

EMLAK ALIM-SATIMINDA GEREKLİ OLAN BELGELER VE SATIŞIN YAPILIŞI

- 1) Alıcı ve satıcının nüfus cüzdan fotokopisi,
- 2) Alıcının 2, satıcının 1 fotoğrafı,
- 3) Alıcı ve satıcının ikametgâh belgeleri,
- 4) Belediyeden alınan emlak beyan değeri,
- 5) Emlak vergisi borcunun bulunmadığına dair belediyeden yazı,
- 6) İskânlı veya kat mülkiyetli binalarda DASK(doğal afet sigortalar kurumu) gerekir.
- 7) Tapu aslı veya fotokopisi,
- 8) Kredi kullanılmışsa bankadan alınan evraklar

Tapu müdürlüğünde satış gerçekleşirken bu evraklar tam ve eksiksiz olmalıdır.

Gerekli evraklar hazırlanarak gayrimenkulün bulunduğu tapu sicil müdürlüğüne başvuru yapılır ve randevu alınır. Randevu tarihinde ve saatinde alıcı, satıcı, gayrimenkul danışmanı, kredi kullanılmışsa banka temsilcisi ipotek koymak için yer alır.

Hem alıcı hem satıcı emlak rayiç bedelinin (bir malın arz/talep ilişkisi sonucunda meydana gelen, piyasa değeri) satıcılar için; binde 20(%2) alıcılar için; binde 20(%2) değeri kadar harç alınır. Bu harçlar tapu dairelerinin anlaşmalı bankalarına ödenir. Gayrimenkulün satış değeri tapu müdürlüğüne ya piyasa şartlarına göre ya da emlak beyan değerine göre sunulur. Satış değeri her zaman için emlak beyan değerinden yüksektir. Genel davranış biçimi satış değeri yerine emlak beyan değerini sunmak yönündedir. Amaç tapu harcını düşük yatırmaktır.

Örneğin: gayrimenkulün satış beyan değeri 100.000 TL varsayalım. Sizde tapu işlemi yaparken taşınmazın 85.000 TL’ den sattığınızı beyan ettiğiniz takdirde aradaki 15.000 TL vergi ziyanın farkını ödersiniz hem de gecikme faizi ile birlikte. Bu işlemi de emlakçı yaptığı takdirde ceza ihbarnamesini alan taraflar doğrudan size gelirler. Hani biz 2 yıl önce filan daireyi satın almıştık bize ceza gelmiş diyerek, 2 yıldır size gelmeyen müşterinizin sizin hatanızdan kaynaklandığını zannettiği vergi cezasını sizin ödemenizin gerektiğini dahi iddia eder.

Daha önce portföy için açtığımız dosyadaki gerekli evraklar doldurulup en geç 3 ay içerisinde de emlak beyan değeri doldurularak satış işlemlerimizi tamamlamış oluruz. Gayrimenkul alanların yılın sonuna kadar emlak vergisi beyannamesi vermesi gerekir.

Tapu işlemlerinde 65 yaşına kadar yaş sınırlaması yoktur. 65 yaşın üzerindeki alıcı ve satıcıların işlem yapabilmeleri tapu müdürlüğünün kontrolündedir. Çoğunlukla akıl sağlığı yerindedir, diye heyet raporu istenir. Gayrimenkulün sahibi 18 yaşın altındaysa ebeveynler işlemi gerçekleştirebilir. 18 yaşından küçükler gayrimenkul sahibi olabilir fakat miras yoluyla olur.

Emlak Beyan Değeri: Kayıtlı değer olarak da bilinen emlak beyan değeri, kanuna göre bildirim dönemleri içerisinde gayrimenkul sahibinin ya da hissedarların belediyelere verdikleri emlak bildirimlerinde yer alan değeri ifade eder. Vergi Kanunu'nun 10. maddesine göre emlak vergisi, mükelleflerin yazılı bildirimleri üzerinden tahakkuk ettirilir.

Emlak Vergisi Beyannamesi: Kişinin üzerine kayıtlı olan taşınmazlara vergi ödemesine dair hazırlanan beyannamedir. Yani benim taşınmazım var bunun vergi bedelini çıkartmak istiyorum ya da vergisini ödeyeceğim şeklinde belediyeye bildirilen form diyebiliriz.

TAPU İŞLEMLERİNDE TANIK BULUNDURULMASI GEREKEN HALLER

Tapu sicil müdürlüklerinde yapılan akitli ve akitsiz işlemler sırasında aşağıdaki hallerde istemler karşısında tanıyan bir tanık bulundurulması gerekir.

- Tarafların biri veya birkaçı okuma yazma bilmiyorsa,
- Tarafların biri görmüyor, sağır ya da dilsizse,
- Tarafların kimliğinde herhangi bir kuşkuya düşülürse,
- Taraflardan biri veya birkaçı imza bilmiyorsa,
- Ölünceye kadar bakma akitlerinde iki şahit gerekir.

ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ: Taşınmaz malikinin kendisini ölünceye kadar bakıp, beslemek, gözetlemek şartıyla bunu sağlayacak kişiye taşınmazını devretmesini sağlayacak bir işlemdir. Bu işlem tapu müdürlükleri, noterler veya sulh hâkimleri tarafından düzenlenir. Daha sonra tapu sicil müdürlüğüne tescil ettirilir. Ölünceye kadar bakma akdi gerçekleştirilmediği zaman mal yeniden alınabilmektedir. Fakat bu tapuda değil ilgili mahkemelerce olur. Ölümünden sonra ise böyle bir başvuru da bulunulamaz.

Borçlar Kanunu'nun 512., Medeni Kanunu'nun 545. maddeleri gereği düzenlenerek ölünceye kadar bakma akitleri miras mukavelesi şeklinde olacağından bu akit düzenlenirken iki tanık bulunması ve imzalarının alınması şarttır. Akit yapılırken temsilcisi olamaz. Kendisi olmalıdır. Amaç ilgilinin lehine hareket etmek, onun aldatılmasını önlemek ve tapu sicil müdürlüklerine onun kimliğini teyit ettirmektir.

İlgilinin Türkçe bilmemesi durumunda yeminli bir tercüman bulundurulur. Tanıkların ve yeminli tercümanında resmi senede kimlik bilgilerini ve resmi adresi yazılır.

EMLAK VERGİSİ KANUNU

BİNA VERGİSİ: Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre bina vergisine tabidir. Bina tabiri yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerekse su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar. Bu kanun uygulamasına vergi usul kanununda yazılı bina mütehimimlerinde(tamamlayıcı) bina ile birlikte nazara alınır. Yüzer havuzlar, yüzer yapılar, çadırlar ve seyyar evler buna girmez.

Bina Vergisinin Mükellefi: Bina vergisini binanın maliki varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öderler. Bu binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Paylı Mülkiyet: birden çok kimsenin bir taşınmaz mala hisseli olarak sahip olmalarına denir. Tapu kütüğünde her bir hissedarın hissesi isminin karşısında 1/3, 2/5 gibi gösterilir.

Elbirliği Mülkiyet: Birden çok kişi ama hisseler belli değil

Matrah: Verginin hesaplanmasında esas alınan değer ya da miktardır. Bina vergisinin matrahı binanın bu kanuna göre tespit edilen vergi değeridir. Bina vergisinin oranı ise meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bu oranlar Büyükşehir Belediye sınırları ve mücavir alanlar için % 100 artırımlı uygulanır.

Nispet: Bina vergisinin oranı meskenlerde %01, diğer binalarda %02 dir. Büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde meskenler %02, diğer binalarda binde 4 dür.

Bakanlar kurulu vergi oranlarının yarısına kadar indirmeye ve üç katına kadar çıkarmaya yetkilidir. Bakanlar kurulu kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin gelirleri özellikle kanunla kurulan SGK'dan aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, şehitlerin, dul ve yetimlerin T.C sınırları içinde brüt 200 m² yi geçmeyen tek meskenin olması halinde bu meskenlerine ait vergi oranlarını %0'a kadar indirmeye yetkilidir.

Bina Vergisi Mükellefiyeti Başlaması:

- 1) Yazılı vergi değerini değiştiren sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin meydana geldiği tarih
- 2) 4 yılda bir yapılan takdir işleminin yapıldığı tarih
- 3) Muafiyetin sona erdiği tarih

Mükellefiyetin Bitmesi: Yanan, yıkılan, tamamen kullanılamaz hale gelen veya vergiye tabi iken muafiyet şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyet bu olayların meydana geldiği tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.

Bina Vergisinden Tamamen Muaf Olan Yapılar

- Katma bütçeli idarelere, il özel idarelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve devlete ait binalar,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar,
- Kazanç gayesi olmamak şartıyla işletilen hastane, dispanser, sağlık, rehabilitasyon merkezleri,

- Dini hizmetleri ifasına mahsus ve umuma açık ibadethaneler(camiler) ve bunların müştemilatları,
- Tersane binaları,
- Baraj, sulama ve kurutma tesisleri,
- Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan binalar

Tarh: Mükellefin vergi borcunu ödeyebilmesi için ödeyeceği miktarın hesaplanması veya bulunması işlemidir. Mükellefler her ne kadar ödeyecekleri vergiyi kendileri hesaplayıp beyanname ile bildirirler de bu tarh işlemi sayılmaz. Tarh işleminin ilgili vergi idaresince yapılması gerekir.

Tarh Yeri: Gelir vergisi ilke olarak mükellefin ikametgâhının bulunduğu yerin vergi dairesince tarh olunur. İşyeri ve ikametgâhı ayrı vergi daireleri bölgesinde bulunan mükelleflerin vergileri Maliye Bakanlığı'nın izniyle işyerinin bulunduğu yer vergi dairesince tarh edilir.

Tarhiyatın Muhatabı: Gelir vergisinin muhatabı **gerçek kişilerdir**. Küçüklerin, kısıtlıların vb. nam ve hesabına kanuni temsilcileri tarhiyata muhatap olurlar. Verginin kaynakta kesilmesi halinde kesinti yapmaya mecbur olanlar (vergi sorumluları); dar mükellefiyette ise mükellefin daimi temsilcisi verginin muhatabıdır.

Tarh Zamanı: Beyanname **verildiği günde** tarh olunur. Postayla gönderilmesi halinde, vergi idaresi beyannameyi aldığı tarihten itibaren **7gün içinde** vergiyi tarh eder.

Tebliğ: Mükellefin vergi borcunu ödeyebilmesi için, vergi dairesinin tarh ettiği vergiyi bildirmesidir.

Tahakkuk: Tarh ve tebliğ edilen verginin ödenmesi gereken safhaya gelmesidir. Kısacası vergi borcunun kesinleşmesidir.

Tahsil: Kanuna uygun surette vergi borcunun ödenmesidir. Tahsil ile mükellefin vergi borcu sona ermekte vergi alacaklısı ile vergi borçlusu arasındaki ilişki söz konusu borcun ödenmesi itibarıyla bitirilmektedir.

Bina Vergisini Tadil (Değiştiren) Sebepler:

- Yeni bina inşa edilmesi,
- Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle tamamen yanması veya kısmen harap olması,
- Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi,
- Hisselere ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi.

Vergi değeri

a) Arsa ve araziler için 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca düzenlenen birim değerlere göre,

b) Binalar için Maliye ve Bayındırlık İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina normal inşaat maliyetleriyle arsa ve arsa payı değeri esas alınarak hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedeldir.

NOT: Vergi değeri mükellefiyetinin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılması suretiyle bulunur.

ÖDENMESİ:

Emlak Vergisi:

- 1.Taksit: Mart, Nisan ve Mayıs aylarında
- 2.Taksit: Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ilgili belediyeye ödenir.

ARSA VE ARAZİ

ARAZİ: Yerleşim alanları ve yapılmış yollar dışında kalan toprak parçasıdır.

ARSA: İmar planı kapsamında yer alan, kullanım şekli ve yapılaşma düzeni belirlenip tamamlanmış arazi parçasıdır.

İMAR DURUMU: Arsanın boyutlarının sınırını imar planında kullanım şeklini ve yapılacak yapının teknik şartlarını belirten belgeye denir.

ARSALAR İÇİN EN İYİ FİYAT ve EN İYİ FAYDA ANALİZİ

Arsalar için muhtemel yapılaşma yoğunluğu ve yapılaşma türü göz önüne alınarak en yüksek getiriyi sağlayacak kullanımın belirlenmesi, üzerinde yapı olan taşınmazlarda bu yapının yıkılması, tadilat edilmesi veya olduğu gibi bırakılması, sonuç olarak maksimum getiriyi sağlayacak kullanım biçiminin belirlenmesinde kullanılır.

ARSA YATIRIMINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN UNSURLAR

- 1) Arsa veya arazi alırken tapu kadastroyla birlikte belediyede de araştırma yapılmalıdır.
- 2) Arsa demek, imar planı ve teknik alt yapısı olan inşaata elverişli arazi parçası demektir. Araziden arsaya dönüşüm bir süreçtir. İlk olarak kentlerin yakın çevresinde yer almakla başlayan süreç nazım ve çevre planlarının yapılması, daha sonra imar parsellerinin ve altyapı tesislerinin yapılması gibi aşamalardan geçerek sona erer.
- 3) Arsa almadan önce yeri mutlaka görülmelidir. Tapu senedi kadastro açıdan kontrol edilerek ada, pafta, parseli belirtilen arsaya ait olup olmadığı kontrol edilir.

- 4) Tapu müdürlüğüne gidilerek mülkiyet haklarını sınırlandıracak bir kısıtlamanın olup olmadığı kontrol edilmelidir. Arsa üzerindeki irtifak hakkı(bir malikin lehine, diğerinin aleyhine tescil edilen haklardır) ve şerh arsanın kullanımını olumsuz etkileyebilir.(orman, su havzası, kamulaştırma...vs.) hatta arsayı kullanılamaz hale getirebilir. (yüksek gerilim hattı)
- 5) Taşınmazın hisselimi, müstakil tapumu olduğuna bakılmalıdır. Hisseli yani çok malikli taşınmazlarda genelde piyasada değer kaybına uğrar. Hisseli arsalarda diğer malikler ile her metrekarede ortaksınızdır. Bu nedenle, diğer hissedarla parselin rıza-i taksiminde anlaşılmalıdır. Hissedarı çok olan parseller tercih edilmemelidir. Eğer alacağınız arsa hisseli arsa ise dikkatli olmalısınız. Alınan hissenin, hissedar olunan arsa üzerinde tespitini yapmak mümkün değildir. Hisseli arsalarda herkes her metrekaare üzerinde kendi hissesi ile orantılı miktarda ortaktır. Dolayısıyla hisseli arsalarda yatırım daha risklidir.
- 6) Arsanın bağlı olduğu belediyeye giderek öncelikle taşınmazın belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı kontrol edilmelidir. İmar planı varsa yapılaşma koşulları öğrenilmelidir.
- 7) Satış konusu gayrimenkulün satıldığı yıl ve geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinden yeni alıcıda sorumlu tutulmalıdır. Mülkün satıldığı yılın emlak vergisi ise satan, yani eski sahibine ait olacaktır.
- 8) İşin en önemli kısmı yer seçimidir. Değerli araziler yatırım amacıyla almak için pahalı ve sınırlıdır. Önemli olan ve esas gelir sağlayan arazi geliştirme yöntemleri kullanılarak plansız arazilerden planlanmış ve alt yapısı sağlanmış arsalar elde etmektir. Sonra da bu arsalar doğru yatırımları yapmak, yapacak olana satmak ya da hâsılat paylaşımı üzerinden anlaşma yapmak ciddi kâr getiren bir yaklaşımdır.
- 9) **Her şey olgunlaşıp doğru zaman geldiğinde satmalısınız.** Artık yeteri kadar beklemiş olduğunuzu düşündüğünüzde arsayı satmalı veya alternatif şekilde değerlendirmelisiniz. Bunun için de pazarı yakından takip etmeli, çevre gelişiminin ve fiyatların uygun olduğu bir noktada satışı gerçekleştirmelisiniz.
- 10) Mülkün tapusunda arsa mı yoksa başka bir ifade mi yazıyor dikkat edin. Gayrimenkuller, imar parseli haline gelirken Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) denen imar terkleri yapılmak durumundadır. Bu nedenle arazilerden İmar Kanunu'na göre %40'a kadar terk alınabilmektedir. Elinizdeki tapu, henüz terki yapılmamış bir mülke aitse aldığınız metrekaarenin imar uygulamasına göre bir miktarını kaybedebileceğinizi bilmelisiniz.
- 11) **İnşaat imkânlarını ve fırsatlarını analiz edin.** Yatırımın yani alınacak arsanın konumu, eğimi, büyüklüğü ve inşaat yapılabilme imkânlarına bakın. Bazı eğimli araziler ilave inşaat hakları imkânı sağlayabilir. İmar durumları iyi değerlendirilmelidir. İmar plan notlarını doğru şekilde okuyarak yorumlayın.
- 12) **Yeni düzenlemelere dikkat edin.** Tapu işlemi sırasında alacağınız gayrimenkulün harçlarını 'devir ve iktisap bedeli'(hem devir eden(satıcı) hem de devir alan (alıcı) ayrı ayrı harç ödemek zorundadır. Çünkü beyanınız eksikse cezalı olarak size geri dönecektir. Yeni düzenlemeler de bu çok sıkı

takip edilmelidir.

