

# İçindekiler

<b>YAZARIN ÖZGEÇMİŞİ .....</b>	<b>ix</b>
<b>DOKUZUNCU BASKIYA ÖN SÖZ.....</b>	<b>xi</b>
<b>BİRİNCİ BASKIYA ÖN SÖZ.....</b>	<b>xv</b>
<b>İÇİNDEKİLER .....</b>	<b>xvii</b>
<b>KISALTMALAR.....</b>	<b>xxxv</b>
<b>GİRİŞ.....</b>	<b>1</b>

## BİRİNCİ KISIM

### **KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDEKİ DÜZENLEMELER**

<b>A. KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR .....</b>	<b>3</b>
1. Kat Mülkiyetinin Kısa Tarihiçesi .....	3
2. Apartman Kavramı .....	4
3. Toplu Yapı (Site) Kavramı .....	5
4. Alışveriş Merkezi Kavramı.....	6
5. Kat Mülkiyeti Kavramı .....	7
6. Kat Maliki Kavramı.....	8
7. Kat İrtifakı Kavramı .....	8
8. Arsa Payı Kavramı .....	9
9. Anagayrimenkul Kavramı .....	10
10. Ortak Yer Kavramı.....	10
a. Apartmanlarda ortak yer.....	11
b. Toplu yapılarda ortak yer .....	12
11. Diğer Kavramlar .....	13
12. Apartman ve Toplu Yapıların Kat Mülkiyeti Hukuku Karşısındaki Durumu .....	14
13. İş Hanı-İş Merkezi ve Alışveriş Merkezlerinin Kat Mülkiyeti Kanunu Karşısındaki Durumu.....	15
<b>B. KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ KURULMASI VE SONA ERMESİ.....</b>	<b>15</b>
1. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması.....	15

a.	Genel Kural.....	15
b.	Kat Mülkiyeti Kütüğü .....	17
c.	Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	17
d.	Kat İrtifakının Kurulması .....	19
e.	Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve İrtifakının Kurulması .....	19
i)	Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasının esasları .....	19
ii)	Kat mülkiyetinin kurulması .....	20
iii)	Kat irtifakının kurulması .....	21
iv)	Sözleşme ve Tescil.....	21
2.	Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi .....	22
a.	Kat İrtifakının Sona Ermesi.....	22
i)	Anagayrimenkulün yok olması veya kamulaştırılması.....	22
ii)	Anayapının harap olması .....	23
iii)	Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi.....	24
b.	Kat İrtifakının Sona Ermesi.....	24
c.	Ortaklaştırma (Şüyulandırma) Halinde Kat Mülkiyeti.....	25
<b>C.</b>	<b>APARTMAN VE TOPLU YAPILARIN İDARİ ORGANLARI .....</b>	<b>26</b>
1.	Toplu Yapıların Üst İdari Kurulları .....	26
a.	Blok Kat Malikleri Kurulu .....	27
b.	Ada Kat Malikleri Kurulu.....	27
c.	Toplu Yapı Temsilciler Kurulu .....	28
2.	Kat Malikleri Kurulu .....	28
a.	Yönetim Planı.....	28
i)	Temel Bilgiler .....	28
ii)	Yönetim planının şekli ve içeriği.....	30
iii)	Yönetim planının tadili .....	31
b.	Toplantı Zamanları .....	32
c.	Toplantı ve Karar Yeter Sayısında Genel Kural .....	34
d.	Kat Malikleri Kurulunda Oy Hakkı, Vekalet.....	36
e.	Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Sonuçları .....	37
f.	Kat Malikleri Kararlarına Yargı Müdahalesi .....	38
g.	Kat Malikleri Kurulunun Görevleri ve Yetkileri .....	39
h.	Kat Maliklerine Tebligat .....	39
i)	Tebligat kanunu kapsamındaki düzenlemeler.....	41
ii)	Yönetmelik kapsamındaki uygulama.....	41

iii) Apartman ve site yönetim faaliyetlerinde istisnai durum .....	41
3. Yönetici .....	43
a. Yöneticinin atanması .....	43
i) Genel olarak .....	43
ii) Toplu Yapılarda Durum .....	44
iii) Tüzel Kişiler Yönetici Seçilebilir mi? .....	45
b. Yöneticinin görevleri .....	47
i) Genel Yönetim İşlerinin Yürütülmesi .....	47
ii) Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması .....	48
iii) İşletme Projesinin (Bütçe) Yapılması ve Tebliği .....	49
aa) İşletme projesi nedir? .....	50
bb) Bütçede uyulması gereken temel ilkeler neledir? .....	50
cc) Bütçenin temel aşamaları nelerdir? .....	52
dd) Bütçe hazırlamada kullanılan temel yöntemler nelerdir? .....	52
ee) Giderlerin dağıtımı ve aidatların tespiti nasıldır? .....	54
iv) Asansör Bakımları .....	55
aa) Servis ve monte sırasında dikkat edilmesi gerekenler .....	55
bb) Yöneticilerin bakım ile ilgili yükümlülükleri .....	57
cc) Periyodik Kontroller .....	57
c. Yöneticinin İş Hukuku Yönünden Kapıcılara Karşı Görev ve Yetkileri .....	58
d. Yöneticinin KMK açısından sorumluluğu .....	59
e. Yöneticinin hakları .....	59
f. Yönetimin (yöneticinin) denetimi .....	61
g. Yedek yönetici seçimi .....	61
h. Yöneticilerin vergi hukuku açısından sorumluluğu .....	62
ı. Yöneticilerin davalarda taraf olma durumu .....	63
i. Yöneticilere tavsiyeler .....	64
4. Denetçiler .....	65
a. Görev Denetimi .....	67
b. Hesap Denetimi .....	67
c. Denetimin Hukuki Sonuçları .....	68
i) Azil .....	68
ii) Tahliye .....	69
iii) Dava Hakkı .....	69

