



# Gayrimenkul sektörüne yönelik yeni düzenlemeler anlatıldı



MTSO Üyelerine, 5 Haziran 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren, gayrimenkul sektöründe hizmet kalitesinin artırılması hedefiyle hazırlanıp, sektöre yeni standartlar getiren "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik" ile ilgili bilgi verildi.

Mersin Ticaret ve Sanayi Odası (MTSO) 39 No'lu Emlak ve Destek Faaliyetleri Meslek Komitesi öncülüğünde, 5 Haziran 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren, "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik" ile ilgili bilgilendirme toplantısı düzenlendi. Toplantıda Ticaret Bakanlığı Ticaret Daire Başkanı Soner Kaya, katılımcıları yönetmeliğin detayları hakkında bilgilendirirken Mersin Milletvekili Avukat **Alpay Antmen** ise yönetmeliği hukuki açıdan değerlendirip süreç içinde nelerin eksik kaldığını ve önümüzdeki dönemde neler yapılabileceği noktasındaki görüşlerini paylaştı.



Toplantının açılışında konuşan Mersin Tüm Emlakçılar Meslek Esnaf Odası Başkanı Yavuz Selim Madenli, yaklaşık 20 yıldır emlakçılık meslek standartları üzerinde çalıştıklarını, böylece bir yönetmelik çıkmasından dolayı mutlu olduklarını ancak bu yönetmeliğin de bazı eksikleri bulunduğunu söyledi. Yönetmeliğin titizlikle bir kez daha gözden geçirilmesi gerektiğine dikkat çeken Madenli, konunun takipçisi olduklarını dile getirdi.



Madenli'nin ardından söz alan MTSO Yönetim Kurulu Başkanı Ayhan Kızıltan, böylece bir yönetmeliğin ilk kez çıkıyor olmasının önem taşıdığına dikkat çekti. Bir takım eksiklerin bulunabileceğini ancak düzenlenen bu tür toplantılar aracılığıyla konunun uzmanlarıyla tartışılmasına zemin hazırlandığını kaydeden Kızıltan, "El birliğiyle daha iyiye ulaşabileceğimize inanıyoruz. Bu tür toplantılarla konu tartışılıp çıkan sonuçlar rapor haline getirilerek ilgili yerlere sunulur. Amacımız sektör temsilcilerinin de desteğiyle, katılımcı bir çalışmaya imza atmak. Katılımcı sayısının artmasıyla işler daha doğru yürüyecektir" dedi.

Mersin Ticaret İl Müdürü Hacı Akif Yıldız ise yönetmeliğin çıkma amacının emlak sektöründe

merdiven altı olarak tanımlanan kaçak çalışmaların önüne geçmek olduğuna dikkat çekti. Kısa süre önce taşınır, galericiler için bir yönetmelik yayımlandığını, bu yönetmeliğin dahi henüz emekleme aşamasında olduğunu belirten Yıldız, Taşınmazlar Yönetmeliğinde de eksiklerin bulunmasının normal olduğunu, bu eksiklerin belirlenmesi halinde en kısa sürede düzeltilmesi yönünde adım atılacağını vurguladı.

Yönetmelik hakkında bilgi veren Ticaret Bakanlığı Ticaret Daire Başkanı Soner Kaya, bu yönetmelik sayesinde, taşınmaz ticaretinin belirli nitelikleri haiz olan tacirler ile esnaf ve sanatkarlar tarafından yapılmasının, bu işle ilgili eden kişilerin mesleki itibarının korunmasının, taşınmaz ticaretinin güvenli bir ortamda yapılmasının, bu meslekte nitelikli insan kaynağı yaratılmasının ve taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde hizmet kalitesi ile tüketici memnuniyetinin artırılmasının sağlandığını belirtti.

Taşınmaz ticaretinin bundan böyle işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler ile esnaf ve sanatkarlar tarafından yapılabileceğini ifade eden Kaya, yetki belgesi başvuru sürecinin Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi üzerinden yapıldığını ve Ticaret İl Müdürlüklerince sistem üzerinden yetki belgesi verilmeye başlandığını ifade etti.

Bundan böyle taşınmaz ticaretiyle işgal edenlerin mesleğini icra ederken belirli ilke ve kurallara uygun hareket edeceğini belirten Kaya, bu ilke ve kurallara aykırı hareket edilmesi durumunda yetki belgesinin iptal edileceğini, ilk defa belirlenen mesleki davranış kurallarının, taşınmaz ticaretiyle işgal edenler için yol gösterici bir rehber niteliğini haiz olacağını belirtti.

Yönetmelik ile sözleşme ve belgelerde yer alması gereken bilgilerin de belirlendiğini ifade eden Kaya, bu sayede tarafların hak ve yükümlülüklerini açık biçimde bilmelerinin sağlanacağı ve olası mağduriyetlerin önüne geçileceğini anlattı.

Taşınmaz ticareti yapılan işletmelerin belirli fiziksel şartları sağlanması gerektiğini işaret eden Kaya, böylece bu yerlerin standarda kavuşacağını ve bu sayede hizmet kalitesi ve tüketici memnuniyetinin artacağını vurguladı.



Hâlihazırda gelir veya kurumlar vergisi kaydı bulunan ve meslek odasına kayıtlı olarak taşınmaz ticaretiyle işgal eden tacirler ile esnaf ve sanatkarların, faaliyetlerine devam edebilmek için durumlarını yönetmelikte öngörülen şartlara uygun hale getirecek 5 Aralık 2019'a kadar yetki belgesi almaları gerektiğini ifade eden Kaya, bu kişilerde lise mezunu olma şartının ve faaliyette buldukları işletmenin adresini değiştirmedikleri sürece Yönetmelikte öngörülen fiziksel şartların aranmayacağına işaret etti. Kaya sözlerini şöyle sürdürdü:

"Bununla beraber, halihazırda taşınmaz ticaretiyle işgal eden, gelir veya kurumlar vergisi kaydı ile meslek odası kaydı bulunan ve halk eğitim merkezleri ya da Milli Eğitim Bakanlığı'na yetkilendirilen meslek odalarınca verilen eğitim sonucunda taşınmaz ticareti ile ilgili sertifikaya almış olan tacirler ile esnaf ve sanatkarlarda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmayacak. Bu sayede, tacirler ile esnaf ve sanatkarların kazanılmış hakları korunacak."

Son olarak, sektörle sürekli iletişim halinde olduğunu ve sektörün taleplerine çok önem verdiklerini belirten Kaya, uygulamada herhangi bir olumsuzluk veya sorunla karşılaşılması halinde, sektörün de görüşlerine başvurarak, mevzuat değişikliği dâhil gerekli idari tedbirlerin süratle alınabileceğini sözlerine ekledi.

Mersin Milletvekili Av. **Alpay Antmen** ise toplantının sonunda, yönetmeliği hukuki açıdan değerlendirdi. Sektörün en büyük sorununun emlakçıların sermaye getirememesi nedeniyle işlerin büyük oranda kayıt dışı emlakçılarla yürütüldüğünü belirten Antmen, bu durumun işini doğru yapan emlakçıları zan altında bıraktığını ve zor duruma soktuğunu söyledi. Yönetmelik yayımlandıktan önce gelire ilgili sıkıntıların yaşandığına değinen Antmen, emlak sahiplerinin birden fazla emlakçıya vekaletname vererek, gayrimenkullerini sattırma çalıştıklarını ve komisyon vermek istemediklerini kaydetti.

Antmen, "Yönetmelikle beraber emlakçılık faaliyetleri şimdilik bir düzenlemeye kavuşmuştur. Bu yönetmelikte eksiklik ya da aksaklıklar ortaya çıkabilir. Ancak hiç olmamasından daha iyi olduğunu düşünüyorum" diye konuştu.