



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih : 02 Temmuz 2015
Sayı : 12

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

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

30.06.2015

Av. Mahmut TANAL
İstanbul Milletvekili



TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BŞK.LİĞİ
02 Temmuz 2015
Numara:

TBMM GENEL EVRAK
02 Temmuz 2015
No: 5308

GENEL GEREKÇE

Emlakçılık sektöründeki sorunların çözümü için hazırlanan kanun teklifi ile; emlak aracılık hizmetlerinin lisanslı kişilerce yapılabilmesi planlanmaktadır. Konu hakkında hazırlanan geniş kapsamlı kanun teklifinin yasalaşması halinde, sektörün sorunları için yönetmelik, genelge, tebliğ gibi mevzuatlara ihtiyaç kalmayacak ve köklü çözümler üretilmiş olacaktır.

Her sektörde istihdamın sağlanması gerektiği gibi emlak sektöründe de istihdam sağlanmalıdır. Türkiye geneline baktığımızda, her ne kadar yönetmelik çıksa da genelgeler tebliğler yayınlansa da maalesef istenilen verim alınamamaktadır. Bazı apartman görevlileri, muhtarlar, farklı meslek gruplarındaki kişiler yetkileri olmamalarına rağmen aracılık hizmeti vermektedirler.

Türkiye genelinde yapılacak imtihan sonucu bazı yetkin kişiler lisanslı aracılık hizmeti verme hakkını elde edecek, bunun sonucunda daha verimli daha sağlıklı işler yapılacaktır. Büyük sorumluluk gerektiren emlakçılık mesleğinin ve emlak sektörünün yasal bir düzenleme ile güvence altına alınmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sayede kayıt dışı çalışmalar da engellenmiş olacaktır.

Ülkemizde emlakçı tabelalarını asmalarına rağmen kayıt dışı çalışanlar bulunmaktadır. Kanunu olmayan bu meslek grubu bu tür kayıt dışı çalışanlarla mücadele etmek zorluğu ile karşı karşıyadır. Emlak müşavirliği mesleği mevzuatlarda uzmanlık, bilgi ve deneyim isteyen bir iştir. Yaşanan bu boşluğun önüne geçilebilmesi için yasal çerçeveye bağlanmak amacı ile söz konusu kanun teklifi hazırlanmıştır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1 – Bu kanunun amacı düzenlenmektedir.

MADDE 2- Bu kanun kapsamı düzenlenmektedir.

MADDE 3 – Kanun kapsamı dışında kalan haller düzenlenmektedir.

MADDE 4 - Bu kanunda geçen tanımlar düzenlenmektedir.

MADDE 5 – Lisans sahibi olabilmenin genel şartları düzenlenmektedir.

MADDE 6- Emlak müşavirliği lisansı almanın özel şartları düzenlenmektedir.

MADDE 7- Emlak komisyonculuğu lisansı almanın özel şartları düzenlenmiştir.

MADDE 8- Teorik ve uygulanma eğitimi süresinden sayılan hizmetler düzenlenmiştir.

MADDE 9- Lisanslı emlak müşavirliği ve komisyonculuğu kurulunun kuruluşu düzenlenmiştir.

MADDE 10- Kurulun görevleri düzenlenmiştir.

MADDE 11- Kurulun çalışma usul ve esasları düzenlenmiştir.

MADDE 12- Kurulun idari yapısı düzenlenmiştir.

MADDE 13- Bu kanun hükümlerine göre emlak müşaviri veya emlak komisyoncusu olmaya hak kazanan kişilere kurul tarafından kayıt ve tescilleri yapılarak lisans ve kimlik belgesi verilmesi düzenlenmiştir.

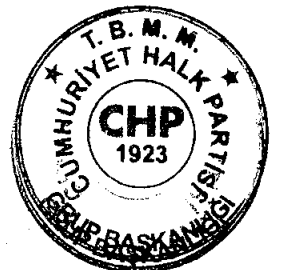
MADDE 14- Lisan bedeli ve nasıl ödeneceği düzenlenmiştir.

MADDE 15-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 etmesi gereği düzenlenmiştir.

MADDE 16- Yeni iş yeri açılması ve değişikliği şartları düzenlenmiştir.

MADDE 17- Meslek mensupları sicili tutulmasına ilişkin usul düzenlenmiştir.

MADDE 18- Hizmetin kendi adına yürütülmesi esası düzenlenmiştir.





bulundukları vergi dairesi veya oda kaydı ile kanıtlayanlar kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde ilgili odaya müracaat etmesi halinde lisanslı emlak müşaviri olmaya hak kazanmaları kuralı düzenlenmiştir.

Geçici Madde 2- Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce bu kanunun 5.maddesindeki genel şartları taşımakla birlikte, bu kanunun 23.maddesinde belirtilen görevleri toplam en az üç yıldır fiilen yaptıklarını bağlı bulundukları vergi dairesi veya oda kaydı ile kanıtlayanlar kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde ilgili odaya başvurmaları halinde lisanslı emlak komisyoncusu olmaya hak kazanmaları düzenlenmiştir.

Geçici Madde 3-Bu Kanunun 6. maddesinde yazılı sınav şartı aranmayan kamu görevlileri kanunun yürürlüğe girdikleri tarihten itibaren 1 yıl içinde müracaat etmeleri halinde lisanslı emlak müşaviri olmaya hak kazanmaları düzenlenmiştir.

Geçici Madde 4- İlgili devletlerce karşılıklılık şartı sağlanıncaya kadar 20.madde hükmünden faydalanamayan yabancı uyruklu emlak müşavirleri bu kanunun yürürlük tarihini takip eden yılın sonuna kadar işlerine devam edebilmeleri düzenlenmiştir.

Geçici Madde 5-Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce bu kanunun 25.maddesinde belirtilen görevleri toplam en az dört yıldır fiilen yaptıklarını bağlı bulundukları vergi dairesi veya oda kaydı ile kanıtlayan 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 kazanmaları düzenlenmiştir.

MADDE 41- Yürürlük maddesidir.

MADDE 42- 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 esasları 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.

Kanun kapsamı dışında kalan işler

MADDE 3 - Lisanslı emlak müşavirleri, kurulacak lisanslı emlak müşavirliği şirketleri ve lisanslı emlak komisyoncularının bu kanun kapsamında işlem yapması, ilgililerce asaleten veya temsilen doğrudan resmi merciler önünde aynı işlemleri talep etme ve yerine getirilmesine engel teşkil etmez.

Tanımlar

MADDE 4 - Bu kanunda geçen;

- a)Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,
- 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 ile 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu hükümlerine göre kurulan ticaret odalarını,
- d)Müşavirlik: Lisanslı emlak müşavirliklerini,
- e)Şirket : En az üç sorumlu lisanslı emlak müşaviri tarafından anonim şirket şeklinde kurulan lisanslı emlak müşavirliği şirketini,
- f) Komisyonculuk: Lisanslı emlak komisyonculuğunu,
- g)Yönetmelik: Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Lisanslı Emlak Komisyonculuğu Hakkındaki Kanununun uygulama yönetmeliklerini,
- h)Tapu işlemleri: Yönetmelikçe belirlenecek akitli ve akitsiz işlemleri ifade eder.
- ı) Meslek mensubu: Lisanslı emlak müşaviri ve lisanslı emlak komisyoncusunu ifade eder.

Genel şartlar

MADDE 5 -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 bu düzenin işleyişine, milli savunmaya, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk suçları ile yabancı devletlerle ilişkilere karşı suçlardan veya zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, görevi kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, ediminin



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 6- 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 lisan eğitimi veren Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu ile Adalet Meslek Yüksek Okulundan 2 yıllık 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,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde genel müdür yardımcıları, daire başkanları, bölge müdürleri, bölge müdür yardımcıları, tapu şube müdürleri, tapu sicil müdürü ve tapu sicil müdür yardımcıları, kadastro müdürleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü müfettişi, maliye müfettişi, defterdar, defterdar yardımcısı, mal müdürü, görevlerinde bulunmuş olanlar da sınav şartı aranmaz.

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) Bu maddenin (b) bendinde belirtilen kamu görevlerinde en az beş yıl çalışmış olmak veya esnaf odası veya ticaret odalarının ilgili meslek komitesine kayıtlı olmak.

Emlak komisyonculuğu lisansı almanın özel şartları

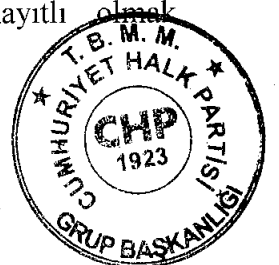
MADDE 7- Emlak komisyonculuğu lisansı almanın özel şartları şunlardır.

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 Adalet Meslek Yüksek Okulu, 2 yıllık Meslek Yüksek Okullarının “Emlak ve Emlak Yönetimi” programından mezun olmak yahut Yüksek Öğretim Kurulunca bunlara denkliği kabul edilen yurtiçi ve yurtdışı yüksek öğretim kurumlarından veya lisans eğitimi veren yüksek okullardan 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 lisanslı emlak müşaviri veya lisanslı emlak komisyoncusu yanında altı aylık uygulama eğitimi olmak üzere toplam on iki aylık eğitimini tamamlamış olmak,

ç) Esnaf odasına veya ticaret odalarının ilgili meslek komitesine kayıtlı olmak



Teorik ve uygulanma eğitimi süresinden sayılan hizmetler

MADDE 8- Altıncı maddenin (b) bendinde belirtilen kamu görevlerinde en az beş yıl çalışmış olanlarda teorik ve uygulamalı eğitimi aranmaz.

Lisanslı emlak müşavirliği ve komisyonculuğu kurulu

MADDE 9- Bu kanunda belirtilen görevleri yerine getirmek amacıyla merkezi Ankara'da olan Başbakanlığa bağlı olarak Emlak Müşavirliği ve Komisyonculuğu Kurulu kurulmuştur. Kurul dokuz üyeden oluşur. Üyelerin ikisi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden, birisi Maliye Bakanlığından, birisi Sanayi ve Ticaret Bakanlığından, birisi YÖK tarafından, ikisi esnaf odalarından ikisi 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.

Esnaf odaları ve ticaret odalarınca seçilecek kişilerin 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.

Kurulun görevleri

MADDE 10- Kurulun görevleri şunlardır:

- Lisans sınavı yapmak veya yaptırmak,
- Lisans sınavı sonucu emlak müşaviri veya komisyoncusu olmaya hak kazananlara lisans vermek ve meslek mensupları sicilini tutmak,
- Emlak müşaviri veya komisyoncusu olmaya hak kazananların yeminlerini yaptırmak,
- Yabancı emlak müşaviri ve komisyoncularının hukuki ve fiili olarak karşılıklı olmak kaydıyla, Türkiye de faaliyette bulunma taleplerini değerlendirmek, uygun olanlara izin vermek
- Bu kanunda belirtilen hallerde lisans iptaline karar vermek.
- Emlak müşaviri ve komisyoncularının faaliyetleri sırasında kullanacakları, sözleşme, belge basılı kâğıtların şeklini ve içeriğini belirlemek.
- Verilecek mesleki eğitime ilişkin usul ve esasları belirlemek.
- Meslek ilkelerini belirlemek, genelgeler çıkarmak emlak müşaviri, emlak müşavirliği şirketi ve komisyoncularının faaliyetleri ile ilgili olarak denetlemek, gerektiği takdir de idari inceleme ve soruşturma yapmak.
- Bu kanun kapsamındaki faaliyetler ile ilgili benzeri hizmetleri yürütmek.
- Emlak müşaviri, emlak müşavirliği şirketi ve komisyoncularına görüş bildirmek.

Kurulun çalışma usul ve esasları

MADDE 11- 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 memnuniyet katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda toplantı ücreti ödenir.



Kurulun idari yapısı

MADDE 12-Kurul, başkanlık, hukuk müşavirliği ve tescil birimlerinden 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 yüksekokul mezunu ve gayrimenkul sektöründe en az 5 yıl çalışmış olması şartı aranır.

Hukuk müşavirliği: Kurulca atanacak, hukuk müşavirinin görevleri ile personelin sayısı ve nitelikleri yönetmelikle belirlenir.

Lisans ve kimlik belgesi:

MADDE 13- 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 14-

Lisan bedeli emlak komisyoncuları için 1000 TL, emlak müşavirleri için 3000 TL, Emlak müşavirliği şirketleri için 60000 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.

Yemin

MADDE 15-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 16- 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 adlarına 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 17- Lisanslı Emlak müşaviri ve komisyoncuları için kurul tarafından meslek mensupları sicili tutulur. Lisanslı emlak müşavirliği şirketleri de Kurul tarafından listeye alınarak ilan edilir.

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

Hizmetin kendi adına yürütülmesi

MADDE 18- Lisansını almış olan müşavir ve komisyoncuların bu hizmeti kendi adına yürütmesi halinde, bu hizmet emlak müşaviri ve komisyoncusu tarafından bizzat yerine getirilir.

Lisanslar devredilemez.

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

Düzenlenecek sözleşme ve belgeler lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncusu tarafından imzalanır.

Lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncuları müşavirlik faaliyetleri dışında başkaca bir iş yapamazlar. Faaliyet konusu dışındaki şirketlerin kurucu ortağı olamaz, yönetim ve denetimlerinde bulunamaz.

Yönetici statüsünde çalışan meslek mensupları

MADDE 19-Lisanslı emlak müşavirleri ve emlak komisyoncularının, emlak müşavirliği hizmeti veren ticaret şirketi dışındaki şirketlerde ortak, yönetici veya denetici statüsünde çalışmaları halinde meslek mensupluğundan ayrılmış sayılır ve lisansları iptal edilir.

Yabancı emlak müşavirleri ve komisyoncuları:

MADDE 20- Yabancı bir devletin uyruğundaki gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncularında aranan nitelikleri taşımak şartıyla Başbakanlık onayı ile Türkiye de emlak müşavirliği ve komisyonculuğu faaliyetinde 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 21- Lisanslı emlak müşavirlikleri ve komisyoncularının yetki alanı ilçe idari sınırı ile sınırlıdır.

Aynı ilçede birden fazla Lisanslı emlak müşavirliği ve emlak komisyonculuğu hizmeti verilebilir.

İlçe idari sınırları dışında hizmet verilmesi, ancak hizmet verilecek ilçedeki lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncusu aracılığı ile yapılabilir. Hizmet verilecek yetki bölgesi dışındaki ilçede lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncusunun bulunmaması halinde en yakın ilçedeki lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncusu aracılığı ile işlem yapılabilir.



Bayilik ve acentalık suretiyle yapılacak faaliyetlerde aynı düzenlemeye tabidir.

Lisanslı emlak müşavirlerinin yapacağı hizmetler;

MADDE 22- Lisanslı emlak müşavirlerinin gayrimenkullere yönelik 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 mülkiyetinin devri, gayrimenkul üzerine ayni ve şahsi hak tesisleri işlemlerini takip dip sonuçlandırmak, tüm resmi ve özel kurumlarda işlemleri takip etmek, belge düzenini sağlamak,

c) 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 vereceği hizmetler

MADDE 23- 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 kullanamazlar.

Lisanslı emlak müşavirliği şirketleri

MADDE 24- Emlak müşavirliğinin ticari şirket kapsamında yapılması halinde, şirketin anonim şirket olarak kurulması, şirket kurucu ortaklarının en az üç sorumlu lisanslı emlak müşaviri olması zorunludur.

Lisanslı emlak müşavirliği şirketinin sermayesi 200.000TL den az olamaz.

Şirket çalışanlarının yapacağı işlemlerde sorumluluk öncelikle sorumlu 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 hizmeti veren ticaret şirketleri kadrolu veya sözleşmeli olarak çalışamaz.



avukat çalıştırmak zorundadır. Düzenlenecek resmi senet ve tescil istem belgesini 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 25. 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 istem 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 veya acentelik faaliyetleri

MADDE 26- Lisanslı emlak müşavirliği şirketleri bu hizmetlerini bayilik veya acentelik şeklinde de yürütebilir. Bu halde bayi ve acentelerin lisanslı emlak müşaviri olması veya lisanslı emlak müşavirliği şirketi şartlarını taşıması gerekir.

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

İş sözleşmesi

MADDE 27- Lisanslı emlak müşaviri, komisyoncuları ve şirketleri ile iş sahibi arasında, şekil ve içeriği 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 arasında düzenlenen bu sözleşmede belirlenecek süre içinde işlemin sonuçlandırılmaması halinde iş sahibi tarafından yazılı bilgi verilmek suretiyle sözleşme tek taraflı olarak fes edilebilir. Bu durumda ücret talebinde bulunulamaz. İş sahibinin kendinden kaynaklanan veya mücbir sebepler bunu 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 28- Ücret, lisanlı 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 ücret tarifeleri hazırlanarak her yılın Ağustos ayı içinde Başbakanlığa gönderilir. Ücret tarifelerini belirlemede odaların yazılı görüşleri alınır.

Başbakanlıkça ücret tarifesı onaylanarak yürürlüğe girer. Başbakanlık ücret tarifesini kendisine ulaştığı tarihten itibaren bir ay içinde onaylar. Ücret tarifesı ilk kez belirlendikten sonra daha sonraki yıllarda ücretler uygulanacağı yılın yeniden değerlendirme oranı kadar artırılır. Ekonomideki gelişmelere bağılı olarak ücretler Başbakanlıkça yeniden belirlenebilir.

Tarifede belirtilen miktarların altında ücret alınamaz. Yeni tarife yürürlüğe girinceye kadar mevcut tarife hükmü uygulanır.

Tasdik ve tasdikten doğan sorumluluk

MADDE 29- Lisanslı emlak müşavirliği şirketlerinin tapu işlemlerine yönelik düzenleyecekleri belgeler ile tasdik edecekleri tapu kayıt suretine ilişkin usul ve esaslar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Kurulca birlikte belirlenerek Kurul tarafından açıklanır.

Tapu kayıt 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 üzere ortaya çıkan Hazine zararından Türk Medeni Kanununun 1007.maddesi gereğince müştereken ve müteselsilin sorumlu olurlar.

Kusurdan doğan sorumluluk

MADDE 30- Medeni Kanunun 1007. Maddesi gereğince, Hazinenin sorumlu olduğu zararların doğmasından Lisanslı emlak müşaviri, emlak komisyoncusu ve şirketin kusuru belirlendiği takdirde komisyoncu, müşavir ve şirket zarara neden olanla birlikte müteselsilin veya şahsen Hazineye karşı sorumlu olup doğacak zararlar için Hazinenin rücu etme hakkı vardır.

Gayrimenkulun devri, ayni ve şahsi hak tesisine ilişkin olarak tapu sicil müdürlüğünün kontrolüne sunmak üzere lisanslı emlak müşavirliği şirketlerince tapu işlemlerine yönelik hazırlanan resmi senet ve tescil istem belgelerinin içeriğinden lisanslı emlak müşavirliği şirketi sorumludur. Tapu sicil müdürlüğü görevlilerinin sorumluluğu söz konusu belgelerdeki tapu kaydının yer alması ve tapu siciline yapılacak tescil ile sınırlıdır.

Madde 31-Sigorta fonu

Lisanslı emlak müşaviri, komisyoncuların ve şirketlerinin faaliyetleri sırasında meydana gelen zararlardan doğan sorumluluk ve yükümlülüklerini karşılamak amacıyla kurul tarafından bir sigorta fonu oluşturulur.

Sigorta fonunun nasıl oluşacağı çalışma usul ve esasları ile kapsamına girecek zararlar yönetmelikle düzenlenir.



Lisanslı emlak müşavirliği ve komisyonculuğundan ayrılma

MADDE 32- Lisanslı emlak müşaviri veya emlak komisyoncusu iken işini bırakanlar bunu on beş gün içerisinde Kurula bildirmek, Lisans ve kimlik belgesini geri vermekle yükümlüdürler. Bu kişilerin yeniden mesleği icra etmek istemeleri halinde lisans ve kimlik belgeleri Kurul tarafından bu Kanununda belirlenen 5. 6. ve 7. Maddesindeki şartları taşımaları halinde yeniden verilir.

Mesleki yükümlülükler ve yetkilerin kullanılması

MADDE 33 -Emlak müşavirleri, komisyoncuları ve şirketleri bunların yanında çalışanlar, yaptıkları hizmetlerden dolayı edindikleri belge ve bilgileri amacı dışında kullanamaz ve açıklayamazlar. İş elde etmek amacıyla promosyon, ilan, reklam ve benzeri faaliyetlerde bulunamazlar. Tabela veya basılı 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 34- Emlak müşavirleri, komisyoncuları ve şirketlerin faaliyetleri; bu kanun kapsamında yaptığı işlemlerin hukuka ve mevzuata uygunluk yönünden Adalet Bakanlığınca, mesleki ilke ve kurallara uygunluk yönünden ilgili meslek odalarınca denetlenir.

Adalet Bakanlığınca yapılan denetimler sonucunda, hukuka ve mevzuata aykırı işlemleri tespit edilen lisans sahiplerine, bu işlemlerini hukuka ve mevzuata uygun hale getirmeleri için bir aya kadar süre verilebilir. 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 sicillerin tutulması ve lisanslı müşavir ve komisyoncularının kuruluş, işleyiş ve her türlü faaliyetlerinin denetimini yaparak uyarma, kınama, lisansın geçici veya sürekli iptali cezalarını vermeye Kurul yetkilidir.

Ceza hükümleri

MADDE 35- Bu Kanunun 32. maddesinde yapılan denetimler sonucunda mevzuata aykırılığı tespit edilenlere fiilleri suç oluşturmadığı takdirde yönetmelikle belirlenecek miktarlarda idari para cezası Kurul tarafından verilir.

İdari para cezaları Kurul tarafından bir fonda toplanır. Fonda biriken paralar sadece lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncularının idari, sosyal ve mesleki ihtiyaçları için kullanılır.

Madde 36-Lisanssız faaliyette bulunma

Bu kanunun yürürlüğe girmesi ve lisansların verilmesinden sonra, gayrimenkule yönelik bu kanun da tanımlanan hizmetlerin hangi ad altında olursa olsun lisanssız olarak yapılması yasaktır. Yasağa uymayanlar hakkında Yasal işlemler yapılır. Kamu idareleri, lisanssız faaliyette bulunanların bu Kanunda tanımlanan hizmetlere yönelik taleplerini



getiremezler. Lisansız kişilerin taleplerini işleme alan kamu görevlileri hakkında adli ve idari işlemler yapılır.

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

Lisans iptali

MADDE 37-

- 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) İlgili meslek odası üyeliğinin son bulması,
- d) 34. maddede yapılan denetimler sonucunda hukuka ve mevzuata aykırı işlemlerin tespit edilmesi
- e) Mesleki ilke ve kurallara uygun davranılmaması halinde üç kez para cezası verilmiş olması halinde lisanslar Kurulca iptal edilir.

Meslekte çalıştırılmayacak olanlar

MADDE 38- Lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncuları, bu mesleği yapmaları yasaklananları yanlarında çalıştıramazlar. Bunlarla her ne şekilde olursa olsun mesleki iş birliği yapamazlar.

Yetkili oda

MADDE 39- Bu kanunda oda tarafından yapılması öngörülen görev ve yetkiler lisanslı emlak müşaviri ve komisyoncusunun kayıtlı olduğu oda tarafından yerine getirilir ve kullanılır.

Yönetmelikler

MADDE 40- Bu kanunla ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar yönetmelikle düzenlenir.

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

İlgili Yönetmelikler kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra 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 en az dört yıllık fakülte veya yüksek okul mezunu olanlardan bu kanunun 22.maddesinde belirtilen görevleri toplam en az 3 yıldır fiilen yaptıklarını bağlı bulundukları vergi dairesi veya oda kaydı ile kanıtlayanlar kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde ilgili odaya müracaat etmesi halinde lisanslı emlak müşaviri olmaya hak kazanırlar.



Geçici Madde 2- Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce bu kanunun 5.maddesindeki genel şartları taşımakla birlikte, bu kanunun 23.maddesinde belirtilen görevleri toplam en az üç yıldır fiilen yaptıklarını bağlı bulundukları 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 Madde 3-Bu Kanunun 6. maddesinde yazılı sınav şartı aranmayan kamu görevlileri kanunun yürürlüğe girdikleri tarihten itibaren 1 yıl içinde müracaat etmeleri halin de lisanslı emlak müşaviri olmaya hak kazanırlar.

Geçici Madde 4- İlgili devletlerce karşılıklılık şartı sağlanıncaya kadar 20.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 bulundukları vergi dairesi veya oda kaydı ile kanıtlayan 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 kazanırlar.

Yürürlük

MADDE 41- Bu kanun yayımı tarihinde itibaren yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 42- Bu Kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