d. Denetimin Cezai Sonuçları.....	69
e. Apartman ve Siteler Dışarıdan Bağımsız Denetim Yapılabilir mi?.....	70
f. Yöneticiye Karşı Dava Açma Hakkı Olanlar .....	71
<b>D. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI .....</b>	<b>71</b>
1. Kat Maliklerinin Hakları .....	72
a. Bağımsız bölüm üzerinde .....	72
b. Ortak yerler üzerinde.....	73
i) Apartmanlarda .....	73
ii) Toplu yapılarda .....	74
iii) Bağlantılar .....	75
aa) Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı.....	75
bb) Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı .....	75
cc) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (Şüf'a) hakkı .....	76
iv) Yenilik ve ilaveler.....	76
aa) Faydalı olanlar.....	76
bb) Çok masraflı ve lüks olanlar.....	78
cc) Bağımsız bölüm ilavesi .....	79
dd) Temlik tasarruflar (kiralama vb) ve önemli işler .....	80
v) Ortak Yerlerde Değişiklik Hakkı ve Bazı Özel Konular.....	81
aa) Genel Kural .....	81
bb) Yönetim Planlarındaki Özel Düzenlemeler.....	81
cc) Balkon Kapama .....	82
dd) Çatıya Güneş Enerjisi Sistemi Kurma veya Anten Takma .....	84
ee) Reklam Panoları ve Tabela Konulması .....	84
c. Kat Maliklerinin Evcil Hayvan Besleme Hakkı .....	85
i) Türk Hukukundaki Düzenlemeler .....	86
aa) Hayvanları Koruma Kanunu .....	86
bb) Hayvan Hakları Evrensel Beyannameşi .....	88
cc) Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa Sözleşmesi .....	88
ii) Hayvan Sahiplerinin Yükümlülükleri ve Hayvanlarla İlgili Yasaklar .....	89

iii) Yönetim Planlarında Evcil Hayvan Beslenmesi Yasaklanabilir mi?.....	92
d. Kat Maliklerinin Kapalı Otoparklara LPG'li Araç Koy(a)ma(ma) Hakkı.....	95
2. Kat Maliklerinin Borçları .....	96
a. Temel kurallar.....	97
b. Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zararı.....	98
c. Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma .....	99
i) Genel olarak.....	99
ii) Toplu yapılarda durum.....	101
iii) Bazı özellikli durumlar .....	102
d. Sigorta anlaşması.....	103
e. Ortak giderlerin teminatı.....	104
f. Müsaade mecburiyeti .....	105
g. Yasak işler .....	106
i) Genel kural .....	106
ii) Doktor muayenehaneleri ile ilgili AYM Kararı.....	107
iii) Oybirliği ile izin verilebilecek faaliyetler .....	108
iv) Mesken Olan Bir Yerin İşyeri Olarak Kullanılması.....	108
v) Yasaklanamayan ve izin verilmek zorunluluğunda olan işler .....	109
vi) Turizm amaçlı kısa süreli konut kiralamaları.....	109
h. Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti.....	111
i. Gürültü Meseleleri .....	114
3. Kat İrtifakı Sahibinin Hakları.....	117
4. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları .....	117
<b>E. KAPICILAR .....</b>	<b>117</b>
1. Kapıcı Tanımı ve Unsurları.....	117
2. Kapıcıların İş Hukukundaki Yeri .....	118
3. Kapıcıların Hizmet Sözleşmesi.....	118
4. Kapıcıların İş Süresi ve Ara Dinlenmesi .....	119
5. Kapıcıların Ücretleri, Yıllık İzinleri ve Hafta Tatilleri.....	119
6. Geçici Kapıcı Çalıştırma .....	120
7. Kapıcının Sigorta Ettirilmesi.....	120
a. Genel Kural.....	120
b. Sınırlı Görevlendirilen Kapıcılar (Sadece Çöp Toplayanlar) .....	121

8. Kapıcının Görev ve Sorumlulukları.....	122
9. Kapıcıya İhbar ve Kıdem Tazminatı Ödenmesi .....	122
10. Kapıcı Konutlarının Durumu.....	123
a. Kapıcı konutlarının asgari nitelikleri.....	123
b. Kapıcı konutlarının tahliyesi.....	125
c. Kapıcı konutlarından kira istenip istenmeyeceği.....	125
d. Kapıcı konutları başka amaçla kiraya verilebilir mi? .....	126
e. Kapıcıların elektrik, su vb. giderlere katılması .....	126
11. Kapıcı Talimatnameleri.....	127
<b>F. DEVRE MÜLK HAKKI.....</b>	<b>127</b>

## İKİNCİ KISIM

### İDARİ VE MALİ AÇIDAN KANUNİ YÜKÜMLÜLÜKLER

<b>A. APARTMAN VE SİTELERİN VERGİ MÜKELLEFİYETİ.....</b>	<b>131</b>
1. Gelir Vergisi Kanunu Açısından .....	131
a. Gelir Vergisi Mükellefiyeti .....	131
b. Gelir Vergisi Kesintisi (Stopaj) Yükümlülüğü: Vergi Sorumlusu .....	132
c. Muhtasar ve Aylık Prim Hizmet Beyannamesi Yükümlülüğü .....	135
i) Genel Kurallar .....	136
ii) Vergi Kesintisi Yapmayan Apartman ve Site Yönetimleri .....	137
iii) Vergi Kesintisi Yapan Apartman ve Site Yönetimleri .....	137
iv) Cezai İşlemler .....	137
ç. Ortak Alanlardan Elde Edilen Kiraların Durumu .....	138
d. Ortak Alanların İşletilmesinden Elde Edilen Gelirler .....	140
e. Aidatlardan Elde Edilen Banka Faizi Gelirleri .....	141
f. Kendi Elektrikliğini Üreten Kat Maliklerine Vergi Muafiyeti.....	142
i) Muafiyetin Genel Amacı.....	142
ii) Muafiyetten Yararlanmanın Şartları .....	142
iii) Elde Edilen Gelirin Ortak Giderler İçin Kullanılması .....	143
iv) İşyeri Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümler .....	143
v) Birden Fazla Konuta Sahip Olunması .....	144
vi) Vergi Kesintisi ve Belge Düzeni .....	144
vii) Örnek Uygulamalar.....	144
viii) Apartman ve Site Yönetimlerinin İlgili İşlemlerle İlgili Muhafaza Yükümlülüğü.....	145

g. Ortak Alanlardan Elde Edilen Gelirler Karşısında Kat Maliklerinin Durumu.....	145
2. Kurumlar Vergisi Mükellefiyeti Açısından .....	147
3. KDV Mükellefiyeti Açısından .....	147
4. Damga Vergisi Mükellefiyeti Açısından .....	148
<b>B. VERGİ SORUMLUSU OLARAK GELİR VERGİSİ AÇISINDAN BİLİNMESİ GEREKEN TEMEL BİLGİLER.....</b>	<b>148</b>
1. Çalışanlara Ödenen Ücretler.....	149
a. Yasal Düzenlemeler .....	149
b. GVK'nın 23/6 Bendine Göre Çalışanlar .....	150
i) Genel Kural ve Yaklaşım.....	151
ii) İş Hanlarında Durum .....	154
iii) Kısmen Mesken Kısmen Ticaret Mahalli Yerler .....	155
c. GVK'nın 23/18 Bendine Göre Çalışanlar.....	156
2. Vergiden Muaf Esnaftan Ya da Belge Veremeyen Kişilerden Yapılan Mal ve Hizmet Alımları .....	158
3. Serbest Meslek Erbablarına Yapılan Ödemeler .....	159
<b>C. KATMA DEĞER VERGİSİ AÇISINDAN YÖNETİMLERİN DURUMU ....</b>	<b>160</b>
1. Genel Olarak Yönetimlerin Konumu .....	160
2. Ortak Alanların Kiralanması ile İlgili Özel Durumlar .....	162
a. Genel Kural.....	162
b. Taşınmazların (Bina, Arazi, Ev) Kiralanması .....	162
c. Mal veya Hakların Kiralanması ve Tevkifat Uygulaması.....	163
3. İşyeri Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümlerde KDV İndirimi Sorunu .....	164
a. KMK Açısından Yöneticilerin Belge İbraz Etme Yükümlülüğü Var mı? .....	165
b. KDV Kanunu Açısından Durum Tespiti.....	166
c. Konunun Değerlendirilmesi .....	167
i) KMK Açısından.....	167
ii) Vergi Kanunları Açısından.....	169
<b>Ç. DAMGA VERGİSİ AÇISINDAN YÜKÜMLÜLÜKLER.....</b>	<b>171</b>
a. Ücretlere İlişkin Bordrolarda Damga Vergisi .....	171
b. Sözleşmeler Tanzim Edilirken Damga Vergisi.....	172
<b>D. VERGİ KİMLİK NUMARASI ALINMASI .....</b>	<b>173</b>
<b>E. APARTMAN VEYA YÖNETİMİNİN PROFESYONEL OLARAK DIŞARIDAN SAĞLANMASI .....</b>	<b>173</b>

1. Vekil Sıfatı ile Yönetim ve Hizmet.....	174
2. Müteahhit Sıfatı ile Yönetim ve Hizmet.....	174
3. Hizmetlerin Kısmen Vekalet Suretiyle, Kısmen de Müteahhit Sıfatıyla Yapılması.....	175
<b>F. APARTMAN VE SİTELERİN TUTMAK ZORUNDA OLDUĞU DEFTERLER.....</b>	<b>175</b>
1. Vergi Kanunları Açısından.....	175
2. Kat Mülkiyeti Kanunu Açısından.....	176
a. Karar Defteri (Kat Malikleri Kurulu Defteri).....	176
b. Gelir-Gider Defteri.....	177
c. Denetim Defteri.....	178
d. Belge Muhafaza Yükümlülüğü.....	178
e. Defterlerin Kapanış Tasdiki Zorunluluğu.....	179
3. SGK Mevzuatı Açısından.....	179
a. Genel Olarak.....	179
b. Sadece Konut Kapıcısı Çalıştıranlara Kolay İşverenlik.....	180
<b>G. YÖNETİCİLERİN BİLMESİ GEREKEN TEMEL MALİ BELGELER.....</b>	<b>181</b>
1. Fatura.....	182
2. Serbest Meslek Makbuzu.....	183
3. Gider Pusulası.....	184
4. Perakende Satış Vesikaları.....	185
5. Sevk İrsaliyesi.....	185
6. Ücret Bordrosu.....	186
<b>H. APARTMAN VE SİTELERDE MUHASEBE.....</b>	<b>186</b>
1. İşletme Hesabı Esası.....	187
2. Bilanço Esası.....	188
3. Site Yönetiminde Tek Düzen Hesap Planı.....	189
a. Dönen Varlıklar.....	189
b. Duran Varlıklar.....	191
c. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar.....	192
d. Maliyet Hesapları.....	193
e. Örnek Muhasebe Kayıtları.....	194
i) Aidatların Tahsilatı (Nakden ve Banka Kanalı ile).....	194
ii) Genel Giderler.....	194
iii) Gelir Elde Edilmesi.....	195
iv) Bilanço Oluşturma.....	196



<b>I. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMLERİ VERGİ İNCELEMESİNE TABİ TUTULABİLİR Mİ? .....</b>	<b>197</b>
<b>J. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMLERİNDE İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ .....</b>	<b>198</b>
1. Genel Yükümlülükler.....	199
2. İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri.....	199
3. İşyeri Hekimleri ve İş Güvenliği Uzmanları.....	200
4. Risk Değerlendirmesi .....	201
a. Genel Olarak.....	201
b. Risk Değerlendirmesinin Aşamaları .....	201
c. Örnek Uygulama .....	202
d. Risk Değerlemesi Yapılmazsa Ne Olur? .....	205
5. Çalışanların Eğitimi ve Bilgilendirilmesi .....	205
<b>K. İHBAR VE KIDEM TAZMİNATLARININ DURUMU .....</b>	<b>206</b>
1. İhbar Tazminatı ve Hesaplanması .....	206
a. İhbar tazminatı ve nedenleri .....	206
b. İhbar sürelerinin hesaplanmasında dikkat edilecek noktalar .....	207
c. İhbar süresini beklemeksizin hizmet akdinin sona erdirileceği haller.....	208
i) İşveren Bakımından .....	208
ii) İşçi Bakımından .....	210
d. İhbar tazminatından yapılacak yasal kesintiler .....	211
e. İhbar tazminatı ödemesinin gecikmesi nedeniyle ödenen faizler .....	212
f. İhbar Tazminatı Hesaplamasına Örnek Uygulama .....	213
2. Kıdem Tazminatı ve Hesaplanması.....	213
a. Kıdem tazminatının şartları .....	213
b. Kıdem tazminatının hesaplanmasında dikkat edilecek noktalar.....	214
c. Kıdem tazminatı ile ilgili diğer hususlar .....	215
d. Kıdem tazminatının hesabında dikkate alınacak ödemeler .....	216
e. Kıdem tazminatının hesabında dikkate alınmayacak ödemeler .....	217
f. Kıdem tazminatından yapılacak vergi kesintileri .....	217
g. Kıdem tazminatı ile ilgili uygulama örneği .....	218
<b>L. KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI BAKIMINDAN APARTMAN VE SİTELERİN DURUMU .....</b>	<b>218</b>

## ÜÇÜNCÜ KISIM

**KAT MÜLKİYETİ HUKUKU VEYA MALİ HUSUSLARLA İLGİLİ EMSAL İÇTİHAHLAR, ÖRNEK ÖZELGELER VE SIKÇA SORULAN SORULAR**

<b>A. ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARI .....</b>	<b>223</b>
1. Doktor muayenelerinin apartman ve site yönetimleri genel kurul kararı olmaksızın açılması, diğer ticarethaneler karşısında eşitlik ilkesini ihlal edici bir durum yaratmaz. ....	223
2. Kat malikleri kurulu aleyhine açılan davada ileri sürülen delillerin yeterince incelenmemesi, gerekçesiz karar verilmesi, uzun süren yargılama nedeniyle mağdur olunması, toplantı zamanı ve hakim müdahalesi hakkında. ....	231
3. Arsa paylarının bağımsız bölümlerinin değerlerine göre sahip olması gereken paylara oranlı tahsis edilememesi nedeniyle mahkemeye yoluyla payların yeniden düzenlenmesinin Anayasa'nın mülkiyet hakkına ve eşitlik ilkesine aykırıdır. ....	251
4. Avukatlık, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik ofislerinin yönetim planı ile yasaklanamayacağı eşitlik ilkesine aykırı değildir. ....	261
<b>B. DANIŞTAY KARARLARI.....</b>	<b>273</b>
1. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan 216 Sıra No'lu VUK Genel Tebliği ile apartman yöneticilerine kiraçılar tarafından doldurulacak bilgi formlarını Bakanlığa gönderme zorunluluğu getirilmesinde yasaya aykırılık bulunmadığı hk. ....	273
2. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesinde belirtilen tevkifat yapma yükümlülüğündeki kişi ve kuruluşlardan olmayan iş hani yönetiminin, çalıştırdığı işçilerin ücretlerinden tevkifat yapma yükümlülüğü bulunmadığı hk.....	275
3. Ticaret mahalli olan iş hanında çalıştırılan kapıcıya ödenen ücretin 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 23 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının 6 ncı bendinde sayılan ve gelir vergisinden istisna edilen ücret gelirleri kapsamında bulunmadığından tevkifata tabi tutulması gerektiği hk.....	277
4. İş hani yönetiminin yapmış olduğu ücret ödemelerinden vergi tevkifatı yapma zorunluluğunun bulunmadığı hk. ....	279
5. Site yönetimleri adına kendi ihtiyaçları doğrultusunda kullanılmak adına araç tescil ettirmesinin mümkün olduğu hakkında.....	280
6. Site yönetiminde çalışan mekanikçi, elektrikçi, temizlikçi, güvenlik amiri ve güvenlik görevlisine ödenen ücretlerden gelir vergisi kesintisi yapılamayacağı hakkında.....	283
7. Apartman ve site yönetimleri sair kurum değildir ve muhtasar beyanname verme zorunluluğu bulunmamaktadır.....	285