- 13) Arsa yatırımları genelde en az 5-10 yıl, tercihen daha uzun vadeli düşünülerek yapılmalıdır. Arsa yatırımından beklentilerinizi düşünmeli ve bu beklentilerle eşleşecek arazi aramalısınız. Ama arsa yatırımı sadece satın almak ve beklemekten oluşan bir yatırım türü değildir. Temelde bu yatırım süreci 3 temel evreden oluşmaktadır:

- Doğru yerin tespiti ve arsanın satın alınması
- Arsanın doğru zamana kadar bekletilmesi
- Arsanın doğru zamanda satılması.

Bu üç evrede yatırımcının dikkatli olması gerekir. Aslında işin özünde "arsam var, derdim var" demek için bu tür bir yatırımı yapmadan önce bir gayrimenkul profesyoneli ile çalışmanız gerekir.

BİR ARSANIN FİYATI NEYE GÖRE BELİRLENİR?

- 1) Toplam arsa alanı büyüklüğü (net ve/veya brüt parsel alanı),
- 2) Arsa payı ve mülkiyet yapısı (hisseli veya tek malik vs).
- 3) Yeri, bölgesi, konumu, çevre gelişimi, komşuları, yol bağlantıları, ulaşım imkânlarından yararlanma ve ulaşılabilirlik durumu, gelecekte gelişim gösterme potansiyeli, manzarası gibi özellikleri.
- 4) Fiziksel özellikleri; yani boyutu, köşe etkisinde olup olmaması, yola bakan cephesinin uzunlukları gibi şekilsel unsurlar, topografyası, zemin durumu, genel altyapı hizmetlerinden yararlanma imkânları.
- 5) İmar durumu, kullanım biçimi, imar hakları ve sağladıkları,
- 6) Satış şartları (peşin, vadeli vs)
- 7) Arazi kullanım kısıtlamaları olup olmadığı, varsa bunların nedenleri ve boyutları.

ARAZİ GELİŞTİRMECİLER NE DİYOR?

- 1- Oturacak bir eviniz varsa ve kira gelirine ihtiyacınız yoksa yapacağınız en doğru iş arsa veya arazi yatırımı yapmak.
- 2- Arsa yatırımı yaparken en az 5 yıl unutmayı planlayın. Yatırımdaki en kısa vadeniz 5 yıl olsun. 10 veya 20 yıl vadeli yatırımlar daha iyi getiri sağlar.
- 3- Kentlerin gelişmekte olan bölgelerini tercih edin. Yaşadığınız kent birden fazla yönde geliyorsa en fazla gelişen yönünü tercih edin.
- 4- Eskiden küçük yatırımcılara arsa tavsiye edilirdi, arazi tavsiye edilmezdi. Bu tavsiyenin yapıldığı dönemde arazi ile arsa arasındaki fiyat farkı yaklaşık 2 kattı. Şimdi fark neredeyse 5 kata çıktı. Kaldı ki bölgeden imar geçerken arazide iyi prim yapıyor. Şimdi arazi de tavsiye ediliyor.

- 5- Arsa yatırımı yapacaksanız, yapacağınız kentin toplam nüfus artış eğilimini inceleyin. Bir kentin toplam nüfusu artıyorsa o kentte alınan arsalar prim yapıyor. Aksi takdirde yapmaz.
- 6- Merkezi lokasyonlardaki arsalar, gelişme lokasyonlarındaki arsalarla göre daha düşük prim yapar. Fiyatlar gerilemeye başladığında düşüş önce gelişme akslarında olur. Sonra merkezde. Merkezdeki arsalar gelişme akslarına göre daha az düşme eğilimindedir.
- 7- Arsa alırken elden geldiğince hisseli tapulardan uzak durun, tek tapuyu tercih edin. Ayrıca SİT, orman ve koruma havzasındaki arazi ve arsalarından uzak durun.

ARAZİ VERGİSİ: T.C sınırları içerisinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre arazi vergi kanunlarına tabidir. Arazinin maliki varsa intifa hakkı sahibi(tapu sicilinde bir gayrimenkulün kullanılması hakkında pay sahibi olmak) öder.

ARAZİ VERGİSİNDEN MUAF OLAN YAPILAR

- Katma bütçeli idarelere, il özel idarelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve devlete ait araziler,
- Belediye ve köylerle bunların teşvik ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseseler,
- Su, elektrik, mecmua ve soğuk hava işletmelerine bağlı araziler,
- Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait araziler,
- Mezarlıklar,
- Türk Silahlı Kuvvetleri'ni güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait arazi ve arsalar,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan araziler,
- Yabancı devletlere ait olup gerek elçilik ve konsolosluk binaları gerekse elçilerin ikamelerine mahsus binalar, arsa ve arazileri,

ARAZİ MÜKELLEFİYETİNİN BASLAMASI:

- Vergi değerini tadil eden(değiştiren) sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin meydana geldiği tarih,
- 4 yılda bir yapılan takdir işleminin yapıldığı tarih,
- Muafiyetin sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

ARAZİ MÜKELLEFİYETİNİN BİTMESİ:

- Vergiye tabii iken muaflık şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyet bu olayın meydana geldiği tarihi takiben taksitten itibaren sona erer.
- Deprem, sel, yangın vb. afetler sebebiyle yanan yakılan binaların arsalarına ait vergiler bu olayların meydana geldiği tarihten itibaren 2 yıl süreyle alınmaz.
- Üzerinde bina yapılan arsa-arazi vergisi mükellefiyeti, inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılında sona erer.

Arazi ve Arsanın Vergi Değerini Tadil(Değiştiren) Sebepler

- 1) Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması
 - Arazinin Fidanlaşması,
 - Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet sebebiyle tarıma elverişsiz hale gelmesi
 - Fidanlı veya ağaçlı bir arazinin boş olarak kullanılması
- 2) Bir binanın mütemmimi(tamamlayıcısı) durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması, bir arazi veya arsanın binanın mütemmimi durumuna girmesi
- 3) Bir arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefin değişmesi
- 4) Arazi veya arsaların tek bir arazi-arsa durumuna getirilmesi
- 5) Herhangi bir sebep yüzünden şehir veya ilçenin tamamında devamlı olmak üzere bina ve arazinin değerlerinde %25'i aşan oranda artma veya azalma olması.

APLİKASYON

Taşınmaza ait mülkiyet veya irtifak hakkı sınırlarının, tapu planındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işaretlenmesidir.

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa veya arazi iken, bağ bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemdir.

İRTİFAK HAKKI

Bir taşınmaz sahibinin taşınmazını bir başkasının kullanmasına veya yararlanmasına izin verdiği, mülkiyet hakkını sınırlayıcı bir haktır. Gayrimenkul hukukunda çok karşımıza çıkan bu hak, aynı bir hak olup , hak sahibine gayrimenkulü kullanma hakkı verir.

BİRLEŞTİRME (TEVHİT) İŞLEMLERİ

Aynı mal sahibine veya sahiplerine ait birden fazla taşınmazların yeni bir numara altında birleştirme işlemidir. Tevhit yapılacak gayrimenkulün bitişik olması şarttır. Ayrıca üzerinde rehin, ipotek, haciz, tasarrufu kısıtlayan engeller olmaması gerekir. Tasarrufu kısıtlayan engeller varsa hak sahiplerinin onayı gerekir.

PARSELASYON

İmar parselleri oluşturmak amacıyla parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini veya birkaçını kapsayacak şekilde yapılan taşınmaz malları ayırma işlemidir.

İFRAZ(AYIRMA)

Tapu sicil kütüğünde tek bir parça olan taşınmazın birden fazla parçaya ayrılması, bölünmesi işlemidir. İfraz işlemleri belediye encümeni kararı veya il idare kurumunun olumlu kararı üzerine kadastro müdürlükleri tescil bildirimini düzenleyerek tapuya intikal

ettirilir. İşlemin bitimini takiben ayrılan parçalara ayrı ayrı parsel numaraları verilir. İfraz işleminin parselasyon özelliğinde olan ya da olmayan 2 çeşidi vardır:

Parselasyon Niteliğinde Olan İfraz: İmar parselleri oluşturmak amacıyla parseller içerisindeki yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan taşınmaz malları ayırma işlemidir.

Parselasyon Niteliğinde Olmayan İfraz: Kamu hizmetlerine terk edilecek alanları kapsamında bulundurmayan sadece bir parselin birden çok parçalara ayrılması işlemidir.

TAKSİM

Ortak mülkiyet olarak bulundurulan birden fazla taşınmaz malın hissedarları arasında pay edilmesi işlemidir. Taksimin yapılması ile ortak mülkiyet sona erer. 2 şekilde olur:

1) **Rızai Taksim:** Ortakların aralarında anlaşmak suretiyle ortak mallarını paylaşmaya denir. Ortaklar arasında kararlaştırılan bir plan çerçevesinde ortak mallarını kanuni bir engel olmadıkça her türlü taksime serbesttirler.

2) **Kazai Taksim:** Ortaklar kendi aralarında ortak mallarının paylaşılması hususunda bir anlaşmaya varamadıkları takdirde bu malların taksiminin mahkemece çözümlenmesine denir.

İZALE-İ ŞUYU(ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ)

Taşınmaza ortak mülkiyet olarak sahip olan hissedarların mallarının aynen taksim edilmesi veya mahkemece satılarak bedellerinin hissedarlar arasında payları nispetinde paylaşılmasına izale-i şuyu denir. Ortak malın taksimi aynen mümkün olmuyor ise mahkemece satılarak bedellerinin paylaşılacağı M.K 628 maddesinde belirtilmiştir. İzale-i şuyu davasında temel amaç ortaklar arasında çıkan anlaşmazlıkların ve uyuşmazlıkların mahkeme yolu ile ortaklıklarının giderilerek çözülmesidir. Söz konusu taşınmazın bölünebilir nitelikte olması halinde mahkemece taşınmazın aynen paylaşılmasına, aksi durumda açık arttırma yolu ile satılmasına karar verilir. Birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Buna Paylı Mülkiyet denir.

Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır. Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.

Menkul ya da gayrimenkuller hissedarları arasında taksim edilemez ise, paydaşlardan birinin ortaklığın giderilmesi talebi ile Sulh Hukuk Hakimliği'ne müracaatı ile hukuki süreç başlar. Genellikle gayrimenkullerde rastlanan bir durumdur. Mahkeme öncelikle ortaklığın giderilmesi istenen şeyin taksim edilebilir olup olmadığını inceler, teknik bilirkişileri görevlendirir, taşınmazın imar durumu, hisse ve hissedarların sayısı gibi etmenlere bakarak, paylaşım sureti ile her bir paydaşa müstakil bir parça (daire, arsa vs.) düşebilecekse, paylaşımı seçer, değil ise satışına karar verir.

ŞUFA HAKKI (ÖNALIM HAKKI)

Hisseli mülklerin satışında aynı mülk üzerinde pay sahibi olan hissedarların öncelikli satın alma hakkıdır. Taksim yapılmış veya kat mülkiyetine geçilmiş taşınmazlarda şufa hakkı bulunmaz.

İNTİFA HAKKI

Medeni Kanun'da yer alan, geniş ve kapsamlı incelenmesi gereken sınırlı, aynı bir haktır. İntifa hakkı, o hakka sahip olan kişinin hayatı ile sınırlı olarak, başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır. İntifa hakkının kazanılması ve tescilinde aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır. Bu hak, onun sahibine hakkın konusu şey üzerinde tam yararlanma hakkı sağlar. Bu bakımdan Şahsî İrtifak Hakları grubuna girer. Ancak bunun aksi sözleşmeyle kararlaştırılabilir (Medenî Kanun md.794).

Kuru Mülkiyet ve İntifa Hakkı: Taşınmazın mülkiyeti kuru mülkiyet(1/3) ve intifa hakkı (2/3) olmak üzere 2'ye ayrılır. Kuru mülkiyet sahibi asıl malik olmakla beraber taşınmazını kullanamaz, ekemez, kiralayamaz. Bu haklar intifa hakkı süresince veya ömrünce intifa hakkına sahiptir.

Sözleşmeyle Kurulan İntifa Hakkı: Kişi malının intifa hakkını veya kuru mülkiyetini gerçek veya tüzel üçüncü kişiye satabilir. Mesela; baba intifa hakkını üzerine alarak arazilerini çocuklarının üzerine yapabilir. Ancak tüm bunlar için resmi senet düzenlenmelidir.

Kanunî İntifa Hakkı: Kanuni intifa hakkı kanunda öngörülen intifa haklarıdır. Mülkiyet hakkının kazanılmasında olduğu gibi gayrimenkulün sahibi ve vekili ile intifa hakkı verilecek kişinin kendisi ya da vekilinin katılımıyla tapu sicil müdürlüklerinde gerçekleşir. Bu işlemde bedelli ya da bedelsiz olarak resmî bir senet düzenlenir. Bu hak, gerçek kişilerde hayat boyu, tüzel kişilerde en çok 100 yıl sürer. Kanuni intifa hakları bu yüzden tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere, soranlara karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise herkese karşı ileri sürülebilir (Medenî Kanun md.795). Örnek olarak:

- Mirasta sağ kalan eşin intifa hakkı
- Ana-babanın velayetleri altındaki küçüğün malları üzerindeki intifa hakkı
- Kocanın karısının malları üzerindeki intifa hakkı

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI VE HUKUKİ YAPISI

Müteahhitler ve arsa sahipleri açısından kazançlı bir alış-veriş olan Kat karşılığı inşaat sözleşmesi Borçlar Kanunu'nun istisnai sözleşmeler 355-371.maddelerinde düzenlemiştir. Kanunun bu maddeleri sözleşmenin taraflarına emredici hükümler içermektedir. Örneğin kat karşılığı inşaat sözleşmesi noterden yapılmadığı takdirde geçersizdir. (BK. Md. 213.)

MK. 634 sayılı maddesinde de “mülkiyeti nakleden sözleşmeler resmi olmadıkça geçerli olmazlar.” denmektedir. Görüleceği üzere kat karşılığı inşaat sözleşmesi belli şekil şartlarına tabidir.

Kısaca arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan bu sözleşme; “Arsa sahibi arsasına ait belli payları müteahhide ve üçüncü kişiye devretme, müteahhidin ise bu paylar karşılığında arsa üzerinde bağımsız inşaat bölümleri yapmayı ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibinin payına ait olan kısmını sözleşme şartlarına göre (genellikle anahtar teslimi) devretme borcu altına girdiği bir sözleşmedir.” şeklinde tanımlanabilir. Taraflar arasında imzalanan bu sözleşme taraflara birçok haklar ve borçlar yüklemektedir.

Borçlar Kanununun 355.maddesi “istisna bir akittir ki, onunla bir taraf (müteahhit), diğer tarafın (iş sahibi) vermeyi taahhüt eylediği semen mukabilinde bir şey imalini iltizam eder.” olarak tanımlamıştır. Bu kanun maddesinde zikredilen “şey” kelimesinden müteahhit tarafından inşa edilecek gayrimenkulden, “semen” ise bedel yani bir ücret karşılığında söz edilmektedir. Görüleceği üzere şimdiden sözleşmenin içine birde ücret girdiğinde bu sefer sözleşmenin tipi değişmektedir. Örneğin, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden arsa sahibi arsasını %50 + 100.000 TL. karşılığında müteahhide vermektedir. Bu nedenle, arsa sahiplerince arsa payı karşılığı yapılan inşaat sözleşmeleri karışık içerikli bir sözleşme tipidir. Bu nedenle de taraflar arasında birçok hak ve borçları içermektedir.

TARAFLARIN EDİMLERİ (BORÇLARI)

Kısaca arsa sahibinin müteahhide arsayı teslim borcu, müteahhidinde arsa sahibine inşa edeceği ve arsa sahibine arsasının bedelinin karşılığı olarak yapacağı bağımsız bölümleri teslim borcu denebilir.

ARSA SAHİBİNİN MÜTEAHHİDE EDİMLERİ

Arsa Sahibinin Arsayı Teslim Edimi

Arsa sahibinin asli borcu arsayı müteahhide teslim borcudur. Sözleşmeye istinaden arsa sahibi arsayı yani, inşaat yapılacak alanı müteahhide tutanakla teslim etmesi gerekmektedir. Arsa sahibi sözleşmede belirtilen sürede müteahhide arsayı teslim etmez ise, müteahhit arsa sahibini temerrüde düşürebilir (Bk. md. 106/11) ve ifanın imkansızlığını öne sürerek BK. 371. maddesine göre sözleşmenin feshini isteyebilir.

Arsa Sahibinin Müteahhide Ait Arsa Paylarını Devir Edimi

Taraflar arasında sözleşme yapılırken proje üzerinden paylaşım sözleşmesi yapılmaktadır. Buna göre arsa sahibi kendine kalacak yerler hariç, müteahhide ait arsa paylarını müteahhide devredecektir. Uygulamada arsa sahibi bu borcunu iki şekilde yerine getirebilir:

a) Arsa sahibi paylaşım sözleşmesinde müteahhide verilmesi gereken arsa paylarını, işin başında kendini güvenceye alacak belirli bir tutarda ipotek koyarak devreder. İnşaatın tamamlanma safhalarına göre de ipotekler arsa sahibi tarafından çözülür. Bu ferağ safhaları ayrıca sözleşmede belirtilebilir ve belirtilmelidir.

b) Arsa sahibi paylaşım sözleşmesine göre devretmesi gereken arsa paylarını işin başında devretmemekte, sözleşmeye ferağ safhaları belirtilmekle arsa paylarının devirlerinin inşaatın tamamlanma yüzdelerine göre yapılacağı arsa sahibi tarafından

taahhüt edilebilir.

Ancak bir üçüncü safha var ki, bu arsa sahibi açısından ileride vahim durumlar yaratmaktadır.

c) Taraflardan daha bilgisiz olan arsa sahipleri müteahhitler tarafından kandırılabilir. Şöyle ki, yapılan kat karşılığı sözleşmeyle birlikte müteahhit satmak için bir vekaletname almakta ve kendine kalacak olan gayrimenkulleri de (bağımsız bölümleri) vekaletle tapuda sanki arsa sahibi satmış gibi muamele yapmaktadır. Başka bir anlatımla müteahhit arsa paylarını kendi üzerine hiç almadan direkt arsa sahibi üzerinden satış yapmaktadır.

Resmi olarak satıcı tamamen arsa sahibi gözükmekte ve ileride kendilerini vergi incelemesi ve büyük bir vergi yükü beklemektedir

Arsa Sahibinin Üçüncü Şahıslara Olan Edimleri

Arsa sahibi kat karşılığı olarak müteahhide konut veya işyeri inşası için teslim etmiş olduğu arsasının bedeline karşılık paylaşım sözleşmesine istinaden ileride teslim alacakları bağımsız bölümleri, inşaat devam ederken kat irtifaklı arsa tapusu üzerinden üçüncü şahıslara satışını yapmaktadır. Burada arsa sahibinin edimi; müteahhit tarafından ileride yapımı tamamlanacak bağımsız bölümü yeni alıcısına satmak, alıcının da bu bağımsız bölümün bedelini ödeyerek sözleşmesine uygun olarak teslim almaktır.

Satım sözleşmelerinde, malı satan tarafın edimi, malın mülkiyetini yani mal üzerindeki tüm tasarruf hakları ile alıcıya devretmektir. Alıcının edimi ise, malın karşılığı olan bedeli satıcıya vermektir. Buna göre satış işlemlerinde satıcının, alacaklı duruma gelmesi için edimini yerine getirmiş yani mal üzerindeki tasarruf hakkını alıcıya devretmiş olması gerekmektedir. Dolayısıyla satıcı açısından alacağın tahakkuk etmesi buna bağlı olarak bu muameleye ilişkin gelirin elde edilmesi ve vergileme açısından da vergiyi doğuran olayın vuku bulması için, mal üzerindeki tasarruf hakkının alıcıya devredilmesi gerekli ve yeterlidir.

VEFA HAKKI (GERİ ALIM)

Vefa hakkı satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır (MK.736). Bu hakkın azami etki süresi de şerh tarihinden itibaren on yıldır. Bu sürenin sonunda malikin talebi ile terkin edilebilir. Satış akdi sırasında vefa hakkı saklı tutuluyorsa satış resmi senedine bu hak yazılır. Satış işleminden sonra bu hak tesis ediliyorsa, noterce düzenlenmiş sözleşme aranır. Vefa hakkı yeni malikin taşınmaz mal üzerindeki temlik tasarruf yetkilerini kullanmasına engel değildir. Vefa hakkı uygulaması oldukça enderdir. Genelde, satış bedelinin süresinde ödenmemesi ihtimali karşısında satıcının vefa hakkını kullanmasına rastlanmaktadır.

Vefa hakkı kütüğün şerhler sütununa şu şekilde şerh edilir.

Örnek: lehine üç sene süreyle ve sekiz milyar lira bedelle vefa hakkı vardır.

KAT İRTİFAKI

Herhangi bir arsa üzerinde yapılmakta veya ilerde yapılacak olan bir veya birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına Kat İrtifakı denir.

Kat irtifakı bir arsanın maliki veya paydaşları lehine arsa payına bağlı olarak kurulur. Arsa payı kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kısıtlanamaz. Arsa payı devredildiği zaman ona bağlı kat irtifakı da kendiliğinden devredilmiş olur. Kat irtifakı, resmî senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

Bu resmî senet tapu sicil müdürlüğünce düzenlenir. Kat irtifakına konu olan arsanın tamamı bir kişiye ait ise resmî senet düzenlenmeyip istem belgesi düzenlenmektedir.

Kat İrtifakı Kurulmasının Şartları

- 1) Ana yapı henüz tamamlanmamış olmalıdır.
- 2) Yapılacak bölümler bağımsız olmalıdır.
- 3) Yapılacak yapının tamamında kat irtifakı kurulmalıdır.
- 4) Maliklerin tümü istemde bulunmuş olmalıdır.
- 5) Birden çok malik varsa resmî senet, tek malik varsa istem belgesi düzenlenmiş olmalıdır.
- 6) Kanunda belirtilen aşağıdaki belgeler getirilmiş olmalıdır.

Genel İnşaat Projesi: Bir mimar veya mühendis tarafından yapılmış olması ve doğruluğunun belediyece (belediye sınırları dışında bayındırlık ve iskan müdürlüğünce) tasdik edilmiş olması gerekir.

Vaziyet Planı: Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur.

KAT MÜLKİYETİ

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmaz malın maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir (KMK. 1). Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmaz maldaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türüdür. Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat

irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. (K.M.K 44) Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir (KMK. 3). Kat mülkiyeti ve kat irtifakı malik tek kişi ise tescil istem belgesi, birden çoksa resmi senet düzenlenerek ve tapu siciline tescil ile doğar.

Ana taşınmaz malın tümünün mülkiyeti "Kat mülkiyetine" çevrilmeden o taşınmaz malın bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz. Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan birden fazla bölüm, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.

Sözleşme düzenlenince, ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki (Mülkiyet) hanesine (Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir) ibaresi yazılarak sayfa kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaralı işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz mal niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli plânındaki numarayı alır.

Kat Mülkiyetinin Kurulmasının Şartları:

- a) Ana yapı tamamlanmış olmalıdır.
- b) Bölümleri bağımsız olmalıdır.
- c) Ana taşınmazın tümü kat mülkiyetine çevrilmelidir.
- d) Ana yapı kâgir olmalıdır.

Kâgir olmaktan kasıt binanın iskeletinin beton veya çelikten inşa edilmiş olmasıdır.

KİRA HUKUKU

KİRA:Bir konutun, bir mülkün ya da taşıt gibi herhangi bir şeyin belli bir bedel karşılığında, bir süre için sahibi tarafından başkasına verilmesidir.

ADİ KİRA SÖZLEŞMESİ: Kiraya verilen şeyin kullanılmasının bir bedel karşılığında sözleşmenin karşı tarafı olan kiracıya verildiğini bildiren akittir. 6570 sayılı kanun çerçevesinde de “kiracı, kira müddetinin bitmesinden en geç 15 gün önce tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla 1 yıl uzatılmış sayılır. Her iki kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere kira sözleşmesinin zımnen yenilenmesi söz konusu olmaktadır. 6570 sayılı kanuna tabii kira sözleşmelerinde kira süresinin belirtilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin 1 yıl için tarafları bağladığı kabul edilebilir. Ancak Yargıtay’ın yeni tarihli içtihadına göre 6570 sayılı kanuna tabii kira sözleşmelerinin belirsiz süreli olarak yapılması mümkündür.

TEMERRÜT NEDİR?

Dar anlamıyla temerrüt, kiracının kira sözleşmesine göre vermesi gerektiği tarihte kira parasını vermemesi, ya da kira sözleşmesinde belirli bir zaman yoksa kiralayanın verdiği belli süre içinde kira parasını ödememesidir.

ADİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

- 1) Bir şeyin(nesnenin) bulunması
- 2) Şeyin(nesnenin) kullanılmasının bırakılması
- 3) Bir bedel tayini
- 4) Tarafların anlaşması
- 5) Adi kira sözleşmesinde kiraya veren, bir şeyin kullanılmasını belli bir bedel karşılığında sözleşmenin diğer tarafı olan kiracıya bırakma borcunu üstlenmektedir. Eşya niteliğine sahip olmayan şeyler kiraya konu olamaz.
- 6) Kiraya verenin, kiraya konu olan nesnenin kullanma hakkını kiraya vermiş olmasından adi kira sözleşmesine konu olur.
- 7) Kira bedeli kesinlikle belli olacak

KİRA ARTIŞ ORANI

$$TEFE + TÜFE \times (\text{kira bedeli})$$

SÖZLEŞMENİN HÜKÜMLERİ

- Kiraya verenin borçları, Borçlar Kanunu bunu kiraya verenin vazifeleri şeklinde ele almıştır.
- Kiralananı tahsis amacına uygun surette teslim borcu
- Kiralanandaki bozuklukları giderme borcu
- Başkasının müdahalesine karşı tekeffül borcu: Kiralanan, kira süresi içinde kiracının bir kusuru olmaksızın kullanmaya elverişsiz hale gelmişse kiracı

ücretten uygun bir miktarın indirilmesini isteyebilir ya da akdi bile feshedebilir. Kiralayan kendisinin bir kusuru olmadığını ispat edemezse tazminat ile mükellef olur.

- Vergi vs. giderleri ödeme borcu
- Kiralananı sözleşme süresince tahsis amacına uygun durumda bulundurma borcu

YARGITAY KARARLARI

- 1) Kiracının Borçlar Kanunu 249. Maddesinden doğan seçimlik hakkını kullanabilmesi için ihtar çekilmesinin gerekmediği hususu
- 2) Yoğun kar yağışı nedeniyle kiralanan yerin çökmüş ve böylece kullanılamaz hale gelmiş olması halinde kira ilişkisinin sona erdiği hususu
- 3) Kiraya verenin teslim borcuna aykırı davranması. Evi hangi şekilde aldıysa o halde kullanmak zorundadır. (evse ev, dükkânsa dükkân)
- 4) Dış etkiler nedeniyle bakımı gereken demir çerçevelerin bakımının kiraya verene ait olması
- 5) Kiraya verenin iskân iznini almaması ve sözleşme uyarınca kiracılık hakkının tapuya şerhini sağlamaması durumu (suçlu ev sahibi oluyor)
- 6) Deprem nedeniyle kiralanan yerin oturulamaz hale gelmesi
- 7) Geçici tahliye talebinin süreye bağlı olmadığı hususu
- 8) Kiracının, kiraya veren hesabına önemli onarımları yapabilmesi için hakim kararı gerektiği hususu

KİRA SÖZLEŞMESİ ÇEŞİTLERİ

İki çeşit kira sözleşmesi vardır; yazılı kira sözleşmesi ve sözlü kira sözleşmesidir. Kira sözleşmesinin yazılı olarak yapılmasında ispat açısından sayısız fayda vardır. Hatta aktin noterde yapılması, gelecekte olabilecek anlaşmazlıkların kolay yoldan çözümü açısından sağlıklı bir yoldur. Zira noterde yapılan bir sözleşmenin varlığına, imzasına ve içeriğine yapılan itirazlar kabul görmez. Kira akdi sözlü olarak da gerçekleştirilirse, sözleşmenin sıhhati ve ispatı açısından zorluklar meydana gelebilir.

APARTMAN GİDERLERİ KİRACIYA MI, EV SAHİBİNE Mİ AİTTİR?

Kira akdine ortak giderlerin kiracıya ait olduğu yazılı ise, kiracının şahsi hizmetine ayrılanlar kiracıya aittir. Bunlara örnek olarak kapıcı ücreti, ortak elektrik, ortak su parası veya yakıt giderini verebiliriz. Ana yapıya ait masraflar ise ev sahibine ait olacaktır. Boya-badana, kalorifer kazanı değiştirilmesi gibi.

KİRA SÖZLEŞMESİ TAPUYA YAZILABİLİR Mİ? BU YAZIM KİRACIYA NASIL BİR HAK SAĞLAR?

Kural olarak kira sözleşmesi şahsi hak sağlar. Bu nedenle kiracı ve kiralayan sözleşmeden kaynaklanan haklarını sadece birbirlerine karşı öne sürebilirler, üçüncü şahıslara karşı ileri süremezler. Ancak kiracı ve kiralayan anlaşarak yapmış oldukları kira sözleşmesini tapuya yazdırabilirler. Bunun için birlikte tapuya giderek istemde bulunmaları

gerekir. Tapuya yazılan kira sözleşmesi bilhassa kiracı için aynı hak kuvvetinde bir hak sağlar. Bu nedenle kiracı kira müddeti boyunca sözleşmeden kaynaklanan hakkını hem üçüncü kişilere hem de bu yeri satın alan yeni malike karşı ileri sürebilir.

