

# TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK

Av. Göktuğ Can Burul, LL.M, Esq  
Stj. Av. Sahra Kara

***Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nca hazırlanan, emlakçıları ilgilendiren birçok maddenin yer aldığı Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik ("Yönetmelik") 05.06.2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik maddeleri arasında gayrimenkul satışı sırasında emlak komisyonu hizmet bedelinin %4'ü geçmeyeceği gibi önemli noktalar yer almaktadır.***

## **I. Taşınmaz Ticareti ve Yönetmelik Kapsamındaki Hizmetler**

Yönetmelik, taşınmaz ticaretini "Tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı, pazarlanması ve kiralanmasına aracılık ile taşınmaza ilişkin danışmanlık ve yönetim faaliyetleri bütünü" olarak tanımlamaktadır. Bu bakımdan, halihazırda emlak ofisleri ve gayrimenkul değerlendirme şirketleri gibi teşebbüsler tarafından sunulan birçok hizmet işbu Yönetmeliğin kapsamı dahilinde kalmaktadır.

Buna göre, Yönetmelik kapsamında taşınmaz ticaretine konu hizmetler aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

- Tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralama konusunda pazarlama faaliyetinde bulunmak ve aracılık yapmak,
- Alım satım ve kiralamaya konu taşınmazla ilgili inceleme, araştırma ve raporlama yapmak,

- Taşınmazın rayiç satış veya kira bedeli hakkında iş sahibine bilgi vermek,
- Tapu işlemlerine aracılık etmek,
- Alıcı veya kiracı ile sözleşme yapmak, kira bedeli ödemeleri ile abonelik işlemlerini takip etmek, taşınmazın tamiri, bakımı ve onarımı gibi hizmetlerin verilmesini sağlamak ve bu hususlarla ilgili süreç hakkında iş sahibini bilgilendirmek,
- Taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti vermek,
- Taşınmaz ticaretine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek

## **II. Taşınmaz Ticaretiyle İştigal Edebilecek Kişiler ve Yetki Belgesi**

Yönetmeliğin 5. maddesine göre taşınmaz ticaretinin, işletmesi adına yetki belgesi alan

tacir veya esnaf ve sanatkarlar tarafından yapılacağı öngörülmüştür.

Yönetmelik, işletmeler tarafından yetki belgesi alınabilmesi için belirli şartlar öngörmektedir. Buna göre, öncelikle yetki belgesi alacak olan işletmenin Yönetmeliğin 12. maddesinde yer verilen şartları taşıması gerekecektir. Bu şartlar, taşınmaz ticareti hususunda hizmet verecek işletmenin fiziki durum ve koşullarına ilişkin şartlardır.

Yönetmeliğin 12. maddesinde sayılan işletmenin fiziki durumuna ilişkin şartlara ek olarak yetki belgesi almak isteyen bir işletme için meslek odasına kayıt, en az lise mezunu olunması, belirli suçların işlenmemiş olması ve mesleki yeterlilik belgesi alınması zorunlulukları gibi birçok koşulun sağlanması gerekmektedir.

Yönetmelik uyarınca alınacak yetki belgesinin geçerlilik süresi 5 (beş) yıl olup yetki belgesinin geçerlilik süresinin sona ermesinden en az otuz (30) gün önce başvuru yapılarak yenilenmesi gerekmektedir.

### III. Mesleki Yeterlilik Belgesi

Yönetmeliğin 10. maddesine göre, işletmede pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılan kişilerin sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5) veya emlak danışmanı (Seviye 4) ulusal yeterliliklerine dayalı mesleki yeterlilik belgelerinden birine sahip olması gerekmektedir.

Ancak, işletmeyi temsile yetkili kişiler ile işletmede pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılan kişilerin ortaöğretim ve yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından veya bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim

kurumlarından mezun olmaları durumunda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmamaktadır.

### IV. Yönetmelik Kapsamındaki Sözleşmeler

Yönetmelikte ayrıca taşınmaz ticaretine ilişkin olarak taşınmaz ticaretine yönelik hizmetleri sunan kişiler ile iş sahibi, kiracı, alıcı veya diğer taşınmaz ticareti ile iştigal eden işletmeler (örneğin emlak danışmanı ve konut sahibi) arasında gerçekleştirilebilecek olan belirli sözleşmelere ilişkin düzenlemelere de yer verilmiştir.

Buna göre, Yönetmelik kapsamında düzenlenen sözleşmeler aşağıdaki gibidir:

- Yetkilendirme Sözleşmesi,
- Alım Satım Aracılık Sözleşmesi,
- Kiralamaya Aracılık Sözleşmesi,
- Hizmet Ortaklığı Sözleşmesi.

Yönetmelik, taşınmaz ticareti kapsamındaki hizmetlerin iş sahibi ile hizmeti sunan işletme arasında gerçekleştirilecek olan yetkilendirme sözleşmesine göre verileceğini, alım satım ya da kiralama hizmeti sonucunda da taraflar arasında yukarıda belirtilen aracılık sözleşmelerinin düzenleneceğini öngörmektedir. Bu sözleşmelerin içeriğinde asgari olarak hangi hususlara yer verilmesi gerektiği de Yönetmeliğin ilgili maddelerinde sıralanmaktadır.

Yine benzer şekilde alım-satım ya da kiralama hizmetlerinin sunulması durumunda bu hizmetlere ilişkin olarak, her taşınmaz için ayrı ayrı olmak şartıyla bir “taşınmaz gösterme belgesi” düzenlenmesi

gerekmektedir. Bu belge içerisinde de asgari olarak hangi hususlara yer verilmesi gerektiği Yönetmelikte detaylı olarak düzenlenmiştir.

## V. Hizmet Bedeli

Yönetmelik kapsamında taşınmaz ticareti kapsamında sunulan hizmetlere ilişkin bedeller açısından da detaylı düzenlemeler yapılmıştır.

Buna göre;

- Alım-satım işlerinde hizmet bedeli oranı, aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin %4'ünden (KDV hariç) fazla olamayacaktır.
- Kiralama işlemlerinde ise hizmet bedeli, aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin 1 (bir) aylık tutarından (KDV hariç) fazla olamayacaktır.

Önemli olarak, yukarıda belirtilen hizmet bedellerinin aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça alıcı-satıcı veya kiracı-kiralayan arasında eşit olarak paylaşılacağı öngörülmektedir. Uygulamada, örneğin kiralama işlemlerinde hizmet bedelinin genellikle kiracılar tarafından ödendiği dikkate alındığında, Yönetmelikte yer alan bu düzenleme gereğince özellikle kiralama işlemlerinde taraflar arasındaki sözleşmede açıkça belirtilmedikçe hizmet bedelinin kiralayan ve kiracı tarafından eşit olarak ödenmesi gerekecektir.

## VI. Geçiş Hükümleri

Yönetmelikte mevcut durumdan yeni duruma geçiş için verilen süreler ve istisnalar da belirtilmiştir. Buna göre;

Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârların faaliyetlerine devam edebilmeleri için Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durumlarını 18 (on sekiz) ay içinde, taşınmaz ticareti için aranan şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekmektedir.

Ancak, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla halihazırda taşınmaz ticareti ile iştigal eden işletmelerin yetki belgeleri alabilmeleri için adreslerini değiştirmedikleri sürece Yönetmeliğin 12. maddesinde yer alan işletmenin fiziki durumuna ilişkin şartları sağlamaları gerekmeyecektir. Yine benzer şekilde, bu işletmeler için Yönetmelikte aranan lise mezunu olma şartı da aranmayacaktır. Ayrıca, halihazırda faaliyet gösteren işletmeler tarafından Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce taşınmaz ticareti ile ilgili olarak sertifika alınmış ise, yetki belgesi alınabilmesi için mesleki yeterlilik belgesinin bulunması da gerekmeyecektir.

Yönetmelik kapsamında faaliyet gösteren işletmeler aynı zamanda 6585 sayılı Perkande Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun hükümlerine tabi olduğundan Yönetmelik hükümlerine aykırı davranılması halinde idari para cezaları ile karşı karşıya kalınması söz konusu olacaktır.