<b>C. YARGITAY KARARLARI.....</b>	<b>291</b>
1. Ortak yerlerin bakım ve onarımı ile kiracının sorumluluğu.....	291
2. Aidatı ödemeyen kat malikine icra takibi yetkisi .....	293
3. Kiracının aidattan sorumluluğu.....	293
4. Aidatın geciktirilmesi, faiz işletilmesi ve ödeme emri tebliği .....	293
5. İcra takibine itiraz .....	294
6. Ortak giderin kesinleşmesi ve tebligatına gerek olmadığı.....	294
7. Yüksek gürültü nedeniyle rahatsızlık .....	294
8. Kat malikleri kararına itiraz.....	297
9. Çatıya Müdahalenin Önlenmesi, Husumet .....	298
10. Çatı inşaatı, kat maliki payının korunması, anagayrimenkulün zarar görmesi .....	300
11. Kat malikleri kararına zamanında itiraz edilmezse kabulü .....	302
12. Ortak yerde inşaat yapılabilmesi için kat maliklerinin rızası .....	303
13. Ortak yerin kiraya verilmesi için oybirliği .....	304
14. Ortak yerde inşaat için kat maliklerinden izin şartı .....	305
15. Terasa oda yapılması ve projede ortak yer olup olmadığı .....	306
16. Ortak teras onarımı için oybirliği.....	307
17. Ortak yerlerin kiraya verilmesi, proje değişikliği ihtiyacı, kat maliklerinin rücu hakkı.....	309
18. Yönetim kararını uygulayan yöneticiye değil kat maliklerine karşı dava açılması .....	312
19. Bağımsız bölüm olan işyerinin meskene dönüştürülmesi.....	313
20. Ortak yerde onarım yapılabilmesi için oybirliği şartı.....	314
21. Projeye aykırı yapılan ahşap çatıdan zarar gören kat maliki .....	315
22. Köpek besleyerek diğer kat maliklerine rahatsızlık verme .....	317
23. Kombi takılmasının yönetimce yasaklanamayacağı.....	317
24. İşyeri açılabilmesi için oybirliği şartı .....	320
25. 10 Adet kedi besleyen kat malikine hakim müdahalesi .....	321
26. Yönetim planında hayvan beslemenin yasaklanmaması durumunda evde köpek beslenmesi.....	322
27. Kapıcı dairesinin haksız kullanımı ve ecrimisil.....	323
28. Ortak sayaçdaki su tüketim miktarına hakim müdahalesi .....	324
29. Projeye aykırı havuz yaptırılması ve hakim müdahalesi.....	325
30. Yönetimi adına senet imzalayan yöneticinin sorumluluğu .....	326

31. Bir ortaklığın giderilebilmesi için öncelikle onaylı proje, varsa tadilat projesi, yapının fenne ve imar mevzuatına aykırı olup olmadığı, projenin sağlıklı olup olmadığı gibi hukuki gerekliliklerin araştırılması şarttır. .... 327
32. Bağımsız bölümün mutfığa bağlantılı balkonunun mutfakla balkon arasındaki kapı, pencere ve duvarının kaldırılarak mutfakla birleştirilmesi ve balkonun PVC malzemeyle kapatılması, Yargıtay uygulamalarında da kabul edildiği gibi sabit eser niteliğinde olup bütün kat maliklerinin beşde dördünün yazılı rızası olmadan yapılamaz. .... 330
33. Mülk sahibinin kiracısından aidat talebinde bulunabilmesi için öncelikle aidatları kendisinin ödemesi gerekmektedir. Kendisi tarafından ödendiği iddia ve ispat edilmeden kiracıdan bu talepte bulunması mümkün değildir. .... 331
34. İcra takibi kat malikleri adına değil öncelikle apartman yönetimi adına yapılmalıdır. .... 333
35. Yöneticinin kat malikleri kurulunca ibra edilmiş olması onu, yöneticilik yaptığı dönemde usulsüz yaptığı işlemlerden dolayı sorumluluktan kurtarmaz. .... 334
36. İkamet ettiği sitenin otopark görevlisi tarafından öldürülen kişi hakkında kat maliklerinin sorumlu olup olmadığı hakkında..... 335
37. Yönetimin devamlılığının esas olduğu ve eski yönetim tarafından imzalanan sözleşmeden yeni yönetimin de sorumlu olacağı hakkında..... 339
38. Kapıcı çalıştırıldığının nasıl tespit edileceği hakkında..... 341
39. Ortak giderlerin tahsiline yönelik alacak davaları miktar sınırlaması olmaksızın sulh hukuk mahkemesinin görevidir. .... 343
40. Ortak alanlardan biri olan sığınakların kiraya verilemeyeceği ve haksız kullanımı söz konusu olduğunda ecrimisil talep edilebileceği hakkında..... 345
41. Merkezi sistemden bireysel sisteme kat maliklerinin onayı olmaksızın geçilemeyeceği. .... 347
42. Otopark düzenlemesi yapılacak alan özel amaca tahsisli yer değil ise diğer kat maliklerinin bağımsız bölümünden yararlanmasını önemli ölçüde engellemiyorsa faydalı yenilik olarak görüleceği. .... 350
43. Otopark olarak kullanılması planlanan yer diğer kat maliklerini rahatsız etmemek koşuluyla, faydalı ilave olarak kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karara bağlanabilir. .... 352
44. Bahçesine astığı çamaşırlar nedeniyle komşuya rahatsızlık vermek mülkiyetin devri konusuna girmese de hakim müdahalesi gerektiren bir olaydır. .... 353

