AYTO’DAN YENİ EMLAK YASASI DEĞERLENDİRMESİ

Odamız Emlakçı üyelerini ilgilendiren ve taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasları düzenleyen TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDAKİ YÖNETMELİK 05.06.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmişti.

Emlakçılık faaliyetlerinde haksız rekabetin ortadan kaldırılması ve kayıt dışılığın önlenmesi amacıyla 14.10.2020 tarih ve 31274 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK kapsamında yapılan değişiklikleri Üyelerimiz için özetledik!

TAŞINMAZ TİCARETİ YÖNETMELİĞİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİK İLE NELER DEĞİŞTİ?

* 2.Maddede yapılan değişiklik ile Tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralanması ile tapu işlemlerine aracılık eden ibaresi çıkartılarak tacir sıfatı ile kayıtlı olması gerekliliği ifade edilerek BU YÖNETMELİK, GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİ TACİRLER İLE ESNAF VE SANATKÂRLARIN TAŞINMAZ TİCARETİ FAALİYETLERİNİ, YETKİ BELGESİNİN VERİLMESİ, YENİLENMESİ VE İPTALİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARI, TAŞINMAZ TİCARETİNE İLİŞKİN İLKE, KURAL VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ, BAKANLIK, YETKİLİ İDARE VE İLGİLİ DİĞER KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞIMAZ TİCARETİNE İLİŞKİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINI KAPSAR denmiştir. Ayrıca, AVM ’lerde bulunan İş yerleri kiralama aracılık hizmetleri yönetmelikle kapsam dışına alınmıştır.
* 4.Maddede yapılan değişiklik ile kayıt dışının önüne geçecek yeni tanımlar eklenmiş ve tanımlara Odamız Birimi Ticaret Sicilinin Kayıt Sistemi olan MERSİS (Merkezi Sicil Kayıt Sistemi) ile SÖZLEŞMELİ İŞLETME kavramı eklenmiştir.
* 5.Maddede yapılan değişiklik ile Ticari işletme adına düzenlenen yetki belgesinde, MERSİS numarası ve MERSİS ’e kayıtlı işletme adı ve adresi ile ticaret unvanına yer verilir ibaresi eklenmiştir.
* 6.Maddede yapılan değişiklik ile Milli Eğitim Bakanlığı, üniversiteler veya Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarca taşınmaz ticareti konusunda verilen en az yüz saatlik eğitimde başarılı olması, 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, 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. Sözleşmeli işletmenin, birinci fıkranın (d) bendinin (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı hariç olmak üzere birinci fıkrada belirtilen şartları taşıması, şartları yönetmeliğe eklenmiştir.
* 7.Maddede yapılan değişiklik ile İŞLETMENİN 12 NCİ MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLARI TAŞIYIP TAŞIMADIĞI, BAŞVURU TARİHİNDEN İTİBAREN YEDİ GÜN İÇİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BİR TUTANAKLA YERİNDE TESPİT EDİLİR ibaresi yönetmelikten kaldırılmıştır.
* 8.Maddede yapılan değişiklik ile YETKİ BELGESİ, GEÇERLİLİK SÜRESİNİN SONA ERMESİ DURUMUNDA YENİLENİR ibaresi yönetmelikten çıkarılmış, Yetki belgesinin yenilenmesinde 7 nci maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları uygulanır denmiştir. Ayrıca, yetki belgesinde olabilecek değişikliğin bildirilme süresi 7 günden 10 güne uzatılmıştır.
* 9.Maddede yapılan değişiklik ile YETKİ BELGESİNİN ASKIYA ALINMASI İBARESİ ÇIKARTILMIŞ olup, YETKİ BELGESİ ŞARTLARININ KAYBEDİLDİĞİ TARİHTEN İTİBAREN ON BEŞ GÜN İÇİNDE OLAN SÜRE ON GÜNE İNDİRİLMİŞ, Bir takvim yılı içinde üç defa aykırı hareket edildiğinin tespiti halinde işletmenin yetki belgesi iptal edilir. Bu işletmeye iki yıl süreyle yetki belgesi verilemez ibaresi yerine, 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 yetki belgesi iptal edilen işletme ve sözleşmeli işletmeye, işletme ve sözleşmeli işletme sahibinin diğer işletmelerine ve temsilcisi olduğu işletmelere, iptal tarihinden itibaren bir yıl süreyle yetki belgesi verilmez hükmü eklenmiştir. Ayrıca, İşletmenin yetki belgesinin iptal edilmesi halinde sözleşmeli işletmelerinin yetki belgeleri de iptal edilir. Sözleşmesi sona eren veya sözleşmeyle bağlı olduğu işletmenin adresinden başka bir adreste faaliyet gösteren sözleşmeli işletmenin yetki belgesi iptal edilir hükümleri de eklenmiştir.
* 10.Maddede yapılan değişiklik ile Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin temsile yetkili kişilerinden en az biri ibaresi çıkartılarak SORUMLU EMLAK DANIŞMANLARININ SEVİYE 5, EMLAK DANIŞMANLARININ İSE SEVİYE 4 MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİNE SAHİP OLMASI GEREKİR hükmü eklenmiştir.
* 11.Maddede yapılan değişiklik ile *Yetki belgesi verilen, askıya alınan, askıdan indirilen ve iptal edilen işletmeler il müdürlüklerince, mesleki yeterlilik belgesi onaylanan ve iptal edilen kişiler Mesleki Yeterlilik Kurumunca eş zamanlı olarak, Bakanlıkça gerekli görülen diğer bilgiler ise ilgili kişi, kurum ve kuruluşlarca Bakanlığın belirlediği süre içinde Bilgi Sistemine aktarılır* hükmü yerine BAKANLIKÇA GEREKLİ GÖRÜLEN BİLGİ VE BELGELER, BAKANLIĞIN BELİRLEDİĞİ SÜRE İÇİNDE İLGİLİ KİŞİ, KURUM VE KURULUŞLAR İLE İŞLETME VE SÖZLEŞMELİ İŞLETMELERCE BİLGİ SİSTEMİNE AKTARILIR denmiş olup, ayrıca İŞLETMELERE DE BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ GETİRİLMİŞTİR.
* 12.Maddede yapılan değişiklik ile İNTERNET ORTAMINDAKİ İLANLARA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER HÜKÜM ALTINA ALINARAK İnternet ortamında taşınmaz ticaretine yönelik ilan veren işletme ve sözleşmeli işletmeler, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının (h), (ı), (i) ve (j) bentlerinde belirtilen ilke ve kurallara uymakla ve ilanlarında üçüncü kişileri yanıltıcı bilgi ve belgelere yer vermemekle yükümlü kılınmışlardır.
* 13.Maddede yapılan değişiklik ile Tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralaması konusunda pazarlama faaliyetinde bulunmak ve aracılık yapmak hizmeti yerine YETKİ BELGESİNE SAHİP İŞLETME VE SÖZLEŞMELİ İŞLETMELER TAŞINMAZ ALIM SATIMI VE KİRALANMASINA ARACILIK HİZMETLERİ İLE BİRLİKTE YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİNE KONU TAŞINMAZLA İLGİLİ MÜLKİYETİ DEVİR BORCU DOĞURAN İŞLEMLER İLE AYNİ VEYA ŞAHSİ HAK TESİS EDEN İŞLEMLERE ARACILIK EDEBİLİR denmiştir. Ayrıca, Tapu işlemlerine aracılık etmek hizmeti genişletilerek YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİNDE AÇIKÇA BELİRTİLMESİ KOŞULUYLA; TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜKLERİ, VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜKLERİ, YETKİLİ İDARELER VE DİĞER KURUMLARDAKİ İŞLEMLERE ARACILIK ETMEK VE BU KURUMLARDAN BİLGİ VE BELGE TEMİN ETMEK HİZMETLERİ YANI SIRA DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL SATIŞ VE PAZARLAMASINA ARACILIK ETMEK HİZMETLERİ İLAVE EDİLMİŞTİR.
* 14.Maddede yapılan değişiklik ile Taşınmaz ticaretine yönelik hizmet verilen işletmede, taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında ticari faaliyette bulunamaz hükmü yerine TAŞINMAZ TİCARETİYLE İŞTİGAL EDİLEN İŞ YERİ İKAMET AMACIYLA KULLANILAMAZ VE BU İŞ YERİNDE BAŞKA BİR TİCARİ FAALİYETTE BULUNULAMAZ olarak değiştirilmiş ve taşınmaz ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar yeniden belirlenmiş, SÖZLEŞMELİ İŞLETMENİN TARAF OLDUĞU YETKİLENDİRME, ALIM SATIMA ARACILIK, KİRALAMAYA ARACILIK VE HİZMET ORTAKLIĞI SÖZLEŞMELERİ, SÖZLEŞMEYLE BAĞLI OLUNAN İŞLETMENİN SORUMLU EMLAK DANIŞMANI TARAFINDAN KONTROL EDİLEREK İMZALANIR hükmü eklenmiştir.
* 15.Maddede yapılan değişiklik ile yetkilendirme sözleşmesine taraf olarak sözleşmeli işletme ilave edilerek TAŞINMAZ TİCARETİNE YÖNELİK HİZMETLER, İŞ SAHİBİ İLE İŞLETME VEYA SÖZLEŞMELİ İŞLETME ARASINDA YAZILI ŞEKİLDE YAPILAN YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİNE DAYANILARAK VERİLİR denmiş olup, sözleşmede asgari olarak bulunması gerekli bilgiler yeniden düzenlenmiştir.
* 16.Maddede yapılan değişiklik ile alım satıma aracılık sözleşmesine taraf olarak sözleşmeli işletme ilave edilerek ALIM SATIMA ARACILIK HİZMETİ SONUCUNDA ALICI VE SATICI İLE İŞLETME VEYA SÖZLEŞMELİ İŞLETME ARASINDA ALIM SATIMA ARACILIK SÖZLEŞMESİ DÜZENLENİR denmiş olup, sözleşmede asgari olarak bulunması gerekli bilgiler yeniden düzenlenmiştir.
* 17.Maddede yapılan değişiklik ile kiralamaya aracılık sözleşmesine taraf olarak sözleşmeli işletme ilave edilerek KİRALAMAYA ARACILIK HİZMETİ SONUCUNDA KİRACI VE KİRALAYAN İLE İŞLETME VEYA SÖZLEŞMELİ İŞLETME ARASINDA KİRALAMAYA ARACILIK SÖZLEŞMESİ DÜZENLENİR denmiş olup, sözleşmede asgari olarak bulunması gerekli bilgiler yeniden düzenlenmiştir.
* 18.Maddede yapılan değişiklik ile hizmet ortaklığı sözleşmesine taraf olarak sözleşmeli işletme ilave edilerek İŞLETME VEYA SÖZLEŞMELİ İŞLETME, YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİNDE YER ALMASI KOŞULUYLA HİZMETİN ORTAK VERİLMESİ HUSUSUNDA BAŞKA BİR VEYA BİRDEN FAZLA İŞLETME VEYA SÖZLEŞMELİ İŞLETME İLE YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİNİN KONUSUNA YÖNELİK ORTAK ÇALIŞMA YÜRÜTEBİLİR denmiş olup, sözleşmede asgari olarak bulunması gerekli bilgiler yeniden düzenlenmiştir.
* 19.maddede yapılan değişiklik ile taşınmazın alıcıya veya kiracıya gösterilmesi hizmeti FİZİKSEL OLARAK VEYA ELEKTRONİK ORTAMDA GÖSTERİLMESİ şeklinde değiştirilmiş ve belgede asgari olarak bulunması gerekli bilgiler yeniden düzenlenmiştir.
* 20.maddede yapılan değişiklik ile hizmet bedeli hükümleri ve şartları yeniden belirlenerek taraflar arasına SÖZLEŞMELİ İŞLETME eklenerek,
* İŞLETME VE SÖZLEŞMELİ İŞLETME, YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİNE KONU HİZMETİN VERİLMESİ İLE HİZMET BEDELİNE HAK KAZANIR.
* ALIM SATIM VE KİRALAMAYA ARACILIK HİZMETLERİNDE, BİRİNCİ FIKRADA BELİRTİLEN ORANDAN VE İKİNCİ FIKRADA BELİRTİLEN TUTARDAN FAZLA OLMAYACAK ŞEKİLDE BELİRLENEN HİZMET BEDELİ, ALIM SATIMA VEYA KİRALAMAYA ARACILIK SÖZLEŞMELERİNDE AKSİ KARARLAŞTIRILMADIKÇA TARAFLAR ARASINDA EŞİT PAYLAŞILARAK ÖDENİR.
* BİR TAŞINMAZIN ALIM SATIMI HUSUSUNDA ALICI VE SATICI, KİRALANMASI HUSUSUNDA İSE KİRACI VE KİRALAYAN İLE AYRI AYRI YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ OLMASI DURUMUNDA SADECE BİR HİZMET BEDELİ ALINABİLİR. BU DURUMDA HİZMET BEDELİ, BİRİNCİ FIKRADA BELİRTİLEN ORANDAN VE İKİNCİ FIKRADA BELİRTİLEN TUTARDAN FAZLA OLMAYACAK ŞEKİLDE ALIM SATIMA VEYA KİRALAMAYA ARACILIK SÖZLEŞMELERİNDE YENİDEN BELİRLENİR denmiştir.
* 21.Maddede yapılan değişiklik ile RUHSATLANDIRMA maddesi değiştirilerek SÖZLEŞMELİ İŞLETME başlığı altında Sözleşmeli işletme faaliyetinde bulunulabilmesi için işletme ile sözleşmeli işletme arasında yazılı sözleşme yapılır hükmüne yer verilmiş olup, sözleşmede asgari olarak bulunması gerekli bilgilere yer verilmiştir.
* 22.Maddede yapılan değişiklik ile denetim sonuçlarında yer alan ON BEŞ GÜNLÜK süre kısaltılarak Yetkili idareler tarafından ikinci fıkra kapsamında yapılan denetimin sonuçları, denetimin sonuçlandığı tarihten itibaren ON GÜN İÇİNDE il müdürlüğüne bildirilir şeklinde değiştirilmiştir.
* Geçici Madde hükümlerinde yapılan değişiklik ile 5/6/2018 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmelerin hak kazandığı muafiyetler ile 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 aranmayacağı hükmü belirtilmiştir. Ayrıca, 1/1/2021 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZ TİCARETİYLE İŞTİGAL EDEN İŞLETMELER, SORUMLU EMLAK DANIŞMANI VE EMLAK DANIŞMANLARI İLE SÖZLEŞMELİ İŞLETMELERİNE İLİŞKİN BİLGİLERİ 28/2/2021 TARİHİNE KADAR BİLGİ SİSTEMİNE AKTARIR hüküm altına alınmıştır.