydalanılabilmesi için;

- 1- 5.6.2018 tarihi itibarıyla taşınmaz ticareti ile iştigal edildiğinin vergi veya meslek odası kayıtlarından en az biri ile belgelendirilmesi ve yetki belgesi başvurusunun yapıldığı tarihe kadar taşınmaz ticareti faaliyetine devam edilmesi,
- 2- Yetki belgesi başvurusunun; gerçek kişi işletmeleri için 5.6.2018 tarihindeki işletme sahibi, tüzel kişi işletmeleri ve şubeler için ise yine 5.6.2018 tarihinde MERSİS'e kayıtlı yetkili temsilci tarafından yapılması,
- 3- Başvuru sahibinin, 5.6.2018 tarihinden önce taşınmaz ticareti konusunda aldığı Milli Eğitim Bakanlığı veya üniversite onaylı/imzalı eğitim sertifikasını Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemine yüklemesi,
- 4- Yetki belgesi başvurusunun **31.7.2021** tarihine kadar yapılması, gerekmektedir.



YETKİ BELGESİ VERİLMESİNDE ARANAN ŞARTLAR

5. Sorumlu emlak danışmanlarının;

- On sekiz yaşını doldurmuş olması,
- En az ilköğretim mezunu olması,

• İlköğretim mezuniyet şartı muafiyetinden faydalanılabilmesi için;

1- 14.10.2020 tarihi itibarıyla taşınmaz ticareti ile iştigal edildiğinin vergi veya meslek odası kayıtlarından en az biri ile belgelendirilmesi ve yetki belgesi başvurusunun yapıldığı tarihe kadar taşınmaz ticareti faaliyetine devam edilmesi,

2- Yetki belgesi başvurusunun; gerçek kişi işletmeleri için 14.10.2020 tarihindeki işletme sahibi, tüzel kişi işletmeleri ve şubeler için ise yine 14.10.2020 tarihinde MERSİS'e kayıtlı yetkili temsilci tarafından yapılması, gerekmektedir.



YETKİ BELGESİ VERİLMESİNDE ARANAN ŞARTLAR

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,



YETKİ BELGESİ VERİLMESİNDE ARANAN ŞARTLAR

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

(14.10.2020 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletmelerin 31.7.2021 tarihine kadar yapacakları yetki belgesi başvurularında mesleki eğitim şartı aranmaksızın yetki belgesinin verileceği ve mesleki eğitim belgesini 31.12.2021 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarmayan veya il müdürlüğüne teslim etmeyen işletmelerin yetki belgelerinin iptal edileceği hüküm altına alınmıştır.)



YETKİ BELGESİ VERİLMESİNDE ARANAN ŞARTLAR

- 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.

Mesleki deneyim şartı muafiyetinden faydalanılabilmesi için;

- 1- 14.10.2020 tarihi itibarıyla taşınmaz ticareti ile iştigal edildiğinin vergi veya meslek odası kayıtlarından en az biri ile belgelendirilmesi ve yetki belgesi başvurusunun yapıldığı tarihe kadar taşınmaz ticareti faaliyetine devam edilmesi,
- 2- Yetki belgesi başvurusunun; gerçek kişi işletmeleri için 14.10.2020 tarihindeki işletme sahibi, tüzel kişi işletmeleri ve şubeler için ise yine 14.10.2020 tarihinde MERSİS'e kayıtlı yetkili temsilci tarafından yapılması,
- 3- Yetki belgesi başvurusunun **31.7.2021** tarihine kadar yapılması, gerekmektedir.



YETKİ BELGESİ VERİLMESİNDE ARANAN ŞARTLAR

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 eğitim şartı ile mesleki deneyim şartı aranmaz.**



M.Y.B. MUAFİYET SAĞLAYAN ALANLAR

Emlak Danışmanı (Seviye 4)	Ortaöğretim	1. Emlak Komisyonculuğu 2. Emlak
	Ön Lisans Lisans Yüksek Lisans Doktora	1. Emlak ve Emlak Yönetimi 2. Gayrimenkul Yönetimi 3. Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi 4. Gayrimenkul ve Varlık Değerleme 5. Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama 6. Taşınmaz Geliştirme 7. Gayrimenkul Geliştirme 8. Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme 9. Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı 10. Arazi Yönetimi ve Politikası 11. Tapu ve Kadastro



M.Y.B. MUAFİYET SAĞLAYAN ALANLAR

Sorumlu Emlak Danışmanı (Seviye 5)	Ön Lisans Lisans Yüksek Lisans Doktora	1. Emlak ve Emlak Yönetimi 2. Gayrimenkul Yönetimi 3. Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi 4. Gayrimenkul ve Varlık Değerleme 5. Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama 6. Taşınmaz Geliştirme 7. Gayrimenkul Geliştirme 8. Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme 9. Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı 10. Arazi Yönetimi ve Politikası 11. Tapu ve Kadastro
--	---	---



YETKİ BELGESİNİN VERİLMESİ

- ▶ Şartları taşıdığını gösteren belgelerle **Bilgi Sistemi üzerinden başvuru yapılır.**
- ▶ Yetki belgesi verilmesinde aranan şartları taşıdığı anlaşılan işletme ve sözleşmeli işletmelere, başvuru tarihinden itibaren **on gün** içinde yetki belgesi verilir.
- ▶ Talebi reddedilen işletmelere, durum gerekçesi ile birlikte Bilgi Sistemi üzerinden bildirilir.



YETKİ BELGESİNİN YENİLENMESİ

- ▶ Yetki belgesi, içeriğindeki bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda yenilenir.
- ▶ Yenileme başvurusu, yetki belgesinde yer alan bilgilerde değişiklik olması durumunda, değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren on gün içinde Bilgi Sistemi üzerinden yapılır.
- ▶ İşletme unvanı veya adresinin değişmesi nedeniyle yetki belgesinin yenilenmesi durumunda, yetki belgesinin yenilendiği tarihten itibaren on gün içinde, o işletmenin sözleşmeli işletmelerinin yetki belgeleri de herhangi bir başvuruya gerek olmaksızın yenilenir.
- ▶ Yetki belgesinin yenilenmesinde 7 nci maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları uygulanır. (Elektronik başvuru)



YETKİ BELGESİNİN İPTALİ

- ▶ (1) Yetki belgesi;
- ▶ a) Yetki belgesi şartlarından herhangi birini kaybeden işletme veya sözleşmeli işletmenin, bu durumun gerçekleştiği tarihten itibaren on gün içinde Bilgi Sistemi üzerinden yapacağı başvuru üzerine,
- ▶ b) Yetki belgesi şartlarından herhangi birine sahip olunmadığının Bakanlıkça tespit edilmesi halinde,
- ▶ c) Bu Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket eden işletme veya sözleşmeli işletmeye Bakanlıkça on günden az olmayacak şekilde verilen süre içinde aykırılığın ortadan kaldırılmaması veya aynı takvim yılı içinde tekrarlanması halinde,
iptal edilir.



YETKİ BELGESİNİN İPTALİ

- ▶ (2) İşletmenin yetki belgesinin iptal edilmesi halinde sözleşmeli işletmelerinin yetki belgeleri de iptal edilir.
- ▶ (3) Sözleşmesi sona eren veya sözleşmeyle bağlı olduğu işletmenin adresinden başka bir adreste faaliyet gösteren sözleşmeli işletmenin yetki belgesi iptal edilir.
- ▶ (4) Yetki belgesi iptal edilen işletme ve sözleşmeli işletmeye bu durum gerekçesiyle birlikte Bilgi Sistemi üzerinden bildirilir.



MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ

- ▶ (1) Sorumlu emlak danışmanlarının Seviye 5, emlak danışmanlarının ise Seviye 4 mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekir.
- ▶ (2) Sorumlu emlak danışmanlarının, yükseköğretim kurumlarının; emlak danışmanlarının ise 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 şartı aranmaz.
- ▶ (3) Mesleki yeterlilik belgesi şartından muafiyet sağlayan taşınmaz ticareti ile ilgili alanlar Bakanlıkça belirlenir.



BİLGİ SİSTEMİ BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ VE İLAN

- ▶ Taşınmaz ticaretinin takip ve kontrolü amacıyla Bakanlık tarafından Bilgi Sistemi oluşturulur.
- ▶ Bakanlıkça gerekli görülen bilgi ve belgeler, Bakanlığın belirlediği süre içinde ilgili kişi, kurum ve kuruluşlar ile işletme ve sözleşmeli işletmelerce Bilgi Sistemine aktarılır.
- ▶ İşletmeler:
 - ▶ a) Sözleşmeli işletmelerine ilişkin bilgileri, 21 inci maddede belirtilen sözleşmenin yapıldığı,
 - ▶ **b) Sorumlu emlak danışmanları ve emlak danışmanları ile sözleşmeli işletmelerinin sorumlu emlak danışmanları ve emlak danışmanlarının işe başlama ve işi bırakma bilgilerini bu durumların gerçekleştiği,**
 - ▶ c) Sözleşmesi sona eren sözleşmeli işletmelerine ilişkin bilgileri **bu durumun gerçekleştiği,**
 - ▶ **tarihten itibaren on gün içinde Bilgi Sistemine aktarmakla yükümlüdür.**



İTERNET ORTAMINDAKİ İLANLARA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER

- ▶ İnternet ortamında taşınmaz ticaretine yönelik ilan verilmesine aracılık eden gerçek veya tüzel kişiler aşağıdaki hususlara uymakla yükümlüdür:
- ▶ a) İşletme ve sözleşmeli işletmelerin 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının (i) bendinde belirtilen yükümlülüğünü yerine getirebilmesine imkân sağlamak.
- ▶ b) İşletme ve sözleşmeli işletmelerin üyeliğinden önce Bakanlığın internet sayfası veya Bilgi Sisteminden yetki belgesi kontrolü yaparak yetki belgesine sahip olmayan işletme ve sözleşmeli işletmeleri üye yapmamak.
- ▶ c) Aynı taşınmaza yönelik birden fazla işletme veya sözleşmeli işletme tarafından ilan verilmesi durumunda, o taşınmaza ilişkin yetkilendirme sözleşmesine taraf olan işletme veya sözleşmeli işletmenin talebi halinde yetkisiz verilen ilanları yayımdan derhal kaldırmak.
- ▶ ç) 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.
- ▶ d) İlan, şikâyet ve üyeliklere ilişkin bilgileri Bakanlığın taleplerine uygun olarak Bakanlığa iletmek.
- ▶ e) Taşınmaz ticaretinin geliştirilmesi ve tüketicinin korunması amacıyla Bakanlıkça alınan tedbirlere uymak.



TAŞINMAZ TİCARETİNE KONU HİZMETLER

- ▶ Yetki belgesine sahip işletme ve sözleşmeli işletmeler, taşınmaz alım satımı ve kiralanmasına aracılık hizmetleri ile birlikte yetkilendirme sözleşmesine konu taşınmazla ilgili aşağıdaki hizmetleri verebilir:
- ▶ Mülkiyeti devir borcu doğuran işlemler ile aynı veya şahsi hak tesis eden işlemlere aracılık etmek.
- ▶ İnceleme, araştırma ve raporlama yapmak.
- ▶ Rayiç satış veya kira bedeli ile vergi değeri araştırması yaparak iş sahibine bu hususlarda bilgi vermek.
- ▶ Yetkilendirme sözleşmesinde açıkça belirtilmesi koşuluyla; tapu ve kadastro müdürlükleri, vergi dairesi müdürlükleri, yetkili idareler ve diğer kurumlardaki işlemlere aracılık etmek ve bu kurumlardan bilgi ve belge temin etmek.
- ▶ 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.
- ▶ Danışmanlık ve yönetim hizmeti vermek.
- ▶ Devre mülk ve devre tatil satış ve pazarlamasına aracılık etmek.
- ▶ Taşınmaz ticaretine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.



UYULACAK İLKE VE KURALLAR

Taşınmaz ticaretine yönelik hizmet verilen işletmede, taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında ticari faaliyette bulunamaz.

İşletme tabelası ve basılı evrakı dahil olmak üzere faaliyetleri sırasında mesleğini tanımlayan ibareler dışında herhangi bir ibare kullanamaz.

Verdiği hizmet nedeniyle edindiği bilgi ve belgeleri, yetkilendirme sözleşmesinde belirtilen esaslar dışında açıklayamaz ve kullanamaz.

Hizmet sunarken ahlaka uygun, adil, dürüst, özenli ve makul bir şekilde hareket eder; yanıltıcı bilgi veremez.

Haksız ve hukuka aykırı davranış ve ticari uygulamalarda bulunamaz.

Hizmet verdiği kişilerin alım satım ve kiralama tercihlerini etkileyecek nitelikteki bilgileri gizleyemez.

Hizmet verdiği kişilerin menfaatlerine aykırı davranışta bulunamaz.

Hizmet verdiği kişileri yasa dışı olan ve etik olmayan uygulamalara teşvik edemez.

Hizmet verdiği kişilere tehdit veya taciz edici davranışlarda bulunamaz.

Hizmet verdiği kişilere belge imzalatmadan önce bu belgeleri okumaları için yeterli süre verir, belgelerde yer alan hükümleri açıklar ve imzalanan belgelerin birer suretini teslim eder.

Aldığı her teklifi ve karşı teklifi, hizmet verdiği kişilere doğru ve objektif bir şekilde en kısa sürede sunar.

Taşınmazın satılması veya kiralınması ya da satış veya kiralamadan vazgeçilmesi yahut yetkilendirme sözleşmesinin feshedilmesi durumunda fesih tarihini izleyen ilk iş günü içinde reklam ve ilan faaliyetine son verir.

Taşınmazın satılması veya kiralınmasına yönelik yazılı ya da görsel tüm ilan ve reklamlarında; satış veya kiralama koşulları gibi konularda yetkilendirme sözleşmesine ve iş sahibinin isteklerine uygun hareket eder.

Elektronik ortamlarda yapılanlar da dahil tüm ilan ve reklamlarda, adres ve tapu bilgileri hariç, madde 15/3'te belirtilen bilgiler ile iletişim bilgisine ve yetki belgesi numarasına kolay okunabilir şekilde yer verir.

Her bir yetkilendirme sözleşmesi için fiziksel olarak veya elektronik ortamda dosya oluşturur. Yetkilendirme sözleşmesini ve bu sözleşme çerçevesinde verilen hizmetler kapsamında düzenlenen belgeleri dosyasında en az beş yıl süreyle saklar .

Taşınmazın tanıtımına yönelik gazete ilanı, el kitapçığı, katalog gibi unsurlar ile fotoğraflar, vaziyet planı ve imar durumuna ilişkin belgeleri işletmesinde bulundurur.



YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİ

- ▶ Taşınmaz ticaretine yönelik hizmetler, iş sahibi ile işletme arasında yazılı şekilde yapılan **yetkilendirme sözleşmesine** dayanılarak verilir.
- ▶ Yetkilendirme sözleşmesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde **en az iki nüsha** olarak düzenlenir.
- ▶ Yetkilendirme sözleşmesinde alım satım ve kiralamalarla ilgili asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:
 - ❑ İşletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişilerin ad soyad ve unvanları.
 - ❑ Yetkilendirme sözleşmesine konu taşınmazın özellikleri.
 - ❑ Hizmet bedeli oranı.
 - ❑ Hizmetin niteliği/kapsamı ile tarafların ifa ile yükümlü olduğu hususlar.
 - ❑ Cayma parası ve ceza koşulu ile tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.
 - ❑ Üç ayı aşmamak üzere sözleşmenin süresi ve sözleşme süresi içinde taraflardan birinin yazılı bildirimde bulunmaması halinde sürenin sözleşme süresi kadar uzayacağı hususu.
 - ❑ Tarafların tebligat adresleri.



ALIM SATIMA ARACILIK SÖZLEŞMESİ

- ▶ İşletmenin verdiği alım satım aracılık hizmeti sonucunda alıcı, satıcı ve işletme arasında **alım satım aracılık sözleşmesi** düzenlenir.
- ▶ Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir;
 - ❑ İşletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişilerin ad soyad ve unvanları.
 - ❑ Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi.
 - ❑ Taşınmazın alım satım bedeli ve bu bedelin ödenme yöntemi.
 - ❑ Cayma parası ve ceza koşulu.
 - ❑ Hizmet bedeli ve bu bedelin iş sahibi ile alıcı arasındaki paylaşım usulü.
 - ❑ Tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli gibi masrafların iş sahibi ile alıcı arasındaki paylaşım usulü.
 - ❑ 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.



KİRALAMAYA ARACILIK SÖZLEŞMESİ

- ▶ İşletmenin verdiği kiralamaya aracılık hizmeti sonucunda kiracı, kiralayan ve işletme arasında **kiralamaya aracılık sözleşmesi** düzenlenir.
- ▶ Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir;
 - ❑ İşletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişilerin ad soyad ve unvanları.
 - ❑ Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri.
 - ❑ Taşınmazın kira bedeli ile kira bedelinin yıllık artış oranı ve ödenme yöntemi.
 - ❑ Cayma parası ve ceza koşulu.
 - ❑ Hizmet bedeli ve bu bedelin iş sahibi ile kiracı arasındaki paylaşım usulü.
 - ❑ 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.



HİZMET ORTAKLIĞI SÖZLEŞMESİ

- ▶ İşletme, yetkilendirme sözleşmesinde yer alması koşuluyla hizmetin ortak verilmesi hususunda başka bir veya birden fazla işletme ile yetkilendirme sözleşmesinin konusuna yönelik ortak çalışma yürütebilir.
- ▶ Hizmet ortaklığı sözleşmesi yazılı olarak yapılır. Sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir;
 - ❑ İşletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişilerinin ad soyad ve imzası.
 - ❑ Sözleşmenin konusu.
 - ❑ Hizmet bedelinin paylaşılma usulü.
 - ❑ Tarafların hak ve yükümlülükleri.
- ▶ İşletme tarafından, hizmet ortaklığı sözleşmesinin **düzenlendiği gün** iş sahibine **bilgi verilerek** bu sözleşmenin bir örneği düzenlenme tarihinden itibaren **iki iş günü içinde iş sahibine gönderilir**. Gönderime ilişkin ispat yükü gönderimi yapan işletmeye aittir.



TAŞINMAZ GÖSTERME BELGESİ

- ▶ Taşınmaz gösterme belgesinde;
 - ❑ İşletme yetki belgesi numarası, İletişim bilgileri ile temsile yetkili kişilerin ad soyad ve imzası.
 - ❑ Taşınmaz tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri.
 - ❑ Taşınmazın gösteriliş amacı ve tarihi.
 - ❑ Hizmet bedeli oranı/bedeli veya tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.
- ▶ Her bir taşınmaz için ayrı ayrı düzenlenir.
- ▶ Taşınmaz gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir bedel talep edilmez. Gösterilecek taşınmaz, işletmenin bulunduğu ilçe sınırı dışında ise taşınmazın gösterildiği kişiden ulaşım masrafı talep edilebilir.



HİZMET BEDELİ

- ▶ **Alım satım işlemlerinde** hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç **yüzde dördünden fazla olamaz.**
- ▶ **Kiralama işlemlerinde** hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi hariç **bir aylık tutarından fazla olamaz.**
- ▶ 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.
- ▶ Hizmet bedeli, iş sahibi ile alıcı veya kiracı arasında aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça **eşit olarak paylaşılır.**
- ▶ Ortak çalışma sonucunda hak kazanılan hizmet bedeli, aracılık sözleşmesi yapan işletmeye ödenir. Hizmet ortaklığı sözleşmesinde belirtilen usulde paylaşılır. Hüküm bulunmaması halinde bu bedel taraflar arasında eşit olarak paylaşılır.
- ▶ 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.
- ▶ 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.



CEZA HÜKÜMLERİ

- ▶ Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulanması, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak işletmeler nezdinde denetim yapmaya yetkilidir. Bakanlık bu yetkisini il müdürlükleri aracılığıyla da kullanabilir.
- ▶ Yetkili idareler, Bakanlığın talebi üzerine işletmeler nezdinde ön inceleme mahiyetinde denetim yapmakla görevlidir.
- ▶ Yetkili idareler tarafından yapılan denetimin sonuçları, denetimin sonuçlandığı tarihten itibaren on beş gün içinde il müdürlüğüne bildirilir.
- ▶ Bu Yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında Kanunun 18 inci maddesinde öngörülen idari para cezaları Bakanlıkça uygulanır.
- ▶ Sözleşmeli işletmenin bu Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket ettiğinin tespit edilmesi ve bu aykırılığın sözleşmeyle bağlı olunan işletmenin kontrolündeki hususlara ilişkin olması durumunda işletme ve sözleşmeli işletme hakkında ayrı ayrı idari para cezası uygulanır.
- ▶ İdari para cezalarının uygulanmasında, Kanunun 18 inci maddesinin ikinci, beşinci ve altıncı fıkralarında yer alan hükümler saklıdır.



CEZA HÜKÜMLERİ

- (ğ) bendine aykırılık için **2021 yılı için 5.592 TL** İdari Para Cezası uygulanır.
(Yetki belgesiz iş yapma.)
- (h) bendine aykırılık için **2021 yılı için 3.726 TL** İdari Para Cezası uygulanır.
(Bilgi ve belge vermeme, İkincil düzenlemelere uymama.)
- Fiilin bir takvim yılı içinde tekrarı hâlinde, her bir tekrar için iki katı idari para cezası uygulanacak.
- Yetki belgesiz iş ve işlem yapan ve ikincil düzenlemelere uymayan firmaları TTBS ihbar modülü üzerinden şikayet edebilirsiniz.



TEŞEKKÜR EDERİM.