

Emlakçılık Yasa Taslağı

LİSANSLI EMLAKKOMİSYONCULUĞU VE EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ ,HAKKINDA KANUN TASARI TASLAĞI

**HAZIRLAYAN: İSTANBUL TİCARET ODASI 24 NOLU GAYRİMENKUL HİZMETLERİ
MESLEK KOMİTESİ (EMLAK VE EMLAKÇILIK WEB SAYFASINDAN ALINMIŞTIR.)**

Genel Açıklama

Yapılan çalışma ile emlak sektöründe verilecek hizmetlerde lisanslama esası getirilmiştir. Uygulamada lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı, lisanslı harita büroları gibi çeşitli örnekler bulunmaktadır.

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, bilirkişilik, 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. Bugünkü emlak komisyonculuğu faaliyeti de esasında söz konusu işlemlerdir. Bu alanda en geniş kesimi de emlak komisyoncuları oluşturmaktadır. 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 resmiyet kazanacaktır. Söz konusu şirketler tapu kayıt suretlerini de tasdik edebilecektir.

Gayrimenkule yönelik alım satım aracılık yapan, kiralama hizmeti verenlerden, aynı zamanda danışmanlık ve tapu işlemlerinin takip ve sonuçlandırması beklenmemelidir. Tapu işlemleri ve gayrimenkule yönelik hizmetler, hukuki, teknik, idari ve mali bilgiyi gerektiren işlemlerdir. Konunun uzmanı olmayan iş sahiplerinden de bu donanımına sahip olması beklenemez. Yapılacak bilgilendirmeler de yeterli olmamaktadır. Gayrimenkul hizmetlerinde belge düzeninin sağlanması, işlemlerin takip ve sonuçlandırılması, tescile esas sözleşmelerin hazırlanması uzmanlaşmayı gerektirmektedir.

Bu nedenle bu işlemlerin lisanslı emlak müşavirliği şirketleri tarafından da yerine getirilmesi gerekmektedir. Böylece tapu kayıtları işlem öncesinde sağlıklı olarak incelenecek, belge düzeni kontrol edilecek, işlemler kısa sürede sonuçlandırılacaktır.

Lisanslı Emlak Müşavirliği ve Lisanslı Emlak Komisyonculuğu Kanununun çıkması halinde sektör kayıt altına alınacak, ilgisiz kişi ve kuruluşların bu hizmeti vermesi öncelenecektir. Uygulama ile Devletin vergi ve harç gelirleri artacağı gibi, lisans bedellerinden Devlet, önemli bir ek gelirden elde edecektir. İşlemler konunun uzmanı lisans sahiplerince yerine getirilip, tapu sicil müdürlüklerindeki kayıtların kontrolüyle sonuçlanacağından, işlemlerde sıhhat artacaktır. Tapu sicil müdürlüklerinde yığılma olmayacak bundan kaynaklanan sızlanma ve şikâyetlerde en aza inecektir.

Bu uygulamanın en önemli sonuçlarından birisi de, bu sektörün katma değer yaratan, belli disiplin ve kuralları olan önemli bir sektör haline gelmesidir.

LİSANSLI EMLAK KOMİSYONCULUĞU VE LİSANSLI EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ HAKKINDA KANUN TASARI TASLAĞI

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.

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 ile Emlak Meslek Odası bulunmayan yerlerde Birleşik Esnaf Odaları ile 5174 sayılı Kanuna tabi odalar.

d) Müşavirlik: Lisanslı emlak müşavirliklerini,

e) Şirket : 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: 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 bu düzenin işleyişine, milli savunmaya, Devlet sırlarına karşı suçlar 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 lisan 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 odalarının 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 yıl 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 değerleme, 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 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 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 Bakanlığından, birisi Sanayi ve Ticaret Bakanlığından, 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 prof 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.

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,
- ç) Yabancı emlak müşaviri ve komisyoncularının hukuki ve fiili olarak karşılıklı olmak kaydıyla, Türkiye de faaliyette bulunma taleplerini değerlendirmek, uygun olanlara izin vermek
- d) Bu kanunda belirtilen hallerde lisans iptaline karar vermek.
- e) Emlak müşaviri ve komisyoncularının faaliyetleri sırasında kullanacakları, sözleşme, belge basılı kâğıtların şeklini , **ana unsurlarını** ve içeriğini belirlemek.
- f) Verilecek mesleki eğitime ilişkin usul ve esasları belirlemek.
- g) Meslek ilkelerini belirlemek, genelgeler çıkarmak emlak müşaviri, emlak müşavirliği şirketi ve komisyoncularını faaliyetleri ile ilgili olarak denetlemek, gerektiği takdir de idari inceleme ve soruşturma yapmak.
- ğ) Bu kanun kapsamındaki faaliyetler ile ilgili benzeri hizmetleri yürütmek.
- h) 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, 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 yüksek okul 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 özel sektörde görevi ile ilgili alanda en az 4 yıl görev yapmış olması aranır.

Denetim Birimi Başkanlığı : Kurulca atanacak, denetim birimi başkanının 4 yıllık yüksek okul 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:

MADDE 12- 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-Lisan 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 Kanununun 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 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 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 ve komisyoncusu tarafından imzalanır.

Lisanslı emlak müşavirleri ve komisyoncuları 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 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 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;

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 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 kullanamazlar.

Komisyonculuk faaliyeti verecek şirketler

MADDE 22- Komisyonculuk faaliyetinde bulunacak şirketlerin ticaret şirketi statüsünde olması kurucularından en az birisinin lisanslı emlak komisyoncu 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 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 en az bir 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 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 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 acentelik, franchising faaliyetleri

MADDE 25- Lisanslı emlak müşavirliği şirketleri ve komisyoncuları bu hizmetlerini 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 şartlarını 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 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. 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, 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 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. Ekonomideki gelişmelere bağlı olarak ücretler yeniden belirlenebilir.

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

Tasdik ve tasdikten doğan sorumluluk

MADDE 28- Lisanslı emlak müşavirliği şirketlerinin tapu işlemlerine yönelik düzenleyecekleri belgeler ile tasdik edecekleri tapu kayıt suretine ilişkin usul ve esaslar Tapu ve Kadaströ 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 tasdik doğru olmaması halinde tasdik kapsamı ile sınırlı olmak üzere ortaya çıkan Hazine zararından Türk Medeni Kanununun 1007.maddesi gereğince müştereken ve müteselsilin sorumlu olurlar.

Kusurdan doğan sorumluluk

MADDE 29- Medeni Kanununun 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.

Sigorta fonu

Madde 30-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 alacağı zararlar yönetmelikle düzenlenir.

Lisanslı emlak müşavirliği ve komisyonculuğundan ayrılma

MADDE 31- 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. ve7. Maddesindeki şartları taşımaları halinde yeniden verilir.

Mesleki yükümlülükler ve yetkilerin kullanılması

MADDE 32 -Emlak müşavirleri, komisyoncuları ve şirketleri bunların yanında çalışanlar, yaptıkları hizmetlerden dolayı edindikleri belge ve bilgileri amacı dışında kullanamaz ve açıklayamazlar.

Emlak müşavirleri, komisyoncuları ve şirketleri mesleği gereği veya pazarladıkları taşınmazlarla ilgili ilan ve reklam da bulunabilirler

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 33- Emlak müşavirleri, komisyoncuları ve şirketlerin faaliyetleri; bu kanun kapsamında yaptığı işlemlerin hukuka ve mevzuata uygunluk yönünden Kurulca mesleki ilke ve kurallara uygunluk yönünden ilgili meslek odalarınca denetlenir.

Kurulca 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 34- Bu Kanunun 34. 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. Bu husus da yönetmelikle düzenleme yapılır.

Lisanssız faaliyette bulunma

Madde 35- 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 yerine 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 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 yerlerinde 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 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 Sanatkârlar Odası ve Ticaret Odalarının görüşü alınmak suretiyle Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân 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 İlköğretim mezunları en az 10 yıl, Lise mezunları en az 7 yıl, dört yıllık fakülte ve yüksek Okul mezunları en az 2 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 yürürlüğe girdiği tarih itibarı ile ilgili odaya ve vergi dairesine kayıtlı şirketlerde yönetim kurulu başkan ve üyeleri, genel müdürleri ve yardımcılarını, pazarlama müdürleri ve limitet şirketi müdürleri ve pazarlamada çalışan elemanlardan , İlköğretim mezunları en az 10 yıl, Lise mezunları en az 7 yıl, dört yıllık fakülte ve yüksek Okul mezunları en az 2 yıldır fiilen görev yaptıklarını kanıtlayanlar sınav da 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 karşılıklılık 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 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 40- Bu kanun yayımı tarihinde itibaren yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 41-

Bu Kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.