45. Gece geç saatlerde komşulara rahatsızlık verecek şekilde gürültülere neden olmak komşuluk hukuku kapsamında hakim müdahalesi gerektiren bir olaydır. ....	354
46. Ailesi tarafından tüm tedbirlerin alınmasına karşın zihinsel engelli çocuk tarafından çıkarılan sesler komşuluk hukuku açısından katlanılması gereken olaydır. ....	356
47. Yöneticinin dava açabilmesi için kat malikleri kurulundan karar alınması suretiyle diğer kat maliklerinin devir isteme haklarını kullanmalarına olanak sağlanması gerekir. ....	357
48. Çocuk oyun parkı harcamalarına katılmak istemeyen kat maliki iade talep edebilir ancak parkın yapılmasını istememe hakkı yoktur. ....	359
49. Mimari projede yer alan ancak inşa edilmeyen asansörün sonrada yapılması lüks yenilik ve ilave kapsamında dikkate alınmaz. ....	360
50. Anagayrimenkulün dışında bulunan bir oyun alanının tadilatı lüks yenilik ve ilaveler kapsamındadır. ....	361
<b>D. MALİYE BAKANLIĞI MUKTEZA (ÖZELGE) ÖRNEKLERİ .....</b>	<b>362</b>
1. Site yönetimine ait havuz işletmesi ve büfe-caffe kiralamasının nasıl vergilendirileceği hk. ....	362
2. İş hanı yöneticiliğine verilen serbest meslek hizmeti nedeniyle yapılan ödemelerden tevkifat yapıp yapılmayacağı hk. ....	365
3. Apartman yönetiminin ortak alanlarının kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelirin ne şekilde vergilendirileceği ile belge düzeni hk. ....	366
4. Site yöneticileri ve denetçilere ödenecek huzur haklarının vergilendirilmesi hk. ....	368
5. Apartman malikinin dairesini işyeri olarak kiralaması karşılığı kiracının apartmanın çatı ve boya masrafını üstlenmesinde vergileme hak. ....	371
6. Apartman yönetimince kat maliklerinden ve kiracılardan otopark ücreti alınması dolayısıyla mükellefiyet doğup doğmayacağı hk. ....	372
7. Site yönetimince verilecek otopark hizmeti dolayısıyla mükellefiyet doğup doğmayacağı hk. ....	373
8. Site yönetimince işletilecek sosyal tesiste verilen hizmetler dolayısıyla mükellefiyet doğup doğmayacağı hk. ....	374
9. Site yöneticisi ile güvenlik, temizlik, teknik aidat takip ve büro hizmetleriyle görevli personele ödenen ücretlerin vergilendirilmesi hk. ...	376
10. Sitede çalışacak kişilere ödenecek ücretlerin gelir vergisine tabi olup, olmayacağı hk. ....	378
11. Apartman ortak alanlarının kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelirin ne şekilde vergilendirileceği hk. ....	381
12. Apartman yönetiminin vergilendirilmesi hk. ....	382

13. Site yönetiminde çalışan güvenlik görevlilerine ödenen ücretlerden gelir vergisi kesintisi yapılıp yapılmayacağı hk.....	383
14. Site sakinlerinin hizmetine sunulan havuz işletmesinin nasıl vergilendirileceği hk.....	384
15. Ortak mülkiyete konu olan apartman sığnağının kiraya verilmesi durumunda elde edilen kira gelirinin beyanı. ....	385
16. Apartman yöneticiliği avukata yaptığı ödemelerden tevkifat yapmak durumundadır. ....	386
17. Kapıcıya ödenen ihbar tazminatının vergilendirilip vergilendirilmeyeceği .....	387
18. Site yönetim kuruluna yapılan huzur hakkı ödemelerinin gelir vergisi tevkifatı karşısındaki durumu.....	388
19. Bina ve ada yönetim kurullarında yapılan ödemelerden tevkifat. ....	390
20. Site yöneticiliğine ait paraların fon hesabında değerlendirilmesi sonucu elde edilen gelirlerin vergi kanunları karşısındaki durumu.....	392
21. Kooperatifin ortak giderlerini karşılamak amacıyla tahsil ettiği aidatların vergi kanunları açısından durumu .....	393
22. Gerçek usulde gelir vergisine tabi olan birinci ve ikinci sınıf tüccarlardan alınacak muhtelif emtialara ilişkin olarak yapılacak ödemeler karşılığında apartman yöneticiliği adına fatura düzenlenmesi gerekmektedir.....	397
23. Apartman yönetimlerinin güvenlik hizmetlerine uygulanan KDV tevkifatı uygulaması karşısındaki durumu .....	399
24. Site yönetiminin; Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesi hükmü gereğince serbest meslek ödemesi olan avukatlık ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapıp yapmayacağı hakkında.....	400
25. Site yönetimi tarafından site sakinleri için alınan spor aletlerinin KDV'den istisna olup olmadığı.....	401
26. Apartmana ait işyerinin ortak giderleri karşılamak üzere kiraya verilmesi gayrimenkul sermaye iradidir. ....	402
27. Profesyonel yönetim şirketince istihdam edilen personele ödenen kıdem tazminatının apartman ve site yönetimleri adına fatura düzenlenerek yansıtılmasının KDV karşısındaki durumu .....	403
28. Kapıcı, bahçivan gibi hizmetçilerin ücretlerinde AGİ uygulanmaz. ....	404
29. Site yönetimince yapılan emlakçılık faaliyeti ile site içerisinde otopark bedeli adı altında elde edilen gelirin durumu hk.....	406
30. Site yönetiminin KDV karşısındaki durumu hk.-01 .....	407
31. Site yönetiminin KDV karşısındaki durumu hk.-02 .....	408
32. Tasfiye sonunda site yönetimine devredilen gayrimenkul ve demirbaşların vergilendirilemeyeceği hk. ....	409

33. 700 konutlu sitede çalıştırılan temizlik elemanı, bahçıvan, elektrikçi, sıhhi tesisatçı ve güvenlik görevlisine ödenen ücretler ile dışardan sağlanan hizmetlerin vergilendirilmesi hk. ....412
34. Site yönetimi tarafından yönetim ve denetim kurulu üyelerine ödenecek huzur hakkı, kapıcı ücreti ve serbest meslek ödemelerinin gelir vergisi ve damga vergisi hk. ....415
35. İş hanında çalıştırılan kapıcıya ödenen ücretin vergilendirilmesi hk.....419
36. Apartman yöneticisine ödenen ücretin gelir vergisinden istisna olup olmadığı ve belge düzeni hk. ....421
37. Kooperatifin çalıştırmış olduğu kapıcılara ödediği ücretten gelir vergisi tevkifatı yapıp yapmayacağı hk. ....423
38. İş merkezinde çalıştırılacak hizmetliye ödenecek ücretlerin gelir vergisi ve damga vergisine tabi olup olmadığı hk. ....424
39. Sitede çalıştırılan güvenlik görevlisi ve kapıcılara ödenen ücretlere ilişkin gelir vergisi ve damga vergisi hk. ....426
40. Sitede bahçıvan, kapıcı, temizlikçi bekçi olarak çalıştırılanlara yapılacak ücret ödemelerinden Damga Vergisi kesintisi yapılıp yapılmayacağı hk.....428
41. Site içerisinde ortak mülkiyete konu gayrimenkulün işyeri olarak kiralanmasında KDV uygulaması. ....430
42. Site yönetimince işletilecek sosyal tesis (restoran) işletmesinin mükellefiyeti .....431
43. Site yönetiminin kapıcıya yaptığı ödemelerin gelir vergisinden istisna edilmesi, diğer çalışanların istisna kapsamında olmaması .....433
44. Bina görevlisi için SGK'ya verilen sigorta prim bildirgelerinin damga vergisine tabi olup olmadığı .....434
45. Apartman yönetimi tarafından yapılan ücret ve serbest meslek ödemelerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması hakkında.....435
46. Apartman ve site yönetim faaliyetinin basit usulde vergilendirilmesi hakkında.....438
47. Apartman yönetimince toplanan aidatlara yürütülen mevduat faiz geliri için beyanname verilip verilmeyeceği.....439
48. Profesyonel site yönetimi tarafından verilen hizmet ifasında KDV oranı hakkında .....441
49. Resmi daire tarafından ödenen aidatlar nedeniyle düzenlenen kağıtların damga vergisine tabi olup olmadığı hakkında.....441
50. Site Yönetimi tarafından yaptırılan bahçe, peyzaj, boya-badana, tamirat işlerinde vergilendirme .....443
51. Taşeron şirket tarafından çalıştırılan kapıcı ücretlerinde gelir ve damga vergisi uygulaması.....446

52. Kısmen mesken, kısmen işyeri olarak kullanılan apartmanın kapıcısına ödenen ücretin vergilendirilmesi .....	448
53. Kapıcı dairesinin kiraya verilmesinden elde edilen gelirin vergilendirilmesi .....	449
54. Site Yönetimince site sakinlerine ihtiyaç duydukları tüketim maddelerinin satışının adi ortaklık olarak kabulü. ....	452
55. Site yönetimi tarafından yapılan ücret ödemelerinde gelir vergisi, damga vergisi ve belge düzeni .....	453
56. Site yönetimine makbuz karşılığı yapılan ödemelere ilişkin KDV'nin ticari işyeri olan kat maliki tarafından indirim konusu yapıp yapılamayacağı .....	459
57. Taşeron şirket tarafından çalıştırılan kapıcı ücretlerinde gelir ve damga vergisi uygulaması.....	462
58. Site yönetimine verilen ısı yalıtım, mantolama ve boya hizmetinde uygulanacak KDV oranı.....	464
59. Site yönetiminden kiralanan işyeri için ödenen şerefiye bedeli üzerinden tevkifat yapıp yapılmayacağı ve belge düzeni hk. ....	465
60. Tüzel kişiliği olmayan toplu konut site yönetimi tarafından, tüm kat maliklerinin ortak olduğu kapıcı dairelerinin kiraya verilmesi nedeniyle elde edilen gelirin beyanı hk.....	470
61. Siteye ait elektrik trafosunun bir A.Ş. ye bedelsiz devir işleminin katma değer vergisi karşısındaki durumu hakkında .....	473
62. Apartman yönetimine taahhüt edilen yıllara sari inşaat işinde gelir vergisi kesintisi ve belge düzeni.....	474
63. Site yönetimi tarafından kredi kartı ile tahsil edilen aidat ödemeleri vergilenir mi? .....	477
64. Apartman yöneticiliği yapan şirketin apartman giderleri için topladığı aidatların şirket kazancına dahil edilip edilmeyeceği ve kdv karşısındaki durumu hk. ....	478
65. Apartman duvarlarının kiralanarak, kiralanan bu yerlerin reklam vermek amacıyla satışının KDV tevkifatına tabi olup olmadığı.....	481
<b>E. SIKÇA SORULAN SORULAR.....</b>	<b>484</b>
1. Ortak Alanın Kiraya Verilmesinde Belgelendirme ve Gelirin Elde Edilmesi .....	484
2. Kapıcıya Ödenen Kıdem ve İhbar Tazminatı ile Diğer Hakedişlerin Durumu .....	485
3. Ortak Alanların Kiraya Verilmesinde Hak Sahipliği .....	486
4. Ortak Alanlardan Elde Edilen Gelirin Beyan Edilmesi.....	487
5. Yönetici Adayının Kat Malikleri Arasından Çıkması.....	487



6. Apartman Yönetiminin Mimardan Hizmet Alması.....	488
7. Güvenlik Elemanlarına Ödenen Ücretlerden Asgari Geçim İndirimi Yapılması .....	488
8. Apartman ve Site Yönetiminin Faiz Geliri Elde Etmesi.....	489
9. Konut Kapıcısının Çalışma Süreleri .....	490
10. Konut Kapıcısının Elektrik, Su, Doğalgaz Giderlerine Katılımı .....	490
11. Yöneticilere Verilen Ücretlerden Vergi Kesintisi Yapılması .....	491
12. Kapıcı Dairesinden Kira Talep Edilebilir mi? .....	494
13. Site Yönetimi olarak dışarıdan denetçi seçebilir miyiz yada bağımsız denetim yaptırabilir miyiz? .....	494
14. Site Yönetimine Ait Otoparkın İşletilmesi.....	495
15. Dış Cepheye Reklam Alınması .....	495
16. Temizlik Personel ve Malzeme Giderlerinin Paylaşımı.....	496
17. Ortak Alanın Ücretsiz Kullanılması ve Satışı Yasal mıdır?.....	496
18. Zorla Apartman Yöneticisi Olmak Zorunda mıyım? .....	497
19. Ortak Alanda Ticari Faaliyet Gösterilmesi Kat Maliklerine Bir Yükümlülük Getirir mi? .....	497
20. Sığınının Kiraya Verilmesi Mümkün Müdür? .....	497
21. Kat maliklerinden aidat borcu, yakıt borcu, yüzme havuzu borcu gibi bir ayrıma gidilerek tahsilat yapılabilir mi?.....	497
22. Depoyu kiralamal mıyım yoksa belli bir süreliğine belli bir masrafa karşılık mı kullanmalıyım?.....	498
23. Ortak kullanımdan elde edilen kira gelirleri kat maliklerine dağıtılmak zorunluluğunda mı? .....	499
24. Site yönetimi adına kesilen SGK cezasından geçmiş yöneticiler sorumlu mudur? .....	499
25. Dışarıdan bir kişinin yönetici seçimi ve ücret ödemesi .....	500
26. Bağımsız bölümde ofis açılabilmesi için muvafakatname verilebilir mi? ..	500
27. Site yönetimi adına arsa ya da araç almak mümkün mü? .....	501
28. Yönetici aniden istifa edebilir mi? .....	501
29. Vekalet verilmesinde sınırlama var mı?.....	502
30. Site Yönetimi çek defteri kullanılabilir mi? .....	502
31. Yenisi Seçilemeyen Eski Yöneticinin Durumu Ne Olacak?.....	502
32. Kapıcı Isınma Ücreti Ödemek Zorunda mı? .....	503
33. Apartman yöneticisi kapıcı ile sözleşme yapmak için kat maliklerinden yetki almalı mı? .....	503

34. Yönetici seçerken ikinci toplantıda katılanların salt çoğunluğu ile yönetici seçimi mümkün müdür? .....	504
35. Kurulmuş olan Kat Mülkiyetinin iptali ve ortak mülkiyete çevrilmesi istenebilir mi?.....	504
36. Kapıcı için tutulan tutanağın geçerlilik süresi nedir? .....	504
37. Demirbaşların sigorta ettirilmesi zorunlu mudur? .....	505
38. Kiracının ani tahliyesi nedeniyle önceden ödediği aidatların iadesi mümkün müdür?.....	505
39. Demirbaş ve yatırım giderleri kiracıdan tahsil edilebilir mi? .....	505
40. Ev sahipleri ve kiracılar ayrı ayrı icraya verilebilir mi? .....	506
41. Daire içindeki sıcak su borusu onarımından bina yönetimi sorumlu mudur?.....	506
42. Eleman istihdam etmektense dışarıdan hizmet almak mümkün müdür?.....	507
43. Barbekü ve masa alımı için karar sayısı nedir? .....	507
44. Yönetici/Yönetim kat malikinin/kiracının doğalgazını kesebilir mi? .....	508
45. Kiracının hesap detaylarını görme hakkı var mıdır?.....	509
46. Sitelerde anket ile harcama kararları alınabilir mi? .....	509
47. Apartman ve sitelerin kat malikleri kurul toplantıları belli bir mekânda yapılmak zorunda mıdır?.....	509
48. Bütçede "mutfak gideri" kalemi olur mu? .....	510
49. Yönetim planı değişikliği kapı kapı imza toplanarak yapılabilir mi? .....	510
50. Site yönetimi olarak tahsilatlarımız için EFT-POS cihazı kullanılabilir miyiz? .....	511

**YARARLANILAN KAYNAKLAR..... 513**

**KAT MÜLKİYETİ KANUNU (01.07.2024 İTİBARIYLA GÜNCEL) ..... 519**

**KAVRAM DİZİNİ..... 549**