

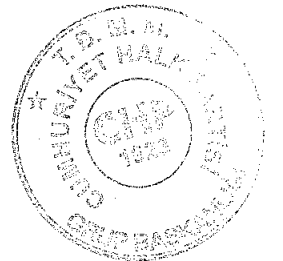
T.C. M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih: 22.1.2015
Sayı: 1731

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Lisanslı Emlak Müşavirliği, Emlak Müşavirliği Şirketleri ve Emlak Komisyonculuğu Hakkında Kanun Teklifim gerekçesiyle ekte sunulmuştur. Gereğini saygılarımla arz ederim.
21.01.2015

Av. Mahmut TANAL
İstanbul Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI				
Tali Komisyon	Adalet - Bayındırlık İmar Ulaştırma ve Turizm - Plan ve Bütçe -			
Esas Komisyon	Sanayi, Ticaret, Enerji, Tabii Kaynaklar, Bilgi ve Teknoloji			
Tarih:	09 Ocak 2015		E. No: 2/2658	
Ysm.Uzm. S	Bşk.Yrd. ZC	Başkan M	Gn.Sek.Yrd. M	Gn.Sek. M
TBMM BAŞKANI	M			



TEMM KANUNLAR VE YARARLAR BAKANI
22 Ocak 2015
Numara:

TEMM KÜTÜPHANE VE ARŞİV İZMİR BAŞKANLIĞI
22 Ocak 2015
No : 369932

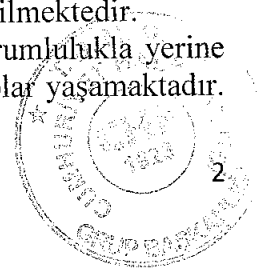
GENEL GEREKÇE

Ülkemizde, gayrimenkul yatırımı, alternatifleri içinde en geleneksel, en güvenilir, orta ve uzun vadede getirisi yüksek vazgeçilmez bir tasarruf ve yatırım aracı olarak kabul edilmektedir. Ayrıca, hızla artan genç nüfusun ve sürekli büyüme ve gelişme gösteren ekonomik yapının yarattığı gereksinimlerle konut ve ticari gayrimenkullere duyulan ihtiyaç hızla artmaktadır. Gerek iç talebin gerekse yabancı yatırımcının talebini karşılamaya yönelik olarak mevcut konut ve ticari gayrimenkul stokunun arttırılması ve fiziki şartlarının iyileştirilmesini öngören çalışmalar sonucu inşaat sektörü ekonomide lokomotif sektör haline gelmiştir. Gayrimenkul yatırımının en önemli unsurlarından biri olan gayrimenkul finansmanı alanında yeni bir düzenlemeyle; konut sahibi olmak isteyenlere, finansman kuruluşlarınca ipotek karşılığı uzun vadeli konut kredileri kullanılmasını sağlayan, 6.3.2007 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmış ve aynı tarihte yürürlüğe girmiş olan 5582 sayılı *İpotekli Konut Finansmanı Yasası* ile gündeme gelmiştir. İktisadi bütçesi yüksek ve yarattığı istihdam kapasitesi yoğun böyle bir sektöre etki eden tüm bileşenlerin yasalarla disiplin altına alınması sistemin sağlıklı işlemesi ve ekonomiye katkısının artışı açısından hayati önem arz etmektedir. Bu bağlamda, yürürlüğe giren İpotekli Konut Finansmanı Yasası ile ikincil piyasaların işleyişine dair uluslar arası standartlara uygun sek törel altyapının hazırlanmasına yönelik çok önemli adımlar atılmıştır.

Gayrimenkul pazarlama sektörü ülke genelinde yaklaşık 400.000 işletmede yine yaklaşık 800.000 çalışan istihdam etmektedir. Aileleri ile birlikte bu sektörden geçinenlerin sayısı yaklaşık 2.500.000 kişidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre; 2009 yılı itibari ile Tapu Sicil Müdürlüklerinde 6.971.193 adet işlem gerçekleştirilmiştir. Bu işlemlerin önemli bir bölümünü 1.522.443 adet ile satış işlemi, 300.448 adedini de konut kredilerine dayalı ipotek işlemleri oluşturmaktadır. Emlakçılık faaliyeti kapsamında yer alan satış ve ipotek işlemlerinin toplam sayısı 2009 yılı sonu itibari ile 1.822.891 dir. Söz konusu veriler dikkate alındığın da bu alanda yasal düzenlemelerin bir an önce yapılması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Emlakçılık faaliyeti ile ilgili yasal düzenlemenin olmaması, işlemlerde ortaya çıkan sorunlarında asıl kaynağını oluşturmaktadır.

Mevcut yapıda, Gayrimenkul pazarlama alanında çalışanlara ait tek düzenleme, Borçlar Kanununun 404 ile 409. Maddelerindeki “Tellâliye” hükümleridir. Ancak hızla gelişen sektörün ihtiyaçlarına paralel olarak mevcut yapısında “Emlakçılık “tanımına sığışıp kalan, hizmet kapsamı ve mesleki sorumlulukları bu tanımın çok ötesine geçen bu çalışan grubunun hazırlanacak bir yasayla disipline edilmiş bir meslek tanımına geçişi hizmet veren ve hizmet alanların ortak talebi haline gelmiştir. Sektör çalışanlarının önemli bir kısmı, hizmet alanların taleplerini karşılayabilmek için iş kapsamlarını müşavirlik bazında karşılayabilmek üzere yoğun bir gayret içersindedir. Ancak, müşavirlik hizmetleri yapısı gereği yasal düzenlemeye ihtiyaç duymaktadır.

Hazırlanan yasa taslağı ile öncelikle meslek tanımı yapılarak faaliyet alanlarının kapsamı, sınırları, yetki ve sorumlulukları belirlenmiştir. Mevcut yapıda, mesleki yasal eksiklikten kaynaklanan, bu mesleği icra etmeye yeterli bilgi ve donanımı mevcut olmayan kişilerin herhangi bir yeterlilik veya lisans gereksinimi bulunmaksızın faaliyet gösterebilmesiyle, gerek nihai tüketici ve gayrimenkul üreticileri zarar görebilmektedir. Bu durum ayrıca, taşınmaza yönelik akit ve tescil işlemlerini yerine getiren tapu sicil müdürlüklerinde hizmet kalitesinin düşmesine, zaman kayıpları ve zaman zamanda Devletin zararına neden olabilmektedir. Diğer yandan, mesleğini uluslararası normların gerektirdiği ciddiyet ve sorumlulukla yerine getiren önemli bir çoğunluk, bu yapı içinde haksız rekabetin getirdiği kayıplar yaşamaktadır.



Mevcut yasalara bağılı olarak, sektör çalışanları, Ticaret Odaları ile Esnaf ve Sanatkârlar Odaları bünyesinde faaliyet göstermektedir ki bu kurumların yetkileri ve denetimsel faaliyetleri hızla büyüyen bu sektör ölçeği için son derece yetersiz kalmaktadır. Ayrıca, uygulamada yaşanan denetim güçlüğü nedeniyle Devletin ve Sosyal Güvenlik Kurumlarıyla yerel yönetimlerin gelir ve vergi kaybına uğraması da mümkün olabilmektedir.

Bu şartlar altında, gayrimenkul pazarlama alanında hazırlanıp yürürlüğe girecek yasaya duyulan sektörel ihtiyacın boyutları daha net görülebilmektedir.

Hazırlanan "Lisanslı Emlak Komisyonculuğu ve Emlak Müşavirliği Kanun Tasarı Taslağı" ile emlak sektöründe verilecek hizmetlerde lisanslama esası zorunluluğu öngörülmüştür. Uygulamada, lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı, lisanslı harita büroları gibi çeşitli örnekler bulunmaktadır.

Hazırlanan tasarı taslağı ile lisans alınarak sürdürülecek faaliyetler üç gruba ayrılmaktadır. Bunlar;

- a) Lisanslı emlak müşavirleri
- b) Lisanslı emlak müşavirlik şirketleri
- c) Lisanslı emlak komisyoncuları

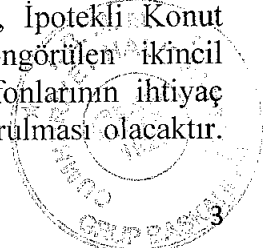
Lisanslı emlak müşavirleri, danışmanlık, birliktelik, raporlama, gayrimenkul alım satımına ilişkin aracılık ve kiralama hizmetleri ile gayrimenkulün devri, aynı ve şahsi hak tesisine ilişkin işlemleri (ipotek, irtifak, v.s) belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde takip edip gerçekleştirebileceklerdir.

Lisanslı emlak komisyoncuları, gayrimenkul alım satımına aracılık ve kiralama hizmetleri verecektir. Mevcut yapıda, esas olarak emlak komisyonculuğu faaliyeti de söz konusu işlemleri kapsamaktadır. Emlak komisyoncusunun, lisanslı emlak müşavirlerinde aranan şartları sağlaması halinde, lisanslı emlak müşaviri olmaları da mümkündür.

Lisanslı emlak müşavirliği şirketleri lisanslı emlak müşavirinin sunduğu hizmetlerin yanında, gayrimenkulün devri, aynı ve şahsi hak tesisine ilişkin olarak resmi senet ve tescil istem belgelerini hazırlayabileceklerdir. Bu belgeler, tapu sicil müdürlüğünün tasdiki ve tarafların imzalaması ile resmîyet kazanacaktır. Söz konusu şirketler tapu kayıt suretlerini de tasdik edebileceklerdir.

Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Lisanslı Emlak Komisyonculuğu Kanununun yürürlüğe girmesiyle sektör kayıt altına alınacak, lisansı bulunmayan kişi ve kuruluşların bu hizmeti vermesi durumunda cezai müeyyide uygulanacaktır. Yasal düzenleme ile Devletin vergi ve harç gelirleri artacağı gibi, lisans bedellerinden Devlet, önemli bir ek gelir elde edecektir. İşlemler, konunun uzmanı lisans sahiplerince yerine getirilip, Tapu Sicil Müdürlüklerinde kayıtların kontrolüyle sonuçlanacağından, uygulamada ortaya çıkabilecek hata, suiistimal ve tüketici şikayetleri en aza indirgenecek, lisans sahiplerinin sorumluluğunda bulunacaktır. Tapu sicil müdürlüklerinde iş yoğunluğunun göreceli olarak azalması üretilen hizmet kalitesini de yükseltecektir.

Bu uygulamanın en önemli sonuçlarından birisi de, bu sektörün katma değer yaratan, belli disiplin ve kuralları olan önemli bir sektör haline gelmesidir. Böylece, İpotekli Konut Finansman Sisteminin tam olarak işleyebilmesi için oluşturulması öngörülen ikincil piyasaların, dünya piyasalarında finanse edilmesini sağlayacak yurtdışı fonlarının ihtiyaç duyduğu denetlenebilir, güven veren ve sağlıklı çalışan bir yapıya kavuşturulması olacaktır.



MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1.-Madde ile kanunun amacı belirlenmiştir. Buna göre; gayrimenkul satışına aracılık ve kiralama faaliyetleri ile gayrimenkullerin devri ve hak tesisine ilişkin hizmet verecek lisanslı emlak müşavirleri, lisanslı emlak müşavirliği şirketleri ve lisanslı emlak komisyoncularının faaliyet, denetim ve sorumlulukları ile yetkili oldukları işlerin düzenlenmesi kanunun amacı olarak öngörülmüştür

Madde 2.-Madde ile lisanslı emlak müşavirleri, emlak müşavirliği şirketleri ve emlak komisyoncularının gayrimenkul satışına aracılık ve kiralama faaliyetleri ile yine gayrimenkullere yönelik danışmanlık yapma, tapu sicil müdürlüklerinde düzenlenen akitli ve akitsiz işlemleri hazırlama, tapu kayıtlarını tasdik etme ve takip hizmetleri kanunun kapsamındaki işler olarak belirtilmiştir.

Madde 3.-Madde ile kanunda geçen tanımların açıklaması yapılmıştır.

Madde 4.-Madde ile lisanslı emlak müşavirliği, lisanslı emlak müşavirliği şirketi ve lisanslı emlak komisyoncusu olabilmenin genel şartları belirlenmiştir.

Madde 5.- Madde ile lisanslı emlak müşavirliği ve lisanslı emlak komisyonculuğu sınavının Kurulca yapılacağı, kurulun sınavları başka kamu kurumu aracılığıyla yapabileceği veya yaptırabileceği, sınav konuları ile sınavların hazırlanacak yönetmelik kapsamında yapılacağı, yönetmelik hazırlanırken Ticaret Odaları ile Esnaf Odalarının ilgili birimlerinin de görüşlerinin alınacağı öngörülmüştür.

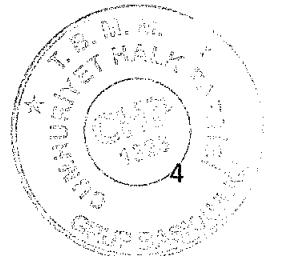
Madde 6.- Madde ile emlak müşavirliği lisansı alabilmenin özel şartları belirlenmiştir.

Madde 7.- Madde ile emlak komisyonculuğu lisansı alabilmenin özel şartları belirlenmiştir.

Madde 8.- Madde ile Kanunda belirtilen görevleri yerine getirmek üzere merkezi Ankara'da olan Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlı Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Komisyonculuğu Kurulu kurulması öngörülmüştür. Kurulun asıl ve yedek üye sayısı belirlenmiştir. Kurulun asıl üyelerinin çoğunluğunun (6) üye Ticaret Odası ve Esnaf Odasından seçilecek üyelerden oluşması benimsenmiştir. Böylece sektörde hizmet üretenlerin Kurulda ağırlıklı olarak yer alması amaçlanmıştır. Kurul üyelerinin seçimine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenecektir.

Madde 9.- Madde ile Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Komisyonculuğu Kurulunun görevleri belirlenmiştir. Lisanslı emlak müşavirleri, lisanslı emlak müşavirliği şirketleri ve lisanslı emlak komisyoncularının yönetimi, denetimi ile sevk ve idaresinin Kurulca yerine getirilmesi öngörülmüş, buna yönelik madde düzenlemesi yapılarak Kurulun görevleri belirlenmiştir.

Madde 10.-Madde ile Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Komisyonculuğu Kurulunun çalışma usul ve esasları belirlenmiştir. Kurul üyelerine verilecek toplantı ücretinin Kurul bütçesinden karşılanması öngörülmüştür.



Madde 11.- Madde ile Kurulun idari yapısı düzenlenmiştir. Kurul; başkan, genel sekreterlik, hukuk müşavirliği ve denetim birimi başkanlığından oluşmaktadır. Genel sekreterin ticaret ve esnaf odalarının ilgili birimlerince seçilmiş olması, meslekte deneyimi öngörülmüştür. Hukuk müşavirinin hukuk fakültesi mezunu olması zorunluluğu getirilmiştir. Halen avukatlık yapanlarla hukuk fakültesi mezunu olup da 4 yıl süreyle emlak işleri yapan veya hakim ve savcılık görevlerinde bulunmuş olanlarında hukuk müşaviri olması öngörülmüştür.

Madde 12.- Madde ile lisansların kurulca verilmesi, lisans kayıt ve tescillerinin Kurul tarafından yapılması öngörülmüştür. Lisans verilmesine ilişkin kararlara karşı idari yargı getirilmiştir.

Madde 13.- Madde ile Lisans bedelleri belirlenmiştir. Lisan bedellerinin her yıl yeniden belirlenmesi yerine bu bedellerin her yıl ilgili mevzuat gereği Maliye Bakanlığınca belirlenen yeniden değerlendirme oranları oranında artırılması esası getirilmiştir. Bu bedeller yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce, emlakçılık mesleği yapanlar için bir defaya mahsus olarak %50 indirimli olarak uygulanması öngörülmüştür. Böylece meslekte daha önce hizmet sunanlara ödemede kolaylığı getirilmesi amaçlanmıştır.

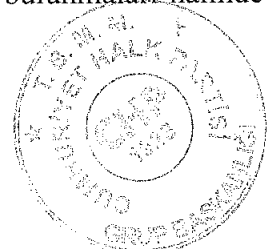
Madde 14.- Madde ile lisans sahiplerin mesleğe başlamadan önce yapacakları yemine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Kurul tarafından belirlenen yemin metni sulh mahkemesinde okunarak mahkemece tasdik edilecektir. Düzenleme ile yemin metninin işyerinin görünen bir yerine asılması, böylece işyerince hizmet sunan ve hizmet alanların yemin metnini görmesi amaçlanmıştır.

Madde 15.- Madde ile Lisans sahibi olanların lisan ve ruhsatlarını çalıştıkları iş yerinin görünen bir yerine asmaları öngörülmüştür. Böylece çalıştıkları işyerinde hizmet alanlar ve hizmet sunanların lisans ve ruhsatı görmesi amaçlanmıştır. Lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncuları kendi adlarına birden fazla iş yeri açmaları yasaklanmıştır. Lisanslı emlak müşavirliği veya komisyonculuğunu kendi adına veya şirket olarak yapanların ücretli olarak ayrıca başka bir işveren yanında çalışması da yasaklanmıştır. Yine lisans sahibi müşavir ve komisyoncuların ücretli çalışmaları halinde birden fazla işyerinde görev yapmaları da yasaklanmıştır. Böylece, emlakçılık mesleği yapan lisans sahiplerin işlerine yoğunlaşması ve haksız rekabetin engellenmesi amaçlanmıştır.

Madde 16.- Madde ile Lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncuları ile Lisanslı emlak müşavirliği şirketlerinin meslek mensubu sicilinin Kurulca tutulmasına ilişkin düzenleme öngörülmüştür.

Madde 17.- Madde ile Lisans sahibi müşavir ve komisyoncuların lisansları devredemeyeceği ve kiraya verilemeyeceği, hizmetin bizzat lisans sahibi tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Düzenleme ile lisansın ilgisiz kişilerce kullanılarak hizmet verilmesinin önlenmesi öngörülmüştür. Yapılan işlemlerin önemi nedeniyle düzenlenecek belgelerin lisans sahiplerince imzalanmasını gerektirmektedir. Lisanslı emlak müşaviri şirket ve komisyoncuların işyerlerinde başkaca işler yapması yasaklanmıştır. Böylece emlakçılık mesleği ile ilgisiz hizmetlerin verilmesi önlenmiştir.

Madde 18.- Madde ile yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’de emlakçılık faaliyeti yapmalarına ilişki düzenlemeler yapılmıştır. Yabancıların şirket kurarak faaliyette bulunmaları halinde en az iki lisanslı emlak müşavirinin kurucu ortak olması öngörülmüştür.



Madde 19.- Lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncularının hizmet vereceği yetki bölgesi sınırı belirlenmiştir. Lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncuları bu hizmeti, yurt içinde ve yurt dışında yine lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncusu vasıtasıyla, acentalık, bayilik franchising şeklinde de verebileceklerdir. Bu düzenleme lisans devri anlamında olmayıp, düzenleme ile hizmetin sağlanmasına yönelik müşavir ve komisyoncular arasında işbirliği yapılabilmesi amaçlanmaktadır. Hizmetin bu şekilde verilmesi için resmi bir sözleşme yapılması gerekmektedir.

Madde 20.- Madde ile Lisanslı emlak müşavirlerinin yapacağı hizmetler belirtilmiştir. Lisanslı emlak müşaviri taşınmazların alım satım ve kiralanması yanında taşınmazların devri ve üzerine aynı ve şahsi hak tesisine ilişkin işlemleri takip edebilmesi, belge düzenini sağlayabilecek danışmanlık, raporlama ve bilirkişilik hizmeti verebilmesi öngörülmüştür.

Madde 21.- Lisanslı emlak komisyoncularının yapacağı hizmetler belirlenmiştir. Emlak komisyoncuları, taşınmazların alım satım ve kiralanmasını yaparak yalnızca pazarlama yetkisine sahip oldukları taşınmazlara yönelik takip hizmeti verebileceklerdir.

Madde 22.- Madde ile şirketlerin komisyonculuk hizmeti verebilmesi için ticaret şirketi olması ve kurucu ortaklarından en az birisinin lisanslı emlak komisyoncusu olması öngörülmüştür.

Madde 23.- Madde ile emlak müşavirliği hizmetinin lisanslı müşavirlik şirketlerince de yapılması öngörülmektedir. Böylece emlakçılık hizmeti kurumsal bir yapıya kavuşacaktır. Kurulacak şirketin sermaye yapısı güçlü olması anonim şirketi şeklinde kurulması gerekmektedir. Lisanslı emlak müşavirliği şirketlerine tapu sicil müdürlüklerinde düzenlenen akitli ve akitsiz işlemlerde belgeleri ön hazırlama yetkisi de verildiğinden söz konusu şirketlerde avukat çalıştırma zorunluluğu getirilmiş, kurucu ve avukatın sorumluluğu tanımlanmıştır. Lisanslı emlak müşavirliği şirketlerine lisanslı emlak komisyoncusunun ortak olması da mümkündür. Böylece lisanslı komisyoncunun şirket faaliyeti kapsamında hizmet sunması da sağlanmaktadır.

Lisanslı emlak müşavirliği şirketlerine madde ile getirilen başka iş yapmama ve sorumlu lisanslı müşavirlerin başka şirketlerde kurucu olmama, yönetim ve denetimde bulunmama yasağı, söz konusu şirketlerin sunacağı hizmete yoğunlaşmasının sağlanması, haksız rekabetin önlenmesi amacıyla yönelik olarak getirilmiştir.

Madde 24.- Madde ile lisanslı emlak müşavirliği şirketlerinin sunacağı hizmetler belirtilmiştir.

Madde 25.- Lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncuları bu hizmeti, yurt içinde ve yurt dışında yine lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncusu vasıtasıyla, acentelik bayilik franchising şeklinde de verebileceklerdir. Bu düzenleme lisans ile hizmetin sağlanmasına yönelik müşavir ve komisyoncular arasında işbirliği yapılabilmesi amaçlanmaktadır. Hizmetin bu şekilde verilmesi için resmi bir sözleşme yapılması gerekmektedir. Düzenleme ile işbirliği yapılan müşavir, komisyoncu ve şirketlerin sorumluluğu belirtilmiştir. Sözleşmenin içeriği ve sözleşmede bulunması gerekli hususlar yönetmelikle belirlenecektir.

Madde 26.- Madde ile lisanslı emlak müşaviri, komisyoncuları ve şirketleri ile iş sahibi arasındaki tip (standart) iş sözleşmelerinin düzenlenmesi öngörülmüştür.



Madde 27.- Madde ile lisanslı olarak verilen müşavirlik ve komisyonculuk hizmetlerine karşılık olarak alınacak ücretin belirlenmesi öngörülmüştür.

Madde 28.- Madde ile lisanslı emlak müşavirliği şirketlerinin tasdik edecekleri tapu kayıt suretleri ne ilişkin usul ve esaslar Kurul ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce birlikte belirlenmesi öngörülmüştür. Tapu kayıt tasdiklerinin bizzat lisanslı emlak müşaviri tarafından imzalanması tasdike lisans numarasının yazılması düzenlenmiştir. Böylece, tasdik edilen belgelerde ileri hatalı işlem yapılması halinde doğrudan tasdiki yapan lisanslı emlak müşaviri sorumlu tutulacaktır.

Madde 29.- Madde ile lisanslı emlak müşavirleri, lisanslı emlak müşavirliği şirketleri ve komisyoncularının yapacakları işlemlerden doğabilecek hukuki ve cezai sorumluluklar düzenlenmiştir. Emlakçılık faaliyeti ve doğabilecek zararların önemi nedeniyle lisanslı müşavir, komisyoncu ve şirketleri verdikleri zararlardan doğrudan sorumlu olacaklardır.

Madde 30.- Madde ile, lisanslı emlak müşaviri, komisyoncuların ve şirketlerinin faaliyetleri sırasında meydana gelen zararlardan doğrudan sorumlu olduklarından, bu zararların karşılanması için sigorta fonu oluşturulması öngörülmüştür. İşlemlerde, Hazinesinin doğrudan sorumluluğu olmadığından, doğacak zararlar öncelikle sigorta fonu tarafından karşılanacaktır. Sigorta fonunu kapsamına manevi tazminata ilişkin talepler dâhil edilmemiştir. Sigorta Fonu oluşumu usul ve esaslarına ilişkin hususlar yönetmelikle belirlenecektir.

Madde 31.- Madde ile lisanslı emlak müşaviri, komisyoncularının işi bırakmaları halinde lisans ve kimlik belgelerini Kurula geri vermeleri gerektiği düzenlenmiştir. Böylece işi bırakan lisans sahibinin emlakçılık faaliyetini kendi adına bir başkasına yaptırması önlenmektedir. Bu kişilerin mesleği yeniden icra etmek istemeleri halinde yasa da belirtilen şartları taşımaları koşuluyla lisansları geri verilebilecektir. Ancak beş yıldan uzun süre ile mesleğe ara verenlerin mesleki bilgi ve uygulamaların güncelliği için yeniden sınava girmesi şartı getirilmektedir.

Madde 32 .- Emlakçılık mesleği faaliyet konusu gereği kişisel ve ticari sırları içermektedir. Bu nedenle lisanslı müşavir, komisyoncu ve yanında çalışanların edindikleri bilgileri sadece kanunda belirtilen hallerde veya mahkeme kararı ile üçüncü kişilere verebilmeleri öngörülmüştür. Bu bilgilerin ticari faaliyet kapsamında izinsiz kullanılması yasaklanmıştır. Madde ile emlakçılık mesleğinde yapılacak reklam tanıtım, ilan ve afişlere ilişkin düzenleme yapılmıştır. Satış ve kiralama ile sınırlı olmak üzere ebatları Kurulca belirlenecek ilan ve afişlere vergi harç muafiyeti getirilmektedir. Afiş ve ilanların hangi sürelerle kullanılacağı Kurul tarafından belirlenecek, bu süreden önce ilan sahibi dışında toplanamayacaktır.

Madde 33.- Madde ile Lisanslı emlak müşaviri, komisyoncusu ve şirketlerine iki ayrı denetim mekanizması getirilmiştir. Hukuka ve mevzuata uygunluk yönünden Kurulca, mesleki ilke ve kurallara uygunluk yönünden ilgili meslek odalarınca denetlenecektir. Kurul denetimlerde en üst organdır.

Madde 34.- Madde ile denetimler sonucu Kurulca verilecek para cezalarının azami ve asgari miktarları belirlenmiştir. İdari para cezalarının Maliye Bakanlığınca belirlenen yeniden değerlendirme oranları kadar artırılabilecektir. İdari para cezai yanında uyarma ve kınama cezalarının da verilmesi söz konusudur. Lisansın askıya alınması ve iptaline ilişkin düzenleme yapılmıştır.. Yapılacak denetimler sonucu verilecek para cezalarının Kurulda bir fonda toplanması öngörülmüştür. Fonda biriken paralar sadece meslek mensuplarının idari, sosyal



ve mesleki ihtiyaçları için kullanılabilir. Böylece fonda biriken paralar emlakçılık mesleğinin gelişmesi için harcanabilir.

Madde 35.- Madde ile kanunun yürürlüğe girmesinden sonra lisansız faaliyette bulunanlara verilecek cezalar belirtilmiştir. Getirilen cezalar ile Lisansız çalışma ve kayıt dışılığın önlenmesi amaçlanmaktadır.

Madde 36.- Madde ile lisansın hangi hallerde iptal edileceği düzenlenmiştir.

Madde 37.- Emlakçılık mesleğini yapmaları yasaklananların emlakçılık faaliyetinde bulunmaları ve lisanslı emlak müşaviri, şirket ve komisyoncusu yanında çalışması yasaklanmaktadır.

Madde 38.- Lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncusunun kayıtlı olduğu ticaret ve esnaf odası bu kanunda belirtilen odalardır. Ticaret odalarında gayrimenkul hizmetleri meslek komitesi, esnaf odalarında ise ilgili emlak odasıdır.

Madde 39.- Madde ile kanunla ilgili; Lisanslı emlak müşavirliği, şirketleri ve lisanslı emlak komisyonculuğu çalışma usul ve esasları; Lisanslı emlak müşavirliği ve Lisanslı komisyonculuğu sınav, staj, eğitim, ruhsat verilmesi, ceza fonu; Lisanslı emlak müşavirliği ve Lisanslı Emlak Komisyonculuğu Kurulunun oluşması, çalışma usul ve esaslarının **yönetmelikle** belirleneceği öngörülmüştür.

Geçici Madde 1.- Madde ile belli sürelerle Kanunun 20. maddesinde belirtilen emlak müşavirliği hizmetini sunanların hakları korunmaktadır. Emlak müşaviri olabilmek için sınavda başarılı olmak ve kanunun yürürlüğünden itibaren 1 yıl içinde müracaat edilmesi gerekmektedir.

Geçici Madde 2.- Madde ile Ticaret Odalarının gayrimenkul hizmetleri meslek komitesine kayıtlı şirketlerin yönetici ve bazı çalışanlarına müktesep haklarla emlak müşaviri olabilmek imkanı getirilmiştir. Bu haktan yararlanabilmek için yapılacak sınavda başarılı olunması gerekmektedir. Aynı maddede emlakçılık mesleği ile yakın ilgisi nedeniyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde belli görevde bulunanlara da aynı şartlarla emlak müşaviri olma hakkı tanınmaktadır.

Geçici Madde 3.- Madde ile emlak komisyonculuğunu fiilen yaptıklarını belgeleyenlere lisanslı emlak komisyoncusu olma hakkı tanınmıştır. Lisanslı emlak komisyoncusu olabilmek için kazanılmış haktan yararlananlarda ayrıca sınavda başarılı olma şartı aranmayacaktır.

Geçici Madde 4.- Madde ile yabancı emlak müşavirleri ve komisyoncularının müktesep hakları düzenlenmiştir.

Geçici Madde 5.- Madde ile kanunun yürürlüğünden önce bu kanunun emlak müşavirliğinin sunduğu hizmetleri fiilen yapan emlak müşavirliği şirketlerinin belli şartları yerine getirmeleri halinde lisans alma hakkı tanınmıştır.

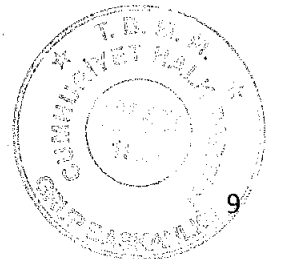
Geçici Madde 6.- Lisanslı emlak müşavirliği ve komisyonculuğu kurulu kurulduktan sonra lisanslar bu kurul tarafından verileceğinden sadece Kurulun ilk kuruluşunda görev yapacak ticaret odası ve esnaf odasınca seçilecek üyelere lisans aranmayacaktır. Bu üyelere sınav da başarılı olma şartı aranmaksızın lisans belgesi verilecektir.



Geçici Madde 7.Yasa ile emlak müşavirliği ve emlak komisyonculuğuna yönelik kapsamlı düzenlemeler yapıldığından 608 3 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanununun 2.maddesi(g) bendi kaldırılmaktadır.

Madde 40.- : Yürürlük maddesidir.

Madde 41.-: Yürütme maddesidir.



LİSANSLI EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ, EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ ŞİRKETLERİ VE EMLAK KOMİSYONCULUĞU HAKKINDA KANUN TEKLİFİ

Amaç

MADDE 1- Bu kanunun amacı; lisanslı emlak müşavirleri, lisanslı emlak müşavirliği şirketleri ile lisanslı emlak komisyoncularının faaliyet, denetim ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esas belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- Bu kanun, lisanslı emlak müşavirleri, emlak müşavirliği şirketleri ve emlak komisyoncularının gayrimenkullere yönelik yapacakları aracılık, kiralama, danışmanlık, belge düzenleme, tasdik etme gibi işlemlerin yerine getirilmesini kapsar.

Tanımlar

MADDE 3- Bu kanunda geçen;

- a)Bakanlık: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
- b)Kurul: Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Lisanslı Emlak Komisyonculuğu Kurulunu
- c)Lisans: Emlak Müşavirliği ve emlak komisyonculuğu lisansını,
- ç)Meslek Odası: 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanununa göre kurulan Emlak Meslek Odaları, Emlak Meslek Odası bulunmayan yerlerde Birleşik Esnaf Odaları ile 5147 sayılı Kanuna tabi odalar,
- d)Müşavirlik: Lisanslı emlak müşavirliklerini,
- e)Şirket: Lisanslı emlak müşavirliği ve Lisanslı Emlak Komisyonculuğu şirketini,
- f)Komisyonculuk: Lisanslı emlak komisyonculuğunu,
- g)Yönetmelik: Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Lisanslı Emlak Komisyonculuğu Hakkındaki Kanunun uygulama yönetmeliklerini,
- h)Tapu işlemleri: Yönetmelikle belirlenecek akitli ve akitsiz işlemleri ifade eder.
- ı)Meslek mensubu: Lisanslı emlak müşaviri ve lisanslı emlak komisyoncusunu ifade eder.

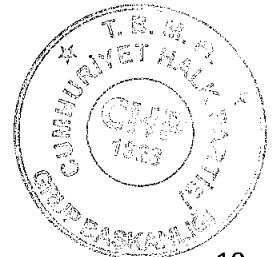
Genel Şartlar

MADDE 4- Lisans sahibi olabilmenin genel şartları şunlardır:

- a)Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak.
- b)Kamu haklarından mahrum bulunmamak.
- c)Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olmak.
- ç)Türkiye’de yerleşim yeri sahibi olmak.
- d)5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 53’üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da affa uğramış olsa bile Devletin güvenliğine, anayasal düzene ve casusluk suçları ile yabancı devletlerle olan ilişkilere karşı suçlardan veya zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, görevi kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma suçtan kaynaklanan mal varlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından hükümlü bulunmamak.
- e)Devlet memurluğundan çıkarılma cezası almamış olmak.

Emlak müşavirliği lisansı almanın özel şartları

MADDE 5- Emlak müşavirliği lisansı almanın özel şartları şunlardır;



a)Dört yıllık lisans eğitimi veren hukuk, siyasal, iktisat, işletme, iktisadi ve idari bilimler fakültelerinden veya mühendislik fakültelerinin harita ve kadastro, inşaat, mimarlık ve şehir planlaması bölümlerinden veya ön lisans eğitimi veren Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu ile Meslek Yüksek Okullarının “Emlak ve Emlak Yönetimi” programından mezun olmak yahut Yüksek Öğretim Kurulunca bunlara denkliği kabul edilen yurt içi ve yurt dışı yüksek öğretim kurumlarından mezun olmak,

b)Lisans sınavını kazanarak lisans almış olmak,

c)İçeriği ve süresi yönetmelikle belirlenecek, Kurulca verilecek altı aylık teorik eğitimi ve meslek odalarınca belirlenecek emlak müşaviri yanında altı aylık uygulama eğitimi olmak üzere toplam on iki aylık eğitimi tamamlamış olmak,

ç)Esnaf odası veya ticaret odalarının ilgili meslek komitesine kayıtlı olmak.

Lisans sınavı

MADDE 6- Lisanslı Emlak müşavirliği sınavına ilişkin usul ve esaslar ile sınav konuları yönetmelikle belirlenir. 3 sene içinde sınavlarda başarısız olanlar yeniden sınava giremezler.

Emlak komisyonculuğu lisansı almanın özel şartları

MADDE 7- Emlak komisyonculuğu lisansı almanın özel şartları şunlardır.

a)Lise ve dengi okul veya değerlendirme, harita, emlak, maliye, iktisat, işletme, yapı ve inşaat alanlarında eğitim veren en az iki yıllık yüksek okullar ile Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu ile, Meslek Yüksek Okullarının “Emlak ve Emlak Yönetimi” programından mezun olmak yahut Yüksek Öğretim Kurulunca bunlara denkliği kabul edilen yurt içi ve yurt dışı yüksek öğretim kurumlarından mezun olmak,

b)Lisans sınavını kazanarak lisans almış olmak,

c)İçeriği ve süresi yönetmelikle belirlenecek, Kurulca verilecek altı aylık teorik eğitimi ve meslek odalarınca belirlenecek emlak müşaviri yanında altı aylık uygulama eğitimi olmak üzere toplam on iki aylık eğitimi tamamlamış olmak,

ç)Esnaf odası veya ticaret odalarının ilgili meslek komitesine kayıtlı olmak.

Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Komisyonculuğu Kurulu

MADDE 8- Bu kanunda belirtilen görevleri yerine getirmek amacıyla merkezi Ankara’da olan Başbakanlığa bağlı olarak Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Komisyonculuğu Kurulu kurulmuştur.

Kurul onbir üyeden oluşur. Üyelerin ikisi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden, birisi Maliye Bakanlığı’ndan, birisi Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’ndan, birisi YÖK tarafından, üçü esnaf odalarından, üçü de ticaret odaları tarafından seçilir.

Kurul üyeliklerine aday gösterilecek kamu görevlilerinin en az genel müdür, genel müdür yardımcısı, daire başkanı görevlerinde bulunması, en az üç yıl bu görevde asaleten çalışmış olması şarttır. Kurul üyelerinin görev süresi 5 yıldır. Görev süresi dolan kurul üyesi yeniden seçilebilir.



YÖK tarafından seçilecek üyenin profesör veya doçent unvanlı, ilgili mesleki eğitimde görev almış olması şarttır.

Emlak Meslek Odaları ve Ticaret Odalarınca seçilecek kişilerin Meslek Esnaf Odalarında başkan veya üyeler, ticaret odalarında ilgili gayrimenkul hizmetleri meslek komitesi başkan veya üyeleri arasından seçilir. Odalardan seçilecek kurul üyelerinin ayrıca Lisanslı emlak müşaviri olmaya hak kazanmış olması aranır.

Kurul üyelerinin seçimine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir. Odaları temsil edecek üyelerin seçiminde odaların üye sayısı esas alınır.

Kurulun görevleri

MADDE 9- Kurulun görevleri şunlardır:

- a) Lisans sınavı yapmak veya yaptırmak,
- b) Lisans sınavı sonucu emlak müşaviri veya komisyoncusu olmaya hak kazananlara lisans vermek ve meslek mensupları sicilini tutmak,
- c) Emlak müşaviri veya komisyoncusu olmaya hak kazananların yeminlerini yaptırmak,
- d) Yabancı emlak müşaviri ve komisyoncularının hukuki ve fiili olarak karşılıklı olmak kaydıyla, Türkiye’de faaliyette bulunma taleplerini değerlendirmek, uygun olanlara izin vermek
- e) Bu kanunda belirtilen hallerde lisans iptaline karar vermek
- f) Emlak müşaviri ve komisyoncularının faaliyetleri sırasında kullanacakları sözleşme, belge basılı kağıtların şeklini, ana unsurlarını ve içeriğini belirlemek
- g) Verilecek mesleki eğitime ilişkin usul ve esasları belirlemek
- h) Meslek ilkelerini belirlemek, genelgeler çıkarmak emlak müşaviri, emlak müşavirliği şirketi ve komisyoncularını faaliyetleri ilgili olarak denetlemek, gerektirdiği takdirde de idari inceleme ve soruşturma yapmak
- i) Bu kanun kapsamındaki faaliyetler ile ilgili benzeri hizmetleri yürütmek
- j) Emlak müşaviri, emlak müşavirliği şirketi ve komisyoncularına görüş bildirmek

Kurulun çalışma usul ve esasları

MADDE 10- Kurul, üyelerin üçte ikisinin katılımı ile toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar alır. Kurul kendi üyeleri arasından bir başkan seçer.

Kurul üyelerine ayda dört toplantıdan fazla olmamak üzere, her toplantı günü için uhdesinde kamu görevi bulunanlara 1000, bulunmayanlara ise 2000 gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda toplantı ücreti ödenir.

Kurulun idari yapısı

MADDE 11- Kurul, Başkanlık, Genel Sekreterlik, Hukuk Müşavirliği ve Denetim Birim Başkanlığından oluşur.

Başkanlık: Kurulun en üst idari organıdır. Başkanlık görevleri ile personelin sayısı ve nitelikleri yönetmelikle belirlenir. Kurul çalışmalarını sevk ve idare eder.

Genel sekreterlik: Kurulca atanacak, genel sekreterin görevleri ile personelin sayısı ve nitelikleri yönetmelikle belirlenir. Genel sekreterin esnaf odası ve ticaret odalarının ilgili meslek komitesi üyeleri arasından en az 4 yıllık yükseköğretim mezunu ve gayrimenkul sektöründe en az 5 yıl çalışmış olması şartı aranır.



Hukuk müşavirliği: Kurulca atanacak, hukuk müşavirinin üniversitelerin hukuk ve siyasal fakültelerinden mezun kamu ve/veya özel sektörde görevi ile ilgili alanda en az 4 yıl görev yapmış olması aranır.

Denetim Birimi Başkanlığı: Kurulca atanacak, denetim birimi başkanının 4 yıllık yükseköğretim mezunu kamu ve özel sektörde denetim alanında en az 4 yıl görev yapmış olması aranır. Kurul, Kanun ekinde yer alan cetvelde sayı ve ünvanı gösterilen kadrolardan oluşur. Bakanlar Kurulu bu kadroları artırma veya azaltmaya yetkilidir.

Lisans ve kimlik belgesi:

MADDE12- Bu kanun hükümlerine göre emlak müşaviri veya emlak komisyoncusu olmaya hak kazanan kişilere kurul tarafından kayıt ve tescilleri yapılarak lisans ve kimlik belgesi verilir.

Lisans talepleri için yapılan başvurular en geç bir ay içinde Kurul tarafından incelenir ve karara bağlanır. Kurul kararlarına karşı bir aylık süre içinde idari yargıya itiraz edilebilir. Lisanslı emlak müşavirleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulacak olan emlak müşavirliği şirketlerine de lisans Kurul tarafından verilir.

Lisans bedeli

MADDE 13- Lisans bedeli emlak komisyoncuları için 2000 TL, emlak müşavirleri için 5000 TL, emlak müşavirliği şirketleri için 10000 TL olup bu bedeller bir defaya mahsus olarak ödenir. Bedel Maliye hesabına bir bankaya yatırılır.

Lisans bedeli her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır.

Lisans bedelleri bu Kanunun 21. Ve 22. Maddesinde belirtilen görevleri yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce yapmaları nedeniyle bir defaya mahsus olmak üzere lisans alanlara %50 indirimli olarak uygulanır.

Yemin

MADDE 14- Lisans sahibi bu Kanun kapsamındaki görevine fiilen başlamadan önce, o yer Sulh Hukuk Mahkemesinde görevini doğru ve tarafsız olarak yürüteceğine, bu Kanun hükümlerine ve ilgili mevzuata aykırı hareket etmeyeceğine ve ettirmeyeceğine dair yemin eder.

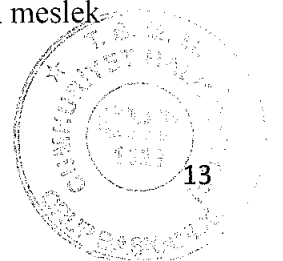
Yemin tutanağı iş yerinin görünen bir yerine asılır.

Yeni iş yeri açılması ve değişikliği

MADDE 15- Emlak müşavirleri ve emlak komisyoncuları kendi adlarına açtıkları işyeri adreslerinde faaliyetlerini sürdürmek ve lisans ve ruhsatlarını çalıştıkları iş yerinin görünen bir yerine asmak zorundadırlar.

İş yeri değiştiren meslek mensupları on beş gün içinde yeni iş yerlerinin açık adreslerini Kurula bildirmek zorundadırlar.

Meslek mensupları kendi adlarının birden fazla iş yeri açamazlar. İş yeri sahibi olan meslek mensupları ücret karşılığı işveren yanında çalışamazlar. Ücret karşılığı çalışan meslek mensupları birden fazla iş yerinde de görev yapamazlar.



Meslek mensupları sicili

MADDE 16- Lisanslı Emlak müşaviri ve komisyoncuları için Kurul tarafından meslek mensupları sicili tutulur. Lisanslı emlak müşavirliği şirketleri de Kurul tarafından listeye alınarak ilan edilir.

Çalışma yerini başka il veya bölgeye naklini yapan meslek mensupları işe başlamadan önce kurula bunu bildirmek zorundadır.

Hizmetin kendi adına yürütülmesi

MADDE 17- Lisansını almış olan müşavir ve komisyoncuların bu hizmeti kendi adına yürütmesi halinde, bu hizmet emlak müşaviri ve komisyoncusu tarafından bizzat yerine getirilir.

Lisanslar devredilemez, kiraya verilemez.

Lisanslı emlak müşaviri, komisyoncusu ve lisanslı emlak müşaviri şirketi yanında çalışanların yapacağı işlemlerde sorumluluk lisans sahibine aittir.

Düzenlenecek sözleşme ve belgeler lisanslı emlak müşaviri komisyoncusu tarafından imzalanır.

Lisanslı emlak müşavirleri, komisyoncuları ve şirketler işyerlerinde faaliyetleri dışında başkaca bir iş yapamazlar.

Yabancı emlak müşavirleri ve komisyoncuları:

MADDE 18- Yabancı bir devletin uyruğundaki gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncularında aranan nitelikleri taşımak şartıyla Kurul onayı ile Türkiye de emlak müşavirliği ve komisyonculuğu faaliyetlerinde bulunabilirler.

Yabancıların Türkiye de emlak müşavirliği ve komisyonculuğu hizmetini vermek üzere kuracakları şirketler Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa tabi olarak kurulabilir. Bu halde de kurulacak şirkette biri sorumlu lisan sahibi olmak üzere TC vatandaşı en az iki lisanslı emlak müşavirinin kurucu ortak olma şartı aranır.

Lisansın kullanılacağı yetki bölgesinin sınırı

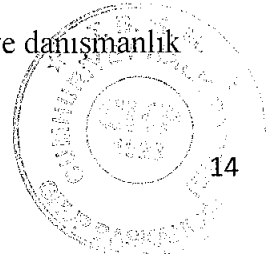
MADDE 19- Lisanslı emlak müşavirlikleri ve komisyoncuları yurt içinde ve yurt dışında işlem yapmakla yetkilidirler.

Bu hizmet bayilik, acentalık, franchising suretiyle de verilebilir.

Lisanslı emlak müşavirlerinin yapacağı hizmetler;

MADDE 20- Lisanslı emlak müşavirlerinin gayrimenkullere yönelik sunacağı hizmetler şunlardır;

- Talep üzerine düzenlenen iş sözleşmesine dayanılarak, taşınmaz malın alım, satım ve kiralanması konusunda pazarlama faaliyetlerinde bulunmak, aracılık hizmeti vermek.
- Talep üzerine düzenlenen iş sözleşmesine dayanılarak, gayrimenkul mülkiyetinin devri, gayrimenkul üzerine ayni ve şahsi hak tesisleri işlemlerini takip edip sonuçlandırmak, tüm resmi ve özel kurumlarda işlemleri takip etmek, belge düzenini sağlamak.
- Gayrimenkul hizmetlerine yönelik kayıt inceleme, araştırma, raporlama ve danışmanlık hizmeti vermek



- ç) İlgililerin talebi üzerine işlemlerle ilgili belge ve formları düzenlemek.
d) Gayrimenkullerde kendi faaliyet alanına ilişkin olarak bilirkişilik hizmeti vermek.

Avukatlık kanununun ve diğer kanunların münhasıran avukatlar tarafından yapılmasını ön gördüğü işleri Lisanslı Emlak Müşavirleri yapamaz.

Emlak komisyoncularının verdiği hizmetler

MADDE 21- Lisanslı emlak komisyoncularının sunacağı hizmetler şunlardır;

- a) Talep üzerine düzenlenen iş sözleşmesine dayanılarak, taşınmaz malın alım, satım ve kiralanması konusunda pazarlama faaliyetlerinde bulunmak, aracılık hizmeti vermek.
b) Talep üzerine düzenlenen iş sözleşmesine dayanılarak, taşınmaz malların satış ve kiralanmasına yönelik olarak işlemleri tüm özel ve resmi kurumlarda takip etmek.

Emlak komisyoncuları bu kanunla emlak müşavirlerine tanınan diğer yetkileri ve emlak müşaviri sıfatını kullanamaz.

Komisyonculuk faaliyeti verecek şirketler

MADDE 22- Komisyonculuk faaliyetinde bulunacak şirketlerin ticaret şirketi statüsünde olması kurucularından en az birisinin lisanslı emlak komisyoncusu olması zorunludur.

Lisanslı emlak müşavirliği şirketleri

MADDE 23- Emlak müşavirliğinin ticari şirket kapsamında yapılması halinde, şirketin anonim şirket olarak kurulması, şirket kurucu ortaklarının en az iki sorumlu lisanslı emlak müşaviri olması zorunludur.

Emlak müşavirliği şirketlerine lisanslı emlak komisyoncuları da ortak olabilir.
Lisanslı emlak müşavirliği şirketinin sermayesi 200000TL den az olamaz.

Şirket çalışanlarının yapacağı işlemlerde sorumluluk öncelikle lisanslı emlak müşavirlerine aittir.

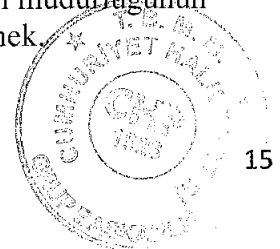
Emlak müşavirliği veren ticaret şirketleri müşavirlik faaliyetleri dışında başkaca bir iş yapamazlar. Sorumlu lisanslı emlak müşavirleri, başka şirketlerin kurucu ortağı olamaz, yönetim ve denetimlerinde bulunamaz.

Emlak müşavirliği veren ticaret şirketleri kadrolu veya sözleşmeli olarak en az bir avukat çalıştırmak zorundadır. Düzenlenecek resmi senet ve tescil işlem belgesinin lisanslı sorumlu emlak müşavirinin yanında avukatta imzalar. 25. Madde gereğince verilecek tapu kayıt suretlerini lisanslı sorumlu emlak müşaviri imzalar.

Lisanslı emlak müşavirliği şirketlerinin sunacağı hizmetler

MADDE 24- Lisanslı emlak müşavirliği şirketlerinin sunacağı hizmetler şunlardır;

- a) Talep üzerine düzenlenen iş sözleşmesine dayanılarak, taşınmaz malın alım, satım ve kiralanması konusunda pazarlama faaliyetlerinde bulunmak, aracılık hizmeti vermek.
b) Talep üzerine düzenlenen iş sözleşmesine dayanılarak, gayrimenkul devri, üzerine ayni ve şahsi hak tesisleri işlemlerini takip edip sonuçlandırmak, tüm resmi ve özel kurumlarda takip etmek, belge düzenini sağlamak.
c) Gayrimenkulün devri, ayni ve şahsi hak tesisine ilişkin olarak tapu sicil müdürlüğünün kontrolüne sunmak üzere resmi senet ve tescil işlem belgelerini düzenlemek.
ç) Tapu kayıt suretlerini tasdik ederek ilgisine vermek.



- d) Gayrimenkul hizmetlerine yönelik kayıt inceleme, araştırma, raporlama ve danışmanlık hizmeti vermek.
e) İlgililerin talebi üzerine işlemlerle ilgili belge ve formları düzenlemek.

Bayilik, acentelik, franchising faaliyetleri

MADDE 25- Lisanslı emlak müşavirliği şirketleri ve komisyoncuları bu hizmetleri bayilik, acentelik, franchising şeklinde de yürütebilir. Bu halde bayi, acente ve franchising'lerin lisanslı emlak müşaviri, lisanslı emlak komisyoncusu olması veya Lisanslı Emlak Müşavirliği Lisanslı Emlak Komisyonculuğu şirketi şartları taşıması gerekir.

Bayi ve acenteler yapacakları iş ve işlemlerden doğrudan sorumludur. Bayi, acentelik ve franchising kuran şirketin sorumluluğu, yapılacak müşavirlik hizmeti ile sınırlıdır.

İş sözleşmesi

MADDE 26- Lisanslı emlak müşaviri, komisyoncuları ve şirketleri ile iş sahibi arasında, şekil ve temel unsurları Kurul tarafından belirlenip bastırılmış olan standart iş sözleşmesi düzenlenir.

Sözleşmeyle yapılacak işler, tapu sicil ve kadastro müdürlüklerini ilgilendiriyorsa düzenlenen iş sözleşmesinin bir örneğinin ilgili tapu sicil veya kadastro müdürlüğüne ibrazı zorunludur. İşlemin sonuçlanmasından sonra iş sözleşmesi ilgili müdürlükte saklanır.

Taraflar arasından düzenlenen bu sözleşmede belirlenecek süre içinde işlemin sonuçlandırılmaması halinde iş sahibi tarafından yazılı bilgi verilme suretiyle sözleşme tek taraflı olarak fes edilebilir. Bu durumda ücret talebinde bulunulamaz. Ancak sözleşme süresi bitse dahi taşınmazın yer gösterilen müşteriye satılması veya kiralanması bu hükmün dışındadır.

Lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncuları anne, baba, eş ve çocukları dışında ki iş sahiplerinden düzenleme şeklinde vekalet akdiyle yetki almış olsalar dahi iş sözleşmesi düzenlemek zorundadırlar.

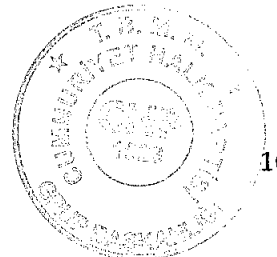
Ücret

MADDE 27- Ücret, lisanslı olarak verilen müşavirlik ve komisyonculuk hizmetlerine karşılık olarak alınacak meblağdır. Ücretin miktarı taraflar arasında düzenlenecek iş sözleşmesinde gösterilir.

Kurul tarafından her yıl Ocak ayında geçerli olmak üzere bir sonraki yıla ait asgari ücret tarifeleri hazırlanarak her yılın Ağustos ayı içinde açıklar Ücret tarifelerini belirlemede odaların yazılı görüşleri alınır.

Asgari ücret tarifesi ilk kez belirlendikten sonra daha sonraki yıllarda ücretler uygulanacağı yılın yeniden değerlendirme oranı kadar artırılır. Ekonmideki gelişmelere bağlı olarak ücretler yeniden belirlenebilir.

Asgari ücret tarifesinde belirlenen miktarların altında ücret alınmaz. Yeni tarife yürürlüğe girinceye kadar mevcut tarife hükmü uygulanır.



Tasdik ve tasdikten dođan sorumluluk

MADDE 28- Lisanslı emlak müşavirliđi Őirketlerinin tapu iŐlemlerine yönelik dűzenleyecekleri belgeler ile tasdik edecekleri tapu kayıt suretine iliŐkin usul ve esaslar Tapu ve kadastro Műdűrlűđű ve Kurulca birlikte belirlenerek Kurul tarafından aŐıklanır.

Tapu kayıtları suretleri sorumlu lisanslı emlak müşavirleri tarafından bizzat imzalanır Tasdik de lisans numarasının da yazılması zorunludur. Tapu kayıt suretlerinin doğruluğundan emlak müşavirleri sorumludurlar. Yaptıkları tasdikin doğru olmaması halinde tasdikin kapsamı ile sınırlı olmak űzere ortaya Őıkan Hazine zararından Tűrk Medeni Kanununun 1007. Maddesi gereğince műŐtereken ve műteselsilen sorumlu olurlar.

Kusurdan Dođan Sorumluluk

MADDE 29- medeni Kanunun 1007. Maddesi geređince, Hazinesin sorumlu olduđu zararın dođmasından Lisanslı emlak müşaviri, emlak komisyoncusu ve Őirketin kusuru belirlendiđi taktirde komisyoncu, müşavir ve Őirket zarar neden olanla birlikte műteselsilen veya Őahsen Hazineye karŐı sorumlu olup dođacak zararlar iŐin Hazinesin rűcu etme hakkı vardır.

Gayrimenkulűn devri, ayni ve Őahsi hak tesisine iliŐkin olarak tapu sicil műdűrlűđűnűn kontrolűne sunmak űzere lisanslı emlak müşavirliđi Őirketlerince tapu iŐlemlerine yönelik hazırlanan resmi senet ve tescil belgelerinin iŐeriđinden lisanslı emlak müşavirliđi Őirketi sorumludur. Tapu sicil műdűrlűđű gűrevlilerinin sorumluluđu sűz konusu belgelerdeki tapu kaydının yer alması ve tapu siciline yapılacak tescil ile sınırlıdır.

Sigorta fonu

MADDE 30- Lisanslı emlak müşaviri, komisyoncularının ve Őirketlerinin faaliyetleri sırasında meydana gelen zararlardan dođan sorumluluk ve yűkűmlűlűklerini karŐılamak amacıyla kurul tarafından bir sigorta fonu oluŐturulur.

Sigorta fonunun nasıl oluŐacađı ŐalıŐma usul ve esasları ile kapsamına alacađı zararlar yűnetmelikle dűzenlenir.

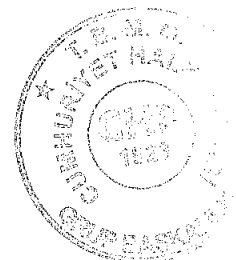
Lisanslı emlak müşavirliği ve komisyonculuğundan ayrılma

MADDE 31-lisanslı emlak müşaviri veya emlak komisyoncusu iken iŐini bırakanlar bunu on beŐ gűn iŐerisinde Kurula bildirmek, Lisans ve kimlik belgesini geri vermekle yűkűmlűdűrler. Bu kiŐilerin yeniden mesleđi icra etmek istemeleri halinde lisans ve kimlikleri belgeleri Kurul tarafından bu Kanunda belirtilen 5. 6. Ve 7. Maddesindeki Őartları taŐımaları halinde yeniden verilir.

Mesleki yűkűmlűlűkler ve yetkilerin kullanılması

MADDE 32- Emlak müşavirleri, komisyoncuları ve Şirketleri bunların yanında ŐalıŐanlar, yaptıkları hizmetlerden dolayı edindikleri belge ve bilgileri amacı dışında kullanamaz ve Emlak müşavirleri, komisyoncuları ve Şirketleri mesleği gereği veya pazarladıkları taŐınmazlarla ilgili haksız rekabete sebep olmayacak Şekilde ilan ve reklam da bulunabilirler. Tabela veya baskılı kâğıtlarında lisanslı emlak müşaviri, emlak komisyoncusu ve Şirketi unvanı dışında başkaca sıfat kullanamazlar.

Ancak; mesleğin gereği olarak pazarladıkları taşınmazların nitelikleri ve nicelikleri hakkında yapacakları ilan bu yasak dışındadır.



Denetim

MADDE 33- Emlak müşavirleri, komisyoncuları ve şirketlerin faaliyetleri; bu kanun kapsamında yaptığı işlemlerin hukuka ve mevzuata aykırı işlemleri tespit edilen lisans sahiplerine, bu işlemlerini hukuka ve mevzuata uygun hale getirmeleri için bir aya kadar süre verebilir. Bu durum gereği yapılmak üzere ilgili meslek odası ve kurula bildirilir.

Mesleki ilke ve kurallara uygunluk yönünden ilgili meslek odalarınca yapılan denetimler sonucunda verilen cezalar Kurula bildirilir.

Lisansların verilmesi, iptal edilmesi ve sicillerinin tutulması ve lisanslı müşavir ve komisyoncuların kuruluş, işleyiş ve her türlü faaliyetlerinin denetimini yaparak uyarma, kınama, lisansın geçici veya sürekli iptali cezalarını vermeye Kurul yetkilidir.

Kurul kararlarına karşı yargı yolu açıktır.

Ceza Hükümleri

MADDE 34- Bu kanunun 34. Maddesinde yapılan denetimler sonucunda mevzuata aykırılığı tespit edilenlere fiilleri suç oluşturmadığı takdirde yönetmelikle belirlenecek miktarda idari para cezası Kurul tarafından verilir.

İdari para cezaları Kurul tarafından bir fonda toplanır. Fonda biriken paralar sadece lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncuların idari, sosyal ve mesleki ihtiyaçları için kullanılır. Bu husus da yönetmelikle düzenleme yapılır.

Lisansız faaliyette bulunma

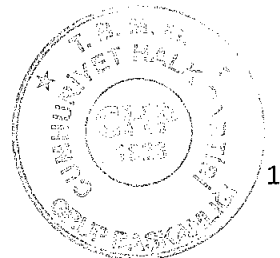
MADDE 35- Bu kanunun yürürlüğe girmesi ve lisansların verilmesinden sonra, gayrimenkule yönelik bu kanun da tanımlanan hizmetlerin hangi ad altında olursa olsun lisansız olarak yapılması yasaktır. Yasağa uymayanlar hakkında Yasal işlemler yapılır. Kamu idareleri lisansız faaliyette bulunanların bu Kanunda tanımlanan hizmetlere yönelik taleplerini yerine getiremezler. Lisanssız kişilerin taleplerini işleme alan kamu görevlileri hakkında adli ve idari işlemler yapılır.

Kurul ve odalar yukarıdaki fıkra aykırı davranışları tespit ettiği veya öğrendiği takdirde durumu Cumhuriyet Başsavcılığına bildirmek zorundadırlar.

Lisans iptali

MADDE 36-

- a) Lisans sahibinin isteği
- b) Lisanslı emlak müşavirliği, emlak komisyoncusu ve şirketi olmak için Kanunda ve Yönetmelikte belirtilen şartların kaybedilmesi veya bu şartları taşımadığının sonradan anlaşılması ,
- c) 34. Maddede yapılan denetimler sonucunda hukuka ve mevzuata aykırı işlemlerin tespit edilmesi
- ç) Mesleki ilke ve kurallara uygun davranılmaması halinde üç kez para cezası verilmiş olması halinde lisanslar Kurulca iptal edilir.
- d) İş yerinde faaliyetleri dışında başkaca bir iş yapıldığının tespit edilmesi
- e) lisansın devredilmesi veya kiraya verildiğinin tespit edilmesi



Meslekte çalıştırılmayacak olanlar

MADDE 37- Lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncuları, bu mesleği yapmaları yasaklananları yanlarında çalıştıramazlar. Bunlarla her ne şekilde olursa olsun mesleki iş birliği yapamazlar.

Yetkili Oda

MADDE 38- Bu kanunda oda tarafından yapılması öngörülen görev ve yetkiler lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncusunun kayıtlı olduğu oda tarafından yerine getirilir ve kullanılır.

Yönetmelikler

MADDE 39-Bu kanunla ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar yönetmelikle düzenlenir.

- a) Lisanslı Emlak Müşavirliği, Şirketleri ve Lisanslı komisyonculuğu çalışma usul ve esasları,
- b) Lisanslı emlak müşavirliği ve Lisanslı Komisyonculuğu sınav, staj, eğitim, ruhsat verilmesi
- c) Lisanslı emlak müşavirliği ve Lisanslı Komisyonculuğu Kurulunun oluşması, çalışma usul ve esasları

İlgili yönetmelikler kanunun yürürlüğe girdiği tarihten 6 ay içinde Esnaf ve Sanatkarlar Odası ve Ticaret Odalarının görüşü alınmak suretiyle Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca müştereken hazırlanarak yürürlüğe konur.

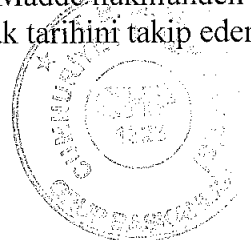
Kanunun uygulanmasıyla ilgili olarak yönetmelikler dışında hukuki düzenlemeler yapmaya Kurul yetkilidir.

Geçici Madde 1- Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce bu kanunun 5. Maddesindeki genel şartları taşımakla birlikte ilköğretim mezunları en az 10 yıl, Lise mezunları en az 7 yıl, dört yıllık fakülte mezunları ve yüksekokul mezunları en az iki yıldır. Bu kanunun 21 maddesinde belirtilen görevleri fiilen yaptıklarını bağlı buldukları vergi dairesi veya oda kaydı ile kanıtlamaları ve sınavda başarılı olmaları halinde Lisanslı emlak müşaviri olmaya hak kazanırlar.

Geçici Madde 2- Bu kanunun yürürlük tarihi itibarı ile ilgili odaya ve vergi dairesine kayıtlı şirketlerde yönetim kurulu başkan ve üyeleri, genel müdürleri ve yardımcıları, pazarlama müdürleri ve limitet şirket müdürleri ve pazarlamada çalışan elemanlardan ilköğretim mezunları en az 10 yıl, lise mezunları en az 7 yıl, dört yıllık fakülte mezunları ve yüksekokul mezunları en az 2 yıldır fiilen görev yaptıklarını kanıtlayanlar sınavda başarılı olmaları halinde Lisanslı Emlak Müşaviri olmaya hak kazanırlar.

Geçici Madde 3- Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce bu kanunun 5. Maddesindeki genel şartları taşımakla birlikte, bu kanunun 22. Maddesinde belirtilen görevleri toplam en az bir yıldır fiilen yaptıklarını bağlı buldukları vergi dairesi veya oda kaydı ile kanıtlayanlar, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde ilgili odaya başvurmaları halinde lisanslı emlak komisyoncusu olmaya hak kazanırlar. Geçici birinci maddenin ikinci paragrafında tanımlanan kişiler bu çalışmalarını bir yıldan bu yana yapmaları halinde başkaca bir şart aranmaksızın Lisanslı Emlak Komisyoncusu olmaya hak kazanırlar.

Geçici Madde 4- İlgili devletlerce karşılık şartı sağlanıncaya kadar 19. Madde hükmünden faydalanamayan yabancı uyruklu emlak müşavirleri bu kanunun yürürlük tarihini takip eden yılın sonuna kadar işlerine devam edebilirler.



Geçici Madde 5- Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce bu kanunun 25. Maddesinde belirtilen görevleri toplam en az dört yıldır fiilen yaptıklarını bağlı buldukları vergi dairesi veya oda kaydı ile kanıtlanan ticaret şirketleri kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde bu kanunda ilgili lisanslı emlak müşaviri şirketi olmaya şartlarını sağlamaları halinde lisanslı emlak müşaviri şirketi olmaya hak kazanır.

Yürürlük

MADDE 40- Bu kanun yayımı tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 41- Bu kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