DEPOZİTO YASAL MI?

Taşınmaz kiralarda depozito yasaldir. Kiracının taşınma durumunda bırakacağı borçlar ile taşınmaza vermiş olduğu zararların karşılanması için depozito alınır. Tahliye halinde taşınmazda bir hasar yoksa depozito iade edilir. Varsa mahkemece yapılacak tespit ve masraflar düşölerek bakiye kiracıya ödenir. İspat bakımından depozito miktarını yazmak ve imza altına almak gerekir. Depozito Türk Lirası veya döviz olarak alınabilir.

EV SAHİBİ, KİRA BEDELİ ÖDENMEDİĞİ TAKDİRDE NE ZAMAN HUKUKİ YOLLARA BAŞVURMALIDIR?

Kira bedelleri kanunen peşin ödenen bedellerdir. Yani, kiracı kira bedelini önce öder ve sonra kiralanan yerde oturabilir. Bu sebeple, kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda mal sahibi hemen icra işlemi yapabileceği gibi noterden ihtar da çekebilir. Bu işlemlerin herhangi birinin yapılması durumunda icradan gönderilen ihtarlı ödeme emrinin veya ihtarnamenin kiracıya tebliğinden itibaren 30 gün içinde, halen ödeme yapılmazsa tahliye davası açılabilir.

KİRA ANLAŞMASI HER YIL YENİLENMELİDİR?

Kira anlaşmalarının, kira müddetinin bitiminden evvel taraflarca fesih edilmediği müddetçe kendiliğinden aynı şartlarda 1 yıl süre ile yenilendiğinden, her yıl yenilenmesi şart değildir. Ancak, ülkemizdeki enflasyon artış hızı dikkate alındığında, her yıl kira müddetinden en az 1 ay evvel taraflarca yeni bir kontrat yapmak faydalı olur.

KİRA BEDELİNİN ÖDENDİĞİNE DAİR KİRAYA VEREN TARAFINDAN MAKBUZ ALINMAZSA NASIL SORUNLAR ÇIKABİLİR? BU DURUMDA KİRACI, KİRAYI ÖDEDİĞİNİ NASIL İSPATLAYABİLİR?

Kesinlikle ödenen her ayın kira bedelinin makbuz, dekont, imza vs gibi herhangi bir yazılı belge ile ispatlanması gerekir. Haricen ödenen ancak makbuz alınmayan aylara ait kira bedelleri kiracı aleyhine ileride tahliye olma olanağı doğurur. Haricen ödemelerden dolayı kiracı ödeme yaptığını kesinlikle ispatlayamaz.

KİRA ANLAŞMASININ BİTİŞ TARİHİNDEN ÖNCE KİRACI, MÜLKÜ BOŞALTMAK İSTERSE SÖZ KONUSU ANLAŞMANIN BİR YAPTIRIMI VAR MIDIR?

Kural olarak taraflar anlaşma ile bağılıdır. Kiracı, kira müddetinden önce emlakı tahliye ederek mal sahibini sabit bir gelirden mahrum ederek zarara uğratmaktadır. Bu sebeple kontrat sonuna kadar ki kira bedelini ödemesi gerekir. Ancak, mal sahibi boşalan dairesini hemen veya birkaç ay sonra kiraya vermişse, bu durumda kira kaybının olduğu ay

bedelleri kadar bir tazminat gerekir. Hatta tahliye olunan yerin yeni kira bedeli eski kira bedelinden düşük ise bu durumda aradaki fark bedeli tazminat olarak ödenmesi gerekir. Netice olarak; kontrat bitmeden evvel tahliye gerekiyorsa; karşılıklı sulh olmak ve bunu yazıya dökmek iki tarafın da menfaatine olur.

KİRA ANLAŞMASININ YENİLENİP YENİLENMEYECEĞİ, ANLAŞMA BİTİMİNDEN NE KADAR BİR ZAMAN ÖNCE KARŞILIKLI OLARAK GÖRÜŞÜLMELİDİR?

Kiracı akdi fesih edecekse, anlaşma sonundan en az 15 gün evvel mal sahibinin eline ulaşacak şekilde ihtar göndermesi gerekir. Mal sahibi de kanunda yazılı haklı tahliye sebepleri varsa genellikle kontratın bitiminden itibaren 1 ay içinde dava açabileceği veya kontrat devam ederken her zaman ihtar çekerek kira anlaşmasını yenilemeyeceğini ihtar edebileceğinden, yeni kira döneminden en az bir ay evvel kira anlaşmasının yenilenip yenilenmeyeceği karşılıklı olarak karara bağlanmalıdır ki aksi durumda her iki tarafa da kanuni haklarını kullanma süresi kalsın.

EV SAHİBİ ANLAŞMA SÜRESİ İÇİNDE KİRACIDAN KİRAYI ALMAYIP MÜLKÜN TAHLİYESİNİ İSTİYOR. KİRACI İSE EV SAHİBİ KİRA BEDELİNİ ELDEN ALMADIĞI İÇİN KİRASINI ÖDEMEK İSTEMESİNE RAĞMEN ZOR DURUMDA KALİYOR. BU DURUMDA KİRACI İÇİN BİR ÇÖZÜM YOLU VAR MIDIR?

Kira bedeli kanuni tabirle; “Götürülecek Borçlar” dandır. Yani, nasıl olursa olsun mal sahibi bulunup kendisine kira bedeli verilmelidir. Bu sebeple, kiracısını tahliye etmek isteyen ev sahipleri kira bedellerini almayıp “Kiracıyı Temerrüt’e” düşürüp tahliyeyi sağlamak isterler. Çoğu zaman da kiracılar bu oyuna gelir. Bu sebeple kiracı, kira bedelini almayan mal sahibine karşı Sulh Hukuk Hâkimliğinden Tevdii Mahalli Tayini (mahkeme, alacaklı şahsa paranın nereye yatırıldığını bildiren bir tebligat çıkarıyor) istemek ve aldirmek zorundadır. Böyle bir durumda kiracı, PTT müdürlüğünden “ikametgahta ödemeli” olarak kira bedelini mal sahibine havale etmelidir. Yapılan bu havaleye rağmen mal sahibi kira bedelini almazsa (ki uygulamada bu bedel de çoğu zaman alınmamaktadır) PTT müdürlüğünden havalenin muhatap ev sahibi tarafından alınmadığına dair bir yazı alarak mahkemeye başvurulmalıdır. Bu durumda mahkeme emlakın bulunduğu bölge içinde bir banka şubesini “ödeme yeri” olarak tayin etmektedir. Bu işlemi yapmayan kiracı kira bedelini ödemediğinden dolayı muhakkak tahliye edilir.

KİRA ANLAŞMASI SÜRESİ İÇİNDE KİRACI KİRASINI ÖDÜYOR ANCAK, HEM ÇEVREYE HEM DE KONUTA ZARAR VERİYOR. BU DURUMDA KİRACIYI TAHLİYE ETMEK İSTEYEN EV SAHİBİ NASIL BİR YOL İZLEMELİDİR?

Bu durumda anlaşmaya aykırılıktan dolayı tahliye davası açılabilir. Ancak, çevreye verilen zararın tespiti zordur. Konuta verilen zarar açısından ise yine, anlaşmaya aykırılık var ise bu sebeple dava açılabilir. Uygulamada konuta verilen zararın bilinmesi çok zordur. Bu sebeple emlakın boşalması beklenir. Kiracı, emlaka zarar vererek tahliye etmişse, mal sahibi mahkemelerden zararını tespit ettirip kiracıdan tahsilini talep edebilir.

KONUT:

En genel anlamıyla insanların en önemli gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşılayan bir araçtır.

KONUTUN ÖZELLİKLERİ:

- Yeterli mekân
- Yeterli güvenlik
- Yeterli yararlanma güvencesi
- Yapısal sağlamlık ve dayanıklılık
- Yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli ve erişebilir konut
- Ve en önemlisi bütün bunların uygun fiyatla edinilmesi gerekir.

KONUTUN İŞLEVLERİ:

Konut fiziksel bir yapıdan çok daha fazlasını ifade etmektedir.

- Barınmak olma,
- Üretilen bir mal olma,
- Bir tüketim malı olma,
- Yatırım olarak değer artışına sahip olması,
- Ekonomik ve hukuksal güvence sağlama,
- Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olması,
- Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel araç olma gibi işlevleri vardır.

KONUT YATIRIMINDA KAZANMANIN YÖNTEMLERİ

1. Kredide Gelirimize Bakın: Konut satın alırken banka kredisi kullanıyorsanız özen göstermeniz gereken bazı noktalar vardır. Bunların başında ödeyeceğiniz kredi taksit tutarı hane gelirinizin dörtte birini aşmasın. Mortgage için bu bir şart olarak önümüze çıkacak gibi görünüyor.

2. Kat Mülkiyetliyi Tercih Edin: Konut tapuları; ortak, kat irtifaklı ve kat mülkiyetli olmak üzere üçe ayrılır. Özellikle mortgage sisteminin uygulanmaya başlaması ile birlikte ortak tapulu apartmanlardaki daireler para etmeyecek. Satışı zorlaşacak. Bunun için konut satın alırken, iyi bir yatırım yapıyor olmak istiyorsanız kat mülkiyetliyi tercih edin.

3. Ne İçin Aldığınıza İyi Karar Verin: Konut satın alırken kirası için mi, yoksa prim için mi aldığınıza karar verin. Eğer prim potansiyelini düşünerek yatırım amaçlı konut alıyorsanız kentlerin gelişmekte olan bölgelerini tercih edin. Merkezi konumdaki konutlar aşırı prim yapmaz.

4. Lokasyonu İyi Belirleyin: Oturmak için aldığınız konutlarda özellikle büyük kentlerde iş yerinizin bulunduğu nokta ile varsa çocuklarınızın okuluna evinizin yakınlığı veya ulaşımı gibi faktörleri göz önünde bulundurun.

5. Depremi Önemseyin: Evinizin deprem standartlarına uygun yapıp yapılmadığını araştırın. Deprem standartlarına göre yapılmamış binalardan ne kadar sağlam olduğu iddia edilirse edilsin konut satın almayın.

6. Aidatları Dikkate Alın: Bir ev satın alınırken, evin bulunduğu site veya apartmandaki aidatları gözardı etmeyin. Özellikle kullanmayacağınız fonksiyonlar için ödeyeceğiniz aidatlar, uzun yıllar üst üste koyduğunuzda çok ciddi rakamlara ulaşabilir(asansör kullanmıyorsanız asansör masraflarını ödemek zorunda değilsiniz).

7. Markalı Konutlar Prim İçin Alınmaz: Kaliteli bir projeden konut alıyorsanız çok iyi prim yapmasını beklemeyin. Çünkü markalı konutlar genelde yüksek fiyattan satılır. Bunun için prim potansiyeli taşımaz. Daha çok yaşam kalitenizi yükseltmek için markalı konutları tercih edin.

8. Maliyetleri İnceleyin: Özellikle yeni konut satın alıyorsanız maliyetlerini inceleyin. Yani konuttan size düşen arsa payını ve inşaat maliyetini belirleyin. Bunun ikisini toplayın ve istenilen fiyattan çıkarın. Aradaki fark inşaat şirketinin kazancıdır. Bu kazanç oranı arttıkça kısa ve orta vadede prim potansiyeliniz düşer.

9. Kira Gelirine Bakın: Özellikle yatırım amaçlı konut satın alıyorsanız, kira çarpanını gözardı etmeyin. Eğer iyi bir yatırım yapmak istiyorsanız, 10 yıllık kira gelirinin üstünde fiyattan satılan konutları almayın.

10. Fırsatları Değerlendirin: Konut alımı eğer fırsatlar değerlendirilirse iyi bir yatırımdır. Yoksa kısa ve orta vadede zarar getirebilir. Hükümetler ne kadar kötü politika uygularlarsa uygulasin, yerel yönetimler ne kadar başarısız olursa olsun kimse evsiz kalmaz. Burada işin püf noktası, şartlara göre uygun konut satın almaktır. Bunun yolu fırsatları değerlendirmekten geçer.

Konut yatırımı yaparken eğer karlı çıkmak istiyorsanız, gayrimenkul piyasasının döngülerini çok iyi bilmeniz gerekir. Gayrimenkul pazarının da kendi içerisinde dönemleri vardır. Emlak piyasasında fiyatlar bu eksen etrafında dönüp durur. Bu evrelerin her birinin ne kadar süreceği makro şartlarla bağıntılıdır. Eğer bir gayrimenkul alıyorsanız veya satıyorsanız, piyasanın durumunu öğrenin. Eğer satacaksanız, alıcıların çok olduğu; eğer alacaksanız, satıcıların çok olduğu dönemleri tercih edin. Ama şunu unutmayın ki hiç bir dönem yıllar boyunca sürmez. Biraz sabırlı olmak hem alırken hem satarken büyük karlar getirir.

Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Başlıca Sorunları

- Mevcut konut açığı
- Şehir planlamasının etkin olmaması
- İmarlı arsa ve alt yapı planlama eksiklikleri
- Kaçak yapılaşma
- Gayrimenkul sektörüne ilişkin istatistik yetersizliği
- Metropollerde kontrolsüz imar hareketlerinden doğan gecekondu alanları
- Metropol kentlerin değişimden daha hızlı etkilenmesi
- Üniversitelerde akademik çalışmalarda gayrimenkul konusuna gerektiği kadar yer verilmemesi
- İnşaat üretiminde proje ve imalat sırasındaki denetim eksiklikleri

Türkiye’de Konut Sorununun Büyümesinin Nedenleri:

- Hızlı nüfus artışı
- Yeterince mali güce sahip olmamak
- Sosyal adalet ve gelir dağılımındaki bozukluk
- Teknolojik yetersizlik
- Sağlıksız, denetimsiz yapılaşmalar
- Kurumsallaşma ve planlamanın sağlanamaması
- Hızlı kentleşme

Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Dinamikleri:

Gayrimenkul sektörünü canlandırmak için yapılması gerekenleri şöyle özetleyebiliriz.

- Hızlı nüfus artışı
- Ekonomideki istikrar
- Konut yenileme talebi
- İşsizlik sorununun çözülmesi
- Kırsal kesimlerden kentlere göç
- Gayrimenkulün ülkemizde uzun yıllardır güvenli ve popüler bir yatırım aracı olarak görülmesi
- Türkiye’nin dinamik ekonomisi ve cazip dinamik özellikleri gayrimenkul sektörünün geleceğinin parlak olduğuna işaret etmektedir.
- Nüfusun yarısının 25 yaşın altında olduğu ülkemizde %1,5’lik nüfus artış hızı, %2,7’lik şehirleşme oranı ve %2,8’lik hane halkı büyüme hızı diğer ülkelerle karşılaştırıldığında oldukça yüksektir.

KONUT FİYATLARINA YÖN VEREN ETKENLER

- 1) Alternatif yatırım enstrümanlarını takip edin. Özellikle de faiz oranlarını. Faiz oranları fiyatlar üzerinde doğrudan etkilidir. Faiz oranları düşerse emlak fiyatları yükselir. Yükselirse emlak fiyatları düşer.
- 2) Krediyile emlak satın alırken, satın alacağınız gayrimenkulün parasının en az yarısı cebinizde olsun.
- 3) Döviz ile kredi kullanırken çok temkinli olun. Kısa vadede kar ediyor gibi görünebilirsiniz. Ama uzun vadede zarar edebilirsiniz. Döviz, emlak fiyatlarıyla doğru orantılıdır.
- 4) Şartlar ne olursa olsun Türkiye'deki emlak fiyatları uzun vadede yükselişini sürdürecektir. Niteliklerine göre "ucuz" emlak bulursanız, kaçırmayın.
- 5) Yabancılar gelecek 5 yılda Türkiye'nin kıyı şeridinden çok emlak satın alacak. Kısa ve orta vadede emlakta para kazanmak isteyenler kıyı şeridine yönelmeli.
- 6) Mortgage sistemiyle birlikte orta ve uzun vadede konut sahibi olmak isteyenlerin karşısına önemli fırsatlar çıkacak. Bu fırsatları kaçırmayın.

- 7) Orta ve alt gelir grubu için en ucuz konutları, en uygun fiyatlarla TOKİ satıyor. Türkiye'nin neresinde olursa olsun, TOKİ'den konut satın almaktan korkmayın. Uzun vadede çok kar edersiniz.
- 8) "Site tarzı yaşam" bundan sonra çok daha yaygın olacak. Konut satın almak istiyorsanız, sitelerden almaya çalışın.
- 9) Yatırım amaçlı gayrimenkul satın almak istiyorsanız ve kira gelirine ihtiyacınız yoksa arsa satın alın. Ama arsa satın alırken fiyatı ve özellikleri çok iyi araştırın. Arsada önemli fırsatlarla karşılaşabilirsiniz.
- 10) Yol ve ulaşım başta olmak üzere kamu yatırımları bölgede emlak fiyatlarını yükseltir. Emlak satın alırken iki nokta arasında tercih yaparsanız, kamu yatırımlarının çok olduğu bölgeyi tercih edin.
- 11) AB görüşmeleri: bu süreçte doğrudan yabancı sermaye yatırımları ve ülkeye giren yatırım fonları gayrimenkul fiyatlarını arttırır.
- 12) Erken seçim olduğu zamanlar konut fiyatları durgunluğa girer.
- 13) Yeni projelerde üretilen konut sayısının ihtiyacı karşılayıp karşılamayacağı fiyatlar üzerinde doğrudan etkilidir.

KONUT PİYASALARINI ETKİLEYEN UNSURLAR

Konut piyasalarının nasıl gelişeceğinin, nasıl şekillendirileceğinin göstergesi, mevcut durumun gerçekçi olarak saptanmasından geçmektedir. Niteliksiz, depreme dayanıksız, ruhsatsız konutların yenilenme gereksinimi, ciddi bir konut talebi yaratmaktadır. Ancak, bu faktörlerin dışında, konut sektörünü dinamik olarak etkileyen diğer olgulara da bir göz atmakta yarar vardır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine bakıldığında, ülkemizdeki konut gelişim potansiyelinin ne denli güçlü olduğu açıkça görülecektir. Eğer:

- Türkiye'de 15 milyonluk hane halkının %68'i, İstanbul'da da 2,5 milyonluk hane halkının %58'i ev sahibi ise
- Türkiye genelinde evlerin %17'sinin tuvaleti, %6'sının banyosu, %5'inin mutfağı konut dışında ise ya da hiç yoksa
- Türkiye genelinde yılda 636.000, İstanbul'da 96.000 çift evleniyorsa

Bu evliliklerin yaklaşık %90'ı ilk kez yapıyorsa

- Türkiye genelinde yılda 93.000, İstanbul'da 20.000 çift boşanıyorsa
- Türkiye genelinde yılda 210.000, İstanbul'da 50.000 kişi ölüyorsa
- Kırsal kesimden şehirlere, küçük şehirlerden büyüklerine yoğun bir göç söz konusu ise **Örneğin;** 1995-2000 yılları arasında İstanbul'a 920.000 kişi göç ediyor, 513.000 kişi de şehirden ayrılıyor ve böylece bu süreçte göç nedeniyle net nüfus artışı, 407.000 kişi olarak gerçekleşiyorsa, bu demektir ki, Türkiye'de konut sektörü ayakta kalmak ve hızını kesmeden etkinliğini sürdürmek zorundadır.

KONUT SEKTÖRÜNDEKİ DURUM

Bu güçlü sektörün, geçici de olsa duraksama geçirmemesi için sektörün bütün oyuncularının, üzerlerine düşen sorumluluğu yerine getirmesi gerekmektedir. Yılda yaklaşık 600.000 konut açığının bulunduğu ve bu konutları alabilme gücüne sahip

insanların oranının ancak %20 olduğu bir ortamda ne yapılmalıdır?

Bu sektör; toplumun ekonomik yapısını, istihdamı, üretimi, kendisi ile ilişkide bulunan 300'e yakın sektörü doğrudan etkilemektedir.

Geniş kitlelerin konut sahibi olmasının bir yaşam boyu süren tasarruf gerektirdiği, hatta bir ömür boyu süren tasarrufun bile konut edinmeye yetmemeye başladığı bir ortamda, konut alımını kolaylaştıracak önlemlerin alınması önem kazanmaktadır.

KONUT SEKTÖRÜNDEKİ SIKINTILAR

- Kredi faizlerinin aylık %1,6-1,8 aralıklarına tırmandığı
- Arsa fiyatlarının hızla arttığı
- İnşaat maliyetlerinin her geçen gün yükselmeye devam ettiği,
- Bir arsa üzerinde proje geliştirmek için bürokratik işlemlerde harcanan zamanın inanılmaz boyutlara ulaştığı,
- İmar, ruhsat, iskân gibi işlemlerin her defasında bilinmezliklerle boğuşmak anlamına geldiği ve ömür tükettirdiği
- Bir projenin başlangıcından itibaren ödenmesi gereken harçların, vergilerin çok büyük yükler getirdiği
- Bütün bu yaşanan sıkıntıların, yitirilen zamanın, her geçen gün artan maliyetlerin, vergilerin, harçların yükünün gerçekte konut alıcıların ve tüm toplumun üzerine bir kâbus gibi çöktüğü
- Sağlıksız, güvensiz, ruhsatsız, plansız, iskânsız ve deprem korkusu yaşatan konutlarda oturma nın yarattığı psikolojik çöküntünün, toplumun üretkenliğini ve verimliliğini olumsuz yönde etkilediği, bu durumun toplumun üzerine bir karabasan gibi çöktüğü açıkça görölmektedir.

ÇÖZÜM:

- Konut alımı özendirilmeli, alıcılar cesaretlendirilmelidirler.
- Konut sektörü üzerindeki vergi yükleri kaldırılmalıdır.
- Konut kredi faizlerinin, satın almayı özendirecek şekilde düşürölmesinin, ülke ekonomisine yapacağı katma değ er dikkatle hesaplanarak, bu konuda ivedi önlemler alınmalıdır.
- Konut üretimindeki bürokratik güçlükler yeniden sorgulanmalıdır.
- İnsanların rahatça ev alabilme olanağına kavuşması sağlanmalıdır.

Konut sektörü, Türkiye'nin önünü açacak, topluma önemli bir devingenlik kazandıracak en önemli sektördür. Bu sektöre hak ettiği önem en kısa zamanda verilmelidir. Mutlu, huzurlu, gelişmiş ve çağdaş bir toplum yaratmada konut sektörünün geliştirilmesinin önemli payı olacaktır. Kamuda bu konuya yön verenler başta olmak üzere, sektörün tüm oyuncular ı, ülkemizin önünü açacak en önemli unsurlardan biri olan konut sektörünü ivedilikle yeniden modellemenin yolunu açmalıdırlar.

KONUT FİNANSMANI

Konut finansmanının amacı konut edinmek isteyen taraflara ya da büyük konut projeleri gerçekleştirecek olan kurumlara ihtiyaç duydukları fonların(kredi) sağlanmasıdır. Konut finansman sisteminin işlevleri şunlardır:

- Fon fazlası olan taraflarda, fon açığı olan taraflara doğru kaynak aktarılmasını sağlamak
- Fon fazlasının sermaye piyasalarından çekilerek bu fonları konut finansmanında kullanılmasını sağlamak
- Konut edinmenin kolaylaştırılmasını sağlamak,
- Konut arz ve talebinin artmasını sağlamak
- Konut kalitesinin artırılmasını sağlamak

FİNANSAL PAZARLAR

Para ve sermaye yararlanması olanakları sunularak parasal ihtiyaçları bulunanları karşıladıkları pazarlardır. Bu pazarlarda finansal varlıkların alım ve satımı yapılır. Finansal pazarların 3 temel ögesi vardır:

- Fon sunanlar ve fon işleminde bulunanlar
- Finansal araçlar
- Finansal kurumlar

Para Pazarı: Bankalar ve büyük şirketlerin likit fazlası tarafında yönetilen fonları ve pazarlanabilir güvenceleri için oluşmuş pazarlardır. Bir yılı aşmayan kısa fonlardan oluşur. Para piyasasında işlem ve sunumu düzenleyen faiz oranıdır.

Araçları: Ticari senetler

Kaynakları: Çeşitli mevduatlar

Kurumları: Ticaret Bankaları ve Devlet Kurumları

İşletmeler genellikle bankalardan sağladıkları kısa süreli kredilerle işletme sermayesi gereksinimlerini karşılarlar.

Sermaye Pazarlığı: Uzun süreli kaynak ve sunum işleminin karşılaştığı şirketlerin pay senetleri, bonoların alımı- satımı(kredi vasıtası) pazarlardır. Süreleri en az 1 yıl ve uzun sürelidir. Hazine tarafından kontrol edilen pazarlardır.

KONUT FİNANSMAN KAYNAKLARI

Kurumsal Olmayan Finansman: Konut finansmanı ile ilgili yasal düzenlemelerin yeterli olmadığı söz konusu konut edinme ve kaynak bulma faaliyetlerinin gelenek ve teamüllere dayandığı sistemdir. Kaynakları; hane halkı gelirleri, dost- akraba, yakın aile çevresinden sağlanan borçlar, işveren ya da iş çevresinden sağlanan borçlar, müteahhitlerden sağlanan fonlar ve konut yapı kooperatifleri şeklinde sıralanabilir.

Kurumsal Finansman: Konut edinme, satma bu amaçla fon sağlama ve vermenin tamamen organize edildiği kural ve ilkeleri yasalarla, yönetmeliklerle düzenlenmiş ve hukuki bir temele oturtulmuş finansman sistemidir. İpotek bankaları, TOKİ gibi işletmeler özel sektör tarafından işletilen konut finansman ticari bankalar, sigorta şirketleri, gayrimenkul yatırım ortakları bu şirkette görülür.

Kamu Finansmanı: Konut edinmenin kamu tarafından üstlenildiği finansman sistemidir.

Uluslararası Finansman: Konut edinmede dünya bankasından, uluslararası mali kurumlardan sağlanan fonların kamu eliyle kullandırılmasını kapsayan finansman sistemidir.

KONUT PİYASASI

Piyasa: Alıcıların ve satıcıların mallarının fiyatlarını ve miktarlarını karşılıklı olarak belirledikleri mekana denir. Arz ve talebin karşılaştığı sınırsız ortamdır.

Konut piyasası ise: konut alanında tüketici ve üreticilerin ekonomik faaliyetlerini toplumsal müdahaleden bağımsız olan piyasalarda gerçekleştirildiği bir ekonomidir. Bu sistemde neyin, nasıl, ne kadar, kim tarafından ve kim için üretildiği gibi sorular ilk olarak piyasadaki arz ve talep tarafından belirlenir. Konut piyasasında üreticiler konut satın alırken veya konut satarken kar motifi ile hareket ederler. Tüketiciler ise ihtiyaçlarını giderecek malları satın alırken fayda amacı ile hareket ederler. Türkiye’de konut piyasası şöyle özetlenebilir:

- Toplam konutların % 55’i ruhsatsız, izinsizdir.
- Ev sahipliği oranı % 60’lar seviyesindedir.
- Her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.
- Konut stokunun %60’ını 20 yaşın üzerindeki konutlar oluşturmaktadır.
- Konutların %40’ının tadilata ihtiyacı bulunmaktadır.

GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT FİNANSMANI PROBLEMLERİ

- Ekonomik istikrarsızlık
- Sermaye yetersizliği
- Uzun vadeli finansman ihtiyacı
- Kurumsallaşamama
- Siyasi istikrarsızlık
-

KONUT ARZINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Arz, bir firmanın değişik fiyat seviyelerinde bir konut üretip satmaya hazır oldukları miktarları gösteren bir tablo veya eğridir. Arz miktarı satıcıların satmayı tasarladıkları bir büyüklükten ziyade, satabilmeyi başaracakları miktarı ifade etmektedir. Arz miktarını belirleyen unsurlar:

- Malın kendi piyasa fiyatı
- Üretim faktörlerinin maliyetleri
- Diğer malların fiyatları
- Firmanın temel hedefleri
- Teknolojinin durumu
- Üreticilerin beklentileri

Bankalardan sağlanan konut kredilerinde sağlanan kolaylık

KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Genel olarak konuttan beklentiler bir toplumda toplum kesimlerinin gelir ve kültür düzeylerine göre çok değişik boyutlarda ortaya çıkabilmektedir. Konut talebi, belli bir dönemde tüketiciler tarafından satın alınmak istenen konut miktarına denir. Talep miktarını belirleyen faktörler şunlardır:

- Konutun fiyatı
- Tüketicilerin gelir seviyesi
- Gelir dağılımı
- Tüketicinin ihtiyacını karşılaması
- Kalite ölçümlerine uygun olması
- Ulaşım faktörü
- Hane halkının arabaya sahip olup olmamaları konut talebinde önemli bir faktör oynamaktadır
- Konutun bulunduğu semt talep açısından önemli bir faktör oynamaktadır
- Yerel, sosyo - ekonomik özellikler
- Hane halkının birey sayısı
- Konut talebinin gelir esnekliği

PİYASADA KONUT TALEPLERİNİN OLUŞUMU

- Konutun bulunduğu binanın yapısal faktörleri
- Konut tipi
- Konutun yapı tarzı
- Konutun yaşı
- Konutun büyüklüğü
- Konutun mekânı

MORTGAGE TANIMI

Mortgage, İpotekli Konut Kredisi ya da Tutulu Satış Kredisi olarak da bilinir. Mortgage taşınmaz malın ipotek alınması şartıyla verilen bir tüketici kredisidir. Ödeme tamamlandığında, ipotek durumu ortadan kalkar. Mortgage kredisinin vadesi 1 ile 20 yıl arasında değişmektedir. Mortgage kredisinin başlıca türleri şunlardır:

Ev (Konut) Kredisi: Ev (mesken) almak için kullanılır.

Ofis/ İşyeri Kredisi: Ofis, işyeri, imalathane satın almak için kullanılır.

Arsa Kredisi: Arsa ve bahçe finansmanı için kullanılır.

Konut Geliştirme Kredisi: Konutların yenileme, dekorasyon, tadilat ihtiyaçları için kullanılır.

İnşaat Kredisi: Kaba inşaatı bitmiş yapıların finansmanını desteklemek üzere kullandırılan bir bireysel kredi türüdür. **Refinansman Kredisi:** Konut Kredisi Borç Transferi ve Yeniden Yapılandırma Kredisi olarak da bilinir. Mevcut konut kredisi borcunun daha uygun faiz ve vade koşulları ile değiştirilmesini sağlamak üzere alternatif olarak sunulan kredi türüdür.

İpotek kredi geri ödenene dek, bankaların taşınmaz mala el koyabilme yetkisini ellerinde tutması demektir. Bu nedenle geri ödeme zorluğu olduğunda karşılaşılabilecek riskleri iyi tartmak gerekir.

KONUT KREDİSİ (MORTGAGE) AVANTAJ VE DEZAVANTAJLARI

Ev sahibi olmak birçoğumuzun alacağı en büyük kararlardan biridir. Mortgage düşük faizli ve uzun dönemli bir kredi olması nedeniyle birçoğumuzu idealimizdeki konuta ulaştıracak bir fırsat olabilir. Ayrıca, taşınmaz mal Türkiye şartlarında en güvenilir ve karlı yatırım araçlarından biri olmuştur. Mortgage taksitle taşınmaz mal alma fırsatını yaratmış, hem ev sahibi olma hem de emlak yatırım yapma olanağını peşin parası sınırlı olan milyonlarca kişiye açmıştır.

Ancak, mortgage ile taşınmaz mal almak, herkes için uygun bir çözüm olmayabilir. Mortgage'nin size uygun olup olmadığını anlamak için ihtiyaçlarınızı ve mali ödeme gücünüzü göz önüne almalısınız. Bu nedenle aşağıdaki dört noktayı dikkatlice okuyun.

1. Tayin ve Taşınma Durumunuz: Eğer 1-3 yıl içinde taşınmayı düşünüyorsanız, ev almak yerine kiralamayı düşünebilirsiniz. Eğer ev almaya karar vererseniz, taşındığınızda ne yapacağınızı planlamanız gerekir.

İlk seçeneğiniz taşındığınızda evinizi kiraya vermektir. Alacağınız kira aylık mortgage ödemelerinizi karşılayacak mıdır? Şu anda yurdun birçok yöresinde, aylık kiralar mortgage ödemelerinin yaklaşık iki katı gibi bir rakamdır. Bu nedenle, bu seçenek birçok kişiye uymaz.

İkinci seçeneğiniz, taşındığınız vakit evinizi satmaktır.

Eğer emlak piyasalarındaki artma ve hareketlilik devam ederse problem yoktur; kısa zamanda müşteri bulur ve kar edersiniz.

Ancak, emlak piyasalarında da kısa vadede risk vardır. Emlak fiyatları geçici olarak düşmüşse ve evinizi acilen satmanız gerekirse, zarar edebilirsiniz. **Zarar durumunda, banka zararı sizinle paylaşmaz.**

Her durumda aldığınız mortgage kredisi ve faizinden siz sorumlusunuzdur. Eğer mortgage kredisi ve faizini bankaya zamanında geri ödemezseniz, taşınmaz malınız satılacağı gibi sizin ve kefiliniz hakkında icra takibi de açılabilir.

2. Peşinat: Mortgage almak için alacağınız taşınmaz mal değerinin yaklaşık %10-25'i gibi bir miktarı bankaya peşinat olarak yatırmanız gerekmektedir. İleride sıfır peşinatlı mortgage ürünleri çıkabilecektir, ancak şu anda hemen hemen her banka peşinat istemektedir.

3. Düzenli Gelir: Tüm kredilerde olduğu gibi, aylık ödemelerin düzenli yapılması en önemli husustur. Mortgage ödemelerini karşılamak için düzenli maaş, serbest meslek geliri ya da kira gelirinizin olması gerekir.

Öncelikle, alacağınız mortgage'nin aylık sabit ödemelerini bilmelisiniz.

Şu an kiracı iseniz, ödeme gücünüzü ölçerken, mortgage taksit miktarınızı ödediğiniz kira ile karşılaştırın. Eğer aradaki fark büyükse, bu miktarı nasıl karşılayacağınızı planlamanız gerekir.

Mortgage taksitlerini ödedikten sonra, aylık zorunlu ihtiyaçlarınızı karşılayabilecek paranız kalıyor mu? Tüm paranızı mortgage ödemelerine yatırıp kredi kartlarından borç almak zorunda kalmayacağınıza emin olun.

Gelirinizin aksaması durumunda acil durumlar için ayırdığınız yeterli bir miktar paranız var mı? Hastalık, iş değiştirme, çocukların okula başlaması, taşıt tamir masrafları gibi büyük masraflar için para ayırmanız yerinde olur.

4. Alternatif Yatırım Seçenekleri: Çoğumuz mortgage alarak ilk defa ev sahibi olmayı hedefleriz. Ancak bazılarımız yatırım amaçlı emlak almak için mortgage düşünebilirler.

Yatırım amaçlı düşünüyorsanız, taşınmaz malı sattığınızda ne kadar net karınız olacağını hesaplamalısınız.

Gelirinizden masrafları çıkardıktan sonra elinizde kalan para net karınızdır. Elinizde kalan net karın aldığınız riske ve harcadığınız zamana değmesi gerekir.

Masraflar: Faiz, bir sefere mahsus alım ve satım masrafları, sigortalar ve taşınmaz mala ödemek zorunda kalacağınız diğer aidatlar sizin toplam masraflarınızı oluşturur. Mortgage aldığınız andan itibaren, alınan miktar üzerinden faiz işlemeye başlar. Ayrıca, mortgage ile taşınmaz mal almanın bir sefere mahsus alım ve satım masrafları (banka kredi kullandırma ücreti, emlakçı komisyonu, eksper raporu, vergi, tapu masrafı, v.s.) vardır. Bankanız taşınmaz mala deprem sigortası ve size bireysel yaşam sigortası yapılmasını da zorunlu kılabilir.

taşınmaz mal sahibi olduktan sonra da belli aidatlar (bina bakım ve tamir masrafları v.s.) da ödemeniz gerekebilir.

Getiriler: Taşınmaz maldan dolayı kira geliriniz ve taşınmaz malın net değer artışı da toplam getirinizi oluşturur.

Eğer yatırım amaçlı düşünüyorsanız ve yüksek gelir getiren başka yatırım araçlarınız varsa (serbest meslek yatırımları, borsa yatırım araçları v.s.) emlaktan ziyade bu tip araçların avantajlarını da göz önüne alın. Kısa vadede nakite ihtiyacınız olacaksa daha likit (satımı kolay ve kısa zamanda yapılabilen) yatırım araçları size daha uygun olabilir. Ancak şunu unutmamak gerekir ki emlak Türkiye'de uzun vadede hem en az riski olan hem de en çok gelir getiren yatırım araçlarından biri olmuştur.

MORTGAGE KREDİSİ İLE Mİ PEŞİN Mİ ALMAK DAHA KÂRLIDIR?

Elinizde nakit paranız varsa, ister nakit paranızı kullanarak peşinen, isterseniz de mortgage kullanarak krediyle taşınmaz mal sahibi olabilirsiniz. Bu iki seçeneğin hangisinin size daha uygun olacağını anlamak için şu noktaları göz önünde bulundurun:

Mortgage Başvurunuzun Onaylanması: Peşin paranızın olması bankanızın mortgage başvurusunu onaylayacağı anlamına gelmez.

Bankalar şu anda sadece bazı tip taşınmaz mallara mortgage vermektedirler. Örneğin, birçok banka kullanılabilir durumda mesken tipi konutlara mortgage verirken, arsa ve diğer taşınmaz mallara mortgage vermemektedir.

Bankalar, mortgage verirken düzenli gelir, **temiz kredi özgeçmişi ve yüksek kredi notu** gibi kriterlere bakarlar.

Nakit Paraya Gereksiniminiz: Elinizdeki nakite gereksiniminiz var mı? Acil bir ihtiyaç ya da diğer bir nedenle nakit ihtiyacınız varsa ya da olacaksa, mortgage düşünebilirsiniz.

Nakit Yatırım Getiriniz: Mortgage faiz oranları şu anda aylık %1-1,5 oranlarındadır. Eğer siz nakit paranızı yatırım yaparak işlettiğinizde, net olarak bu orandan fazla kazanabiliyorsanız, mortgage almanız karlı olacaktır. Eğer nakit paranız repo v.s. gibi düşük getirili bir hesapta yatacaksa, mortgage alarak para kaybedersiniz.

Taşınmaz mal alırken seçeneklerinizin ya %100 peşin ya da %100 mortgage olarak sınırlı olduğunu düşünmeyin. Elinizdeki nakitin hepsini taşınmaz mala yatırmak istemiyorsanız, mortgage alıp elinizdeki nakitin istediğiniz kadarını peşinat olarak kullanabilirsiniz. Ne kadar çok peşinat vererseniz, aylık ödemelerinizi ve ödeyeceğiniz faizi o kadar azaltabilirsiniz.

MORTGAGE BAŞVURUSUNDA HANGİ ŞARTLAR ARANIR?

Mortgage verirken her banka değişik kriter kullanır. Bir bankanın onay vermediği mortgage başvurusuna diğer bir banka onay verebilir, çünkü her bankanın almak istediği risk profili değişiktir. Ancak hemen hemen tüm bankalar hem sizin kredi özgeçmişinizde, hem de almak istediğiniz taşınmaz malda aşağıdaki ortak özellikleri ararlar.

Kisinin Kredi Özgecmisi: Mortgage almak isteyen kişinin kredi özgecmişi kredi notuyla ölçülür. Kişinin daha önceden batık borcunun bulunmaması, karşılıksız çekinin olmaması, olan borç ve taksitlerini düzenli ödüyor olması ve hâlihazırda aşırı borç altında olmaması kredi notunun yükselmesini sağlar.

Taşınmaz Malın Özellikleri. Taşınmaz mal banka tarafından mortgage'a teminat olarak tutulduğu için banka taşınmaz malda bazı özellikler arar. Gayrimenkuldeki bu özellikler Değerleme (Eksper) Raporuyla saptanır. Değerleme Raporu bir binanın inşaat kalitesini, fiziki durumunu ve tamirat gereksinimini, bina özelliklerini (ısıtma, kanalizasyon, vs.) tapu kaydını, hisse payını ve piyasadaki yaklaşık değerini saptayan, yeminli bir uzman tarafından hazırlanır. Hazırlanan rapora göre mortgage kredisi verilmektedir. Bazı bankalar işyerlerine, tamire ihtiyacı olan binalara ve arsalara da kredi vermeye başlamıştır.

MORTGAGE (KONUT KREDİSİ) BAŞVURU ŞARTLARI VE BAŞVURU İÇİN GEREKEN BELGELER

Mortgage vermeden önce bankalar kimlik bilgilerinizi ve gelirinizi doğrulamak için bazı bilgi ve belgeler isterler. Aşağıda mortgage başvurusu için tüm bankaların istediği ortak belgeler listelenmiştir.

İSTENEN PEŞİNAT YÜZDESİ

Alınacak taşınmaz bedelinin %20-25 gibi bir miktarının peşinat olarak ödenmesi gerekmektedir. Bu peşinat konut fiyatlarının düşmesi ve sizin geri ödeme zorluğu yaşamamanız durumunda bankanın teminatıdır.

KEFİL GEREKSİNİMİ

Mortgage verilirken üzerine kredi alınan taşınmaz teminat olarak ipotek yapılır. Buna rağmen birçok banka en az bir kefil istemektedir.

BAŞVURU İÇİN GEREKEN BELGELER

Kişisel:

- Kimlik belgesi (Nüfus cüzdanı, Ehliyet veya Pasaport)
- İkametgâh İlmühaberi
- Maaş Bordrosu veya serbest meslek sahipleri için Vergi Levhası

Alınacak konuta ilişkin:

- Kat Mülkiyeti Tapusu ya da
- Kat İrtifakı Tapusu ve Yapı Kullanım İzin Belgesi ya da
- Kat İrtifakı Tapusu ve İnşaat Ruhsatının Fotokopileri

Basvuru Formunda İstenen Kişisel Bilgiler:

- Ad, Soyad
- Vatandaşlık No.
- Bireysel Vergi No.
- Adres (Ev, iş ve cep)
- Telefon (Ev, iş ve cep)
- Kiracı veya Ev Sahibi olma durumu
- Meslek ve Unvanı
- Öğrenim durumu
- Askerlik durumu
- Medeni durumu

Basvuru Formunda İstenen Mali Bilgiler:

- Otomobil marka ve yılı
- Taşınmaz mülk listesi
- Gelir (Maaş, Kira, Faiz ve Diğer)
- Gider (Aylık net gider)
- Diğer bankadaki hesaplarınız
- Yaptırılması Zorunlu Sigortalar
- Bireysel yaşam sigortası
- Konut sigortası
- Deprem sigortası

HESAPLAYICILAR NASIL ÇALIŞIR?

Bankanız kredi verdiğinde sizin iyi bir kredi notunuzun olmasının yanısıra verilen kredi miktarının da geri ödeyebileceğiniz bir miktar olmasına önem verir. Bu kredi miktarını hesaplamak için bankalar 3 ana noktayı hesaba katar.

- Peşinat Miktarınız
- Aylık Net Geliriniz
- Hâlihazırdaki Borçluluk Oranınız

BORÇ GELİR ORANLARI

Ön Oran: Ön oran aylık mortgage ödemenizin aylık net gelirinize bölünmesiyle ortaya çıkar. Ön oran aylık gelirinizin yüzde kaçının mortgage kredi ödemelerine gideceğini tespit eder. Genel olarak bankaların kriteri mortgage ödemenizin net gelirinizin %38 ini geçmemesidir.

Arka Oran: Arka oran toplam borç ödemelerinizin (mortgage, taşıt kredisi, tüketici kredisi, kredi kartı vs toplamı) aylık net gelirinize bölünmesiyle ortaya çıkar. Arka oran, aylık net gelirinizin yüzde kaçının toplam borç ödemelerine gideceğini tespit eder. Genel olarak bankaların kriteri toplam borç ödemelerinizin net gelirinizin %50 sini geçmemesidir.

Örnek:

Örnek olarak ayda olarak 1.000 TL net maaş alan bir kişiyi ele alalım. Her bankanın kriteri değişiktir, ancak genel olarak, bu kişiye kredi verirken şu şartlar koşulur:

Aylık net gelirin %38' i 380 TL dir. Banka bu kişinin aylık mortgage ödemesinin 380 TL' yi geçmemesini ister. Aylık net gelirin %50'si 500 TL dir. Banka bu kişinin aylık toplam borç ödemesinin 500 TL'yi geçmemesini ister. **Mortgage Faiz ve Masrafları**

Mortgage alırken birçok vatandaş yanlış yapmakta, yalnızca bankaların reklam olarak ilan ettiği faiz oranlarını karşılaştırarak karar vermektedir. Oysa faiz, ödeyeceğiniz tek masraf değildir. Mortgage masrafları dört ana kalemden oluşur.

- 1) Faiz
- 2) Alım ve satım masrafları
 - Banka kredi kullandırma ücreti
 - Ekspertiz Ücreti
 - Banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV)
 - Diğer: Dosya parası, istihbarat ücreti, başvuru ücreti, işlem ücreti ve avukat masrafı
- 3) Sigortalar
 - Bireysel Yaşam Sigortası
 - DASK (Doğal Afet Sigortası)
 - Konut Sigortası
- 4) Taşınmaz mala ödemek zorunda kalacağınız diğer vergi ve aidatlar

1. Faiz: Mortgage aldığınız andan itibaren, alınan miktar üzerinden faiz işlemeye başlar. Faiz oranlarındaki küçük farklılıklar ödeyeceğiniz miktar üzerinde büyük oynamalara neden olur.

Örneğin 30 yıllık 100.000 TL' lik mortgage faiz oranı aylık %1' den %1,5'a çıkarsa toplam 172.250 TL daha fazla faiz ödemiş olursunuz.

2. Alım ve Satım Masrafları: Ayrıca, mortgage ile taşınmaz mal almanın aşağıda belirtilen alım ve satım masrafları vardır.

- Banka kredi kullandırma ücreti bankadan bankaya değişmekte olup %0,5 - %2 civarındadır. Bu ücret bazı bankalarda pazarlığa tabidir. Bazı bankalar bu miktara ek olarak müşteriden banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV), dosya parası, istihbarat ücreti, başvuru ücreti, işlem ücreti ve avukat masrafı da istemektedirler.
- Emlakçı komisyonu da alıcı ve satıcıdan %1-%2 oranında alınır ve genellikle pazarlığa tabidir.
- Ekspert raporunu genellikle 200-500 YTL arasında bir rakamdır.
- Alım satım vergileri ve tapu masrafları yaklaşık %0,15 dir ve en az belediyenin tayin ettiği değer üzerinden alınır.

3. Sigortalar: Bankanız taşınmaz mala **Konut Sigortası** ve **DASK** (Doğal Afet Sigortası) ve ayrıca size **Bireysel Yaşam Sigortası** yapılmasını da zorunlu kılabilir. Ek masrafları kaleminde en önemli etkenlerden biri bu sigorta primleridir.

Bireysel Yaşam Sigortası, DASK ve Konut Sigortası yıllık olarak tahsil edilir, sigorta primleri yaşa, gelir seviyesine, konutun bulunduğu bölgenin deprem riskine ve konut fiyatlarına göre değişir. Her yıl yenilenmesi gereken bu sigorta, yıllık yaklaşık 200-250 YTL'lik ödeme anlamına gelmektedir.

Mortgage alırken yaptırılacak Konut, DASK ve Bireysel Yaşam sigortaları için maalesef gereksiz prim ödemeleri söz konusu olabilir. Devlet tarafından belirlenmeyen sigorta primleri sigorta şirketlerince, serbest piyasada özgürce belirlenmektedir. Bu nedenle, sigorta almadan karşılaştırma yapmalı ve yalnızca bankanızın önerdiği sigorta şirketiyle yetinmemelisiniz.

4. Vergi ve Aidatlar: Mortgage ile de alsanız peşin de alsanız taşınmaz mal sahibi olduktan sonra da belli aidatlar ve vergiler ödememiz gerekebilir. Aidatlar değişmekte olup, bina bakım ve tamir masrafları v.s. gibi kalemlerden oluşur. Ayrıca taşınmazların belediyelere ve maliyeye ödenmesi gereken yıllık vergileri vardır. Bu vergi ve aidatları yaklaşık olarak hesaplamalı ve ödeme gücünüzün yettiğine emin olmalısınız.

KREDİ ERKEN ÖDEME (ERKEN KAPAMA) ŞARTLARI VE CEZASI NEDİR?

Tüketicilerin kredi borçlarını erken ödeme (krediyi erken kapama) hakları her zaman vardır. Ancak, problem bankaların vadesinden önce kapanan kredilere erken ödeme cezası talep edebilmesidir.

- Değişken faiz ödemeli kredilerde herhangi bir erken ücret talebi söz konusu değildir.
- Sabit faizli krediler için erken ödeme cezası geçerli olup, bu ceza kredinin açılış tarihine bağlıdır.
- 3 Mart 2007 tarihinden önce kullanılan krediler için eğer tüketici konut finansman sistemine geçiş yaptı ise banka tarafından hiçbir suretle erken ödeme ücreti talep edilemez.
- 3 Mart 2007 tarihinden sonra kullandırılan kredilerde bankaların erken ödeme veya erken kapama esnasında faiz indirimi uygulaması yaptıktan sonra erken ödenen tutar üzerinden %2'ye kadar ücret talep etme hakkı bulunmaktadır.

HANGİ MORTGAGE ÜRÜNÜNÜ SEÇMELİYİM?

Alacağınız eve ve kredi miktarına karar verdikten sonra en önemli karar mortgage ürün seçimidir. Şu anda Türkiye'de çok sınırlı mortgage ürün seçeneği olmasına karşın, enflasyon oranının ve faizlerin düşmesi ve mortgage yasasının devreye girmesiyle bankaların sunduğu mortgage ürün çeşitleri de artmıştır. Bu da finans alanında uzman olmayan herkesin kafasını karıştırmaktadır. Mortgage ürünü seçerken aşağıdaki üç noktayı anlamak durumundasınız:

- Hangi vadede kredi almalıyım?
- Değişken ve Sabit Faiz avantaj ve dezavantajları nelerdir?
- Erken Ödeme (Erken Kapama) Cezası nedir?

1. Vade: Taşınmaz mal kredi vadeleri genellikle 5 ile 20 yıl arasındadır. Vade arttıkça aylık ödemeleriniz düşer, ancak ödediğiniz faiz oranı ve toplam faiz miktarı da artar.

2. Faiz Türü: Sabit Faiz ve Değişken Faiz olarak iki faiz türü vardır.

Sabit Faiz; Bu tip kredide faiz oranı ve aylık ödeme sabittir; bütün borç süresince aynı miktarı ödersiniz. Eğer ileride faizler artarsa sabit faizi seçenler karlı çıkacaktır. Sabit Faizli kredinin en büyük avantajı aylık ödemelerin sabit olmasıdır. Dezavantajı ise piyasada faizler düşerse sizin bu düşüştan faydalanamıyor olmanızdır. Başka bir deyimle, dünya piyasalarında faizler zaman zaman düşer. Eğer faizler çok düşerse, sizin krediniz piyasaya göre pahalı kalır. Bu durumda da seçeneğiniz Refinans'dır.

Refinans; daha ucuza aynı bankadan veya başka bir bankadan kredi bulmak anlamına gelir. Refinans faiz ödemelerini düşürür ancak eksper (değerleme) raporu, kredi masrafları gibi masraflar gerektirir. Ayrıca, mevcut olan krediniz kapatılacağı için %2 oranında erken ödeme cezası da ödemek zorunda kalabilirsiniz. Eğer kredi notunuzda veya evin değerinde kayda değer bir azalma söz konusu olursa, Refinans şansınız olmayabilir.

Değişken Faiz; Değişken faiz tercih edildiğinde, faiz geçici bir süre için (3-5 yıl gibi) sabittir, sonra borcun bağlandığı endeks/araç (örneğin: enflasyon, bankalar arası faiz oranı olan Interbank Rate, T.C. Devlet Tahvili Endeksi, LIBOR Endeksi) kadar artabilir. Eğer borç süresince seçilen endeks borç alınan tarihten düşük seyrederse, değişken faizi seçen karlı çıkacaktır. Endeks yükselirse, aylık faiz ödemeleri artar ve ödeyen zor durumda bırakabilir. Artış tavanı belirlenmemişse, ödemeleriniz limitsiz artabilir ve ödeme gücünüzle karşılaşabilirsiniz. **Tavanı (Limiti) olmayan değişken faizli krediyi almayın.** Mutlaka Tavanı (Limiti) olan değişken faizli krediyi tercih edin. En yüksek ödeme tutarınız olan Tavan Ödeme nedir, öğrenin bankanızdan. Bu miktarı ne kadar süre ödeyebileceksiniz? Bu ödemenin altından kalkıp kalkamayacağınızın hesabını iyi yapınız.

İPOTEKLİ TAŞINMAZ MALI NASIL SATARIM?

İpotekli taşınmaz malın satımı pratik olarak problemlidir. Alıcı ipotekli mal almak istemeyebileceği gibi ipoteği yaptıran banka da satışa muvafakat etmeyebilir. Eğer taşınmazın satış değeri bankaya olan borcunuzdan düşükse, banka satışa muvafakat etmez. Ancak alacaklı banka muvafakat ederse ipotekli mal üzerinde bulunan ipotekle birlikte satılır ama satış yapılır yapılmaz önce banka parasını alır, ipotek kalkar ve kalanı da mal sahibi alır. İpotekli malı alacak olan alıcı da kredi kullanabilir, ancak kredi kullanma işlemi daha uzun sürebilir.

DEĞERLEME

DEĞER: Satın alınacak bir mal veya hizmet için alışlar ve satışlar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer, gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir. Değer teknikleri ile fiyat aynı şeyler değildir.

FİYAT: Fiyat genelde belirli bir alıcı ve satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen değer in göstergesidir. Bir malın pazarda değıştirdiğı para tutarı, takdir edilen değer ise bir mala uzman tarafından biçilmiş parasal karşılıktır. Fiyat oluşmuş bir gerçektir. Takdir edilen değer ise; gayrimenkul değerleme esaslarının ilke ve yöntemleri uygulanarak belirlenen parasal karşılıktır.

MALİYET: Mal ve hizmet üretmek için katlanılması gereken bir bedeldir. Söz konusu mal ve hizmet tamamlandığında maliyet artık bir tarihi gerçektir.

PİYASA: Alıcı ve satıcılar arasında fiyat mekanizması aracılığıyla mal ve hizmet alışverişinin yapıldığı ortamdır.

PAZAR DEĞERİ(EMSAL DEĞER): Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız, istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir olaydan etkilenmeyeceğı şartlar altında bilgili, vasiretli ve iyi bir niyetle hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün benzeri gayrimenkul satış değerleri ile karşılaştırılmasından doğan değerleme tarihinde el değıştirmesi gereken tahmini tutardır.

VERGİ DEĞERİ: Emlak vergisi mevzuatına giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir.

KURTARILABİLİR DEĞER: Arazi dışındaki bir varlığın özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok içerdığı malzeme için elden çıkarma değeridir.

ÖZEL DEĞER: Pazar değerinin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder.

YATIRIM DEĞERİ: Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiğı değerdir. Bu sübjektif kavram bir mülkü tanımlanabilir yatırım hedefleri ve kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı veya kurumla ilişkilendirilir. Bir varlığın yatırım değeri o varlığın Pazar değerinden daha fazla veya daha az olabilir.

TAVSİYE VEYA ZORUNLU SATIŞ DEĞERİ: Pazar değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içinde bir mülkün satışından makul olarak elde edebilecek tutardır. Bazı ülkelerde zorunlu satış değeri gönülsüz bir satıcı veya satıcının bu dezavantajını bilen bir alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

PAZAR DEĞERİNİN TESPİT EDİLMESİNDE TEMEL UNSURLAR

1) **En Verimli ve En İyi Kullanım:** Bir mülkün fiziki olarak mümkün, fiziki olarak gerçekleştirilebilir olan yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır.

2) **Yararlılık:** Herhangi bir taşınmaz mülk veya kişisel mülkiyetin temel ölçütü onun yararlıdır. Değerleme sürecinde uygulanan yöntemlerin amacı değerlemesi yapılan mülkün yararlılık ve kullanılabilirlik derecesinin tanımlanması ve ölçülebilmesidir.

EXPERTİZLİK

Fransızca eksper kökünden gelen, sözcüğü bilirkişi-uzman anlamına gelir. Ekspertiz ise; eksperlerce yapılan inceleme çeşitli alanlarda ve üretilen ürünlerin değerlendirilmesinde başvuru alan ekspertizlik gayrimenkul sektöründe özellikle emlak fiyatlarının değerlendirilmesinde kullanılmaktadır.

Değerleme çalışmaları kapsamında bölgedeki rayiç değerler ve talepler ilgili tapu müdürlüğünden tapu tebligatı ve ilgili belediyeden imar durumuna ilişkin mülkün değerini etkileyebilecek faktörler incelenmektedir.

Gayrimenkul türü ve nitelikleri çevresel koşullar, ekonomik kriterler, Pazar koşulları dikkate alınarak uygun yöntemler değerlendirilmekte ve raporlanmaktadır. Ekspertizlik raporunun içeriğinde:

- Tapu bilgileri
- İmar durumu bilgileri
- Deprem
- Gayrimenkulün konumu ve çevresel özellikleri,
- Gayrimenkulün teknik özellikleri

EKSPERTİZLİKTE GÖZ ÖNÜNE ALINMASI GEREKEN BAŞLICA KRİTERLER

- Binanın yaşı ve m2
- Cephesi ve katı
- Oda sayısı ve kullanım özellikleri
- İnşaat sınıfı

- Manzara ve görüş alanı
- Toplam daire sayısı
- Yangın merdiveni
- Asansör
- Hidrofor
- Binanın peyzajlığı
- Sosyal tesislere yakınlığı
- Belediye hizmet alanlarına yakınlık
- Arsa ve çap belgesi
- İnşaat alanı
- Arsa payının tespiti ve değeri
- İç ve dış cephe malzemesinin kalitesi
- Kat konumu
- Isıtma şekli
- Ulaşım durumu
- Otopark durumu
- Güvenlik sistemi
- Ses ve ısı izolasyonu
- Gayrimenkulün boş veya kiracı olduğu tespiti
- Kamu, kurum ve kuruluşlarına yakınlığı
- Kat adedi
- En önemlisi ise o günkü piyasadaki emsal ve rayiç bedelini de göz önünde bulundurarak gayrimenkulün var olan nitelikleri çerçevesinde değerlendirme yapmak.

KADASTRO VE İMARLI ARSALARIN PARSEL DEĞERİNİ ETKİLEYEN DİĞER FAKTÖRLER

1. **Kadastro, Arsa ve Arazilerin İmarlaşması:** Kadastro parsellerinin imar çalışmaları ile eski büyüklüğünü koruyamaz. M2 olarak küçülür. Bununla beraber imarlandığı için değeri artar. Bu değer artışında parsellerde konut, sanayi, ticaret alanı vb. vasıfları alt yapının yapılmasında ayrıca etkilidir.

2. Parselin Coğrafi Görüntüsü:

3. **Parselin Köşe Sayısı:** Parselin değerlendirilmesi yapılırken parselin yapısı, köşe sayısının yokluğu, ön yola cephesi genişken arka yola cephesi dar; arka cephesi genişken ön cephenin dar olması, parselin üçgen, beşgen olması plan-proje inşaat maliyet giderlerini etkileyeceğinden değeri eksi yönde etkilidir.

4. **Parselin Üzerindeki Mevcut Kaynaklar:** Parselin üzerinde kullanılabilir kaynaklar varsa örneğin; fabrika, bina, üzeri ağaçlandırılmış olması, parsel duvarlarının çevrilmiş olması parselin değerini arttırır.

5. **Parselin Kullanılır Alanı:** Parselin mümkün olduğu kadar kullanılabilir alana sahip olması, parselin kayalık, bataklık, kaygan bölge olmaması onun değerini kaybetmesini engelleyecektir.

6. **Parselin Kamu Hizmetlerinden Yararlanması:** Bir parseli diğerlerinden farklı kılan kamu hizmetlerinin o parselde ulaşmış olmasıdır. Bir parselde elektrik, su, telefon, yol, kanalizasyon ve doğalgaz hizmetleri varsa bu parsel faydalandığı her hizmet için ayrı değer kazanır.

7. **Parseldeki Toprak Kalitesi:** Toprak kalitesi parsel hangi amaçla kullanılırsa kullanılsın çok önemlidir. Parsel bahçe olarak kullanılacaksa toprağın yumuşak ve verimli olması; inşaat alanı olarak kullanılacaksa zemin yapısı çok önemlidir. Bu nedenle parselin jeolojik yapısı araştırılıp değerlendirilmeye katılmalıdır.

8. **Parselin Görüş Alanı:** Parselin etrafının açık olması çevredeki doğal güzellikleri görebilmesi özelliğidir. Yola cepheli köşe parseller parka, bahçeye yakın parseller değer kazanırken; çukurda kalan önü kapalı parseller değer kaybeder.

9. **Parselin Faydalı Alanlara Mesafesi:** Eğitim, sağlık, alışveriş, şehir merkezi, ibadethaneler, otopark, karakol gibi yerler uzaklaştıkça parselin değeri azalır.

10. **Parselin Zararlı Alanlara Mesafesi:** Gürültülü olanlar, eğlence merkezleri, fabrika, tren yolu yakınlığı olumsuz etkiler.

11. **Parselin İmar Durumu:** Parselin değerini arttıracak en büyük faktör imar planı ortaya çıktıktan sonra parselin bulunduğu bölgedeki inşaat yoğunluğudur. İnşaat alanı arttıkça daire sayısı da artmaktadır. Taks ve Kaks önemlidir.

12. **Piyasadaki Satılanların Fiyatlarına göre Değerlendirilmesi:** Parselin bulunduğu bölgedeki satıcının ve alıcının durumunda fiyatta düşme veya çıkma olabilir. Parseli değerlendirirken, satılmış parseller göz önüne alınmalıdır.

Alım-satım olduğu dönemlerde arsaların bulunduğu bölgede parselin m2 fiyatının en düşük veya en yüksek değeri ortalaması bulunarak parselin yaklaşık değeri tahmin edilir.

DEĞERLEME İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLİRKEN DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER

- Dünyaca kabul görmüş analiz ve tekniklerin kullanılması(geliştirme, finansal, maliyet, gelir indirgeme, emsal karşılaştırma yaklaşımları gibi).
- Nitelikli kullanım, fayda, gelir ve Pazar koşullarının dikkate alınması.
- Deneyim ve bilgi birikimleriyle bunların bir araya getirilmesi.
- En az hata ile raporlamanın gerçekleştirilmesi.
- Belli bir tarihe dayanması gerekir.

DEĞERLEME UZMANININ GÖREVİNİ YERİNE GETİRİRKEN MESLEKİ KURALLARI

- 1) **Bağımsızlık ve Tarafsızlık:** Tarafsızlık ilkesinden sapmamalı, ayırım gözetmemeli, önyargı beslememek, kendi çıkarlarını gözetmemektir.
- 2) **Gizlilik ve Sır saklamak:**
- 3) **Dürüstlük:** Hizmetin, çalışmalarda yardımcı olan kişi ve kurumlara karşı ilişkilerinde dürüstlük ilkesine bağlı kalınmalıdır.
- 4) **Cıkar Catısması:**
- 5) **Standartlara Bağlılık:** Uluslararası değerlendirme çerçevesinde çalışmak.
- 6) **Yetkinlik:** Yeterli bilgi ve deneyim.

DEĞERLEMENİN KULLANIM AMACI VE KULLANIM YERLERİ

- Kiralamada değer tespiti için
- Krediyeye yönelik işlemlerde gayrimenkul teminatı alınması durumunda
- Maliyet değişimlerinde alış-satış fiyatlarını belirlemek için
- Sigorta işlemlerinde
- Mirasla mal intikalinde adil mal paylaşımı istendiğinde
- Mülklerin en iyi ve en verimli kullanım analizinin ortaya konulması gerektiğinde
- Yapılması düşünülen yatırımların yıllar itibarıyla yaratacağı gelirlerin giderlere oranı ve bugünkü proje değerinin tespiti çalışmalarında
- Kamulaştırmada adil ödeme için
- Bankaların icra takibine düşmüş alacaklarının 1.000 TL'yi aşan bedelleri almaları için değer tespitlerinde bu işlemler değer taşımaktadır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

- 1) Maliyet Endeksi Yöntemi
- 2) Karşılaştırmalı Birim Maliyet Yöntemi
- 3) Geliştirme Yaklaşımı
- 4) Finansal Yaklaşım
- 5) Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6) Gelir İndirgeme Yöntemi
- 7) Amortisman
- 8) Yaş-Ömür Yöntemi
- 9) Kapitalizasyon

MALİYET HESAPLAYABİLMEK İÇİN KULLANILAN VERİ TABANI

- İnşaat sözleşmeleri
- Varsa endeksler
- Yüklenici firmaların bilgileri
- Profesyonel maliyet hesabı yapan veriler
- Tamamlanmış projelerin inşaat maliyet bilgileri
- Bayındırlık Bakanlığı yıllık hisseleri ve değerlemecinin kendi kayıtları sayılabilir.

EMLAK OFİSİ AÇMAK İÇİN İZLENECEK YOL

- A. Vergi dairesi kaydı
- B. Meslek Odası Kaydı
- C. Bağ-kur kaydı
- D. Belediye ruhsatı

A. Vergi Dairesine Basvururken:

- Nüfus cüzdanı sureti
- İkametgah ilmühaberi
- İmza sirküleri
- Tapu fotokopisi veya kira kontratosu
- Nüfus cüzdanı fotokopisi
- İşe başlama formu

Bağlı olacağımız vergi dairesine müracaatımız üzerine görevli yoklama memuru adrese gelerek yerinde tespit yapar. Bu tespit sonucu yoklama fişinin bir nüshasını tarafımıza verir. Yoklama fişiyle tekrar vergi dairesine giderek vergi sicil numaramızı alır vergi levhamızı tasdik ettiririz. Bununla birlikte fatura tasdik ve basım yazısı alınır. Alınan bu yazı ile antlaşmalı matbaaya fatura bastırılır.

- Fatura, fiş yazısını almak için oda veya dernek kaydının yapılması gerekir.
- Vergi dairesi işlemlerimizin tamamlanmasının ardından bağ-kur kaydımız yapılır.
- Vergi dairesinde işe başladığımız tarih bağ- kur kayıt tarihimizdir.

B. Belediyeye Müracaatta İstenilen Belgeler:

- Bağ-kur kaydı veya emeklilik belgesi
- Oda Kaydı
- Çevre temizlik vergisi tahakkuk belgesi
- Kontrat veya tapu fotokopisi
- Vergi levhası fotokopisi
- İlân reklam tabela vergisi kaydı
- Basit işyeri krokisi

Malîye Bakanlığı denetim elemanlarının kontrol sırasında istedikleri belgeler:

- Vergi levhası
- Fatura cildi
- K.D.V tabelası

Emlakcılar Meslek Odasına Kayıt Olmak İçin Gereken Evraklar:

- 5 Adet fotoğraf,
- İkametgâh İlmühaberi
- Nüfus Cüzdanı fotokopisi
- Vergi Levhası Fotokopisi,
- Vekâletname (İşlemleri Bir Başkası Takip Ediyorsa)
- Öğrenim Belgesi Fotokopisi

Esnaf Sanatkârlar Odaları Birliği İçin Gerekli Evraklar:

- Resimli İkametgâh İlmühaberi,
- Nüfus Cüzdan Fotokopisi,
- Vergi Levhası Fotokopisi,
- Vekaletname (İşlemleri Bir Başkası Takip Ediyorsa

ÖRNEK BİNA YÖNETİM PLANI

1. BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

Kat mülkiyetine çevrilmiş bulunan , İli, İlçesi,.....Mahallesi, Sokakta (caddesinde),.....Ada,Parsel sayılı ve kapı no'lu..... Apartmanı; Kanunun emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, Kat Malikleri Kurulunca oy birliği ile kabul edilen bu Yönetim Planına göre yönetilir.

Yasaklar

Zemin kattaki dükkânlar; oyun salonu, içkili lokanta, birahane, bar ve benzeri yer olarak kullanılamaz. Bu maksatlarla kullanılmak üzere kiraya da verilemez.

- a) Dükkânlarda patlayıcı maddeler satılamaz; akaryakıt veya tüp gaz bayii olarak da kullanılamaz.
- b) Bu dükkânlarda yanıcı ve parlayıcı maddelerde depolanamaz.
- c) Bu dükkânlarda gürültü çıkaran, sarsıntı yapan, pis kokular salan işlerde yapılamaz.

DAİRELERİN KULLANIM ŞEKLİ

Ana gayrimenkulün bütün dairelere konut (mesken) olarak bizzat oturmak veya kiraya verilmek suretiyle kullanılacaktır. Kat malikleri, ana gayrimenkulün tüm maliklerinin yazılı izni olmadıkça, daireleri konuttan başka bir maksatla kullanamayacakları gibi, kiraya da veremezler.

ORTAK YERLER

Bağımsız bölümlere bağlanan eklentiler dışında kalan ve Kat Mülkiyeti Kanununun 4'ncü maddesinde sayılan yerler ile ortaklaşa kullanma, koruma veya yararlanma için gerekli olan diğer şeyler, kat maliklerinin ortak yerleri sayılır.

YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Bu Yönetim Planı ve bunda yapılacak değişiklikler bütün kat maliklerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü, adı geçenlerden satış veya herhangi bir yolla edinecek olanlar ile yönetici ve denetçileri bağlar. Yönetim planının değiştirilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde; ana gayrimenkulün yönetiminden doğabilecek anlaşmazlıkların çözülmesi için, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümleri uygulanır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda anlaşmazlık konusuyla ilgili hüküm yoksa hakkaniyet kuralları ve Kat Malikleri Kurulu'nun emsal kararları uygulanır.

2. BÖLÜM

YÖNETİM ORGANLARI

A- KAT MALİKLERİ KURULU

Meydana Gelişi

Kat Malikleri Kurulu, arsa payı ne olursa olsun, ana gayrimenkuldeki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

YÖNETİM

Ana gayrimenkul, Kat Malikleri Kurulu tarafından yönetilir. Yönetim tarzı, kanunlardaki emredici hükümler saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında yahut denetçiler ile yöneticiler arasında çıkabilecek tüm anlaşmazlıklar, Kat Malikleri Kurulu'nca çözümlenip, karara bağlanır.

KARARIN BAĞLAYICILIĞI

Bütün bağımsız bölüm malikleri ile onların mirasçıları ve bağımsız bölümü sonradan satış veya herhangi bir yolla bunlardan iktisap edenler yahut bağımsız bölümlerde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlar yahut yararlananlar ile yönetici ve denetçiler Kat Malikleri Kurulu'nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

ÇAĞRI USULÜ

Kat Malikleri Kurulu, her takvim yılının Ocak ayında olağan toplantısını yapar. Toplantının günü, saati, yeri ve gündemi yönetici tarafından belirlenerek toplantıya çağırılır. Çağrının toplantı tarihinden 1 hafta önce yapılması gerekir. Çağrının taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığında verilecek bir yazıyla yapılması gerekmektedir.

OLAĞANÜSTÜ TOPLANTI

Önemli bir sebebin çıkması halinde; yöneticinin veya denetçinin yahut kat maliklerinin 1/3 ünün istemi üzerine, Kat Malikleri Kurulu olağanüstü toplantıya çağırılabilir. Toplantının amacı ve sebebi yazılı olarak en az 1 hafta önceden kat maliklerine taahhütlü bir mektup gönderilmesi veya çağrının imza karşılığı verilecek bir yazıyla yapılması şarttır. Olağanüstü toplantılarda, olağan toplantılar için geçerli olan oylama usulü geçerlidir.

İlk çağrıda çoğunluk sağlanmaz ise ikinci toplantının günü, yeri ve saati ayrıca belirtilir. İkinci toplantı da çoğunluk aranmaz.

TOPLANTI VE KARAR YETERSAYISI

Kat Malikleri Kurulu, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

TOPLANTININ ŞEKLİ

Toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler. Toplantıda, gündemde belirtilen konular görüşülür. Ancak toplantıda bulunan üyelerin üçte birini görüşülmesini önerdiği konular da gündeme alınır.

OY HAKKI

Her bağımsız bölüm malikinin bir oy hakkı vardır. Bir kişi, birden çok bağımsız bölümün maliki ise her bağımsız bölümün maliki yine 1 oy hakkına sahiptir.

KARAR DEFTERİ

Kat Malikleri Kurulu'nun kararları; sıra numaralı ve her sayfası Noterlikçe mühürlenmiş Karar Defteri'ne yönetici tarafından yazılır.

- a) Kararlar, toplantıya katılan tüm kat malikleri tarafından imzalanır.
- b) Karara aykırı oy veren kat malikleri de, aykırılık sebeplerini kararın altına yazıp imzalarlar.

DUYURU

Kat Malikleri Kurulu'nca alınan kararlar; toplantıya katılmamış olan maliklere ve gerekiyorsa, bağımsız bölümde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlara yahut yararlananlara yönetici tarafından duyurulur.

ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Benzer anlaşmazlıklar, Kat Malikleri Kurulu'nca o konuda alınmış ve Karar Defterine yazılmış kararlara göre çözülür. Kat Malikleri Kurulu'nun aldığı karara rıza göstermeyen kat maliki veya kat malikleri; bu karar aleyhine dava açabilirler.

B- YÖNETİCİ SEÇİMİ

Kat Malikleri Kurulu, her yıl Ocak ayının ilk on beş günü içinde yapacağı toplantıda, kendi aralarından veya dışarıdan birini yönetici olarak seçer.

- a) Yönetici, kat maliklerinin hem sayı, hem de arsa payı çoğunluğuyla, bir yıl için seçilir. Eski yöneticinin yeniden seçilmesi mümkündür.
- b) Kat malikleri yönetici seçiminde anlaşamazlarsa; kat maliklerinden herhangi biri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurabilir. Bu durumda yönetici, hâkim tarafından ya kat malikleri arasından veya dışarıdan seçilir.
- c) Mahkemece atanan yönetici, mahkemeden izin alınmadıkça altı aydan önce değiştirilemez.

KİMLİĞİ

Yöneticinin (veya, Yönetim Kurulu üyelerinin) ad ve soyadı ile iş ve ev adresi, varsa telefon numarası, camlı çerçeve içinde bina girişinde görülebilecek bir yere asılır.

ÜCRETİ

Kat Malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa hangi oranda katılacağı Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılır.

- a) Bu konuda karar alınmamışsa; yönetici görevde bulunduğu süre içinde, payına düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.
- b) Yönetici dışarıdan seçilmişse, alacağı ücret ve şartları, yönetici atanırken kat malikleri tarafından belirlenir ve karara bağlanır.
- c) Kat Malikleri Kurulunca atanan yöneticiye, bu görevi sebebiyle bir yer tahsis edilmişse; sözleşmesi herhangi bir sebepten ötürü feshedildiği takdirde, yönetici adı geçen yeri en geç on beş gün içinde boşaltmak zorundadır. Bu konuda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.
- d) Yöneticinin ücreti; kat malikleri tarafından, arsa payları oranında ödenir.

GÖREVLERİ

Yöneticinin (veya, Yönetim Kurulu'nun) görevleri şunlardır:

- a) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35,36 ve 37nci maddeleri ile kendisiyle yapılan Sözleşmede, Kanunlarda ve bu yönetim planında gösterilen görevleri yerine getirmek.
- b) Seçilmesini takiben 15 gün içinde İşletme Projesi'ni usulüne uygun şekilde hazırlayarak kat maliklerinin bilgisine sunmak,
- c) 7 gün içinde itiraz edilmemek veya itiraz edilmişse, Kat Malikleri Kurulu'nca karara bağlanarak kesinleşen İşletme Projesi'ni uygulamak.
- d) Kat Malikleri Kurulunu, gündem hazırlayıp toplantıya çağırmak; alınan kararları usulüne göre Karar Defterine geçirmek, kararları yerine getirmek, Karar Defterini her takvim yılının Ocak ayının ilk haftasında Noter'e götürüp kapattırmak, yönetimle ilgili tüm belgeleri, faturaları, makbuzları en az beş yıl süreyle saklamak.
- e) Ana gayrimenkulün gayerine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı ve temizliği ile asansör, kalorifer, soğuk ve sıcak su ile elektrik tesisatının düzenli şekilde işletilmesi için gerekli tedbirleri almak.
- f) Avans ve genel gider paralarını toplamak, borçları zamanında ödemek, borç ve yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında icra takibi yapmak ve gerektiğinde dava açmak, gerektiğinde Kanuni İpotek hakkını Kat Mülkiyeti Kütüğüne tescil ettirmek.
- g) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatları kabul etmek ve gerekiyorsa kat maliklerine süresi içinde duyurmak.

- h) Kapıcı, kaloriferci ve gereken diğer personeli atamak; personelle sözleşmeler yapmak; bunların İş Kanunu ve Sosyal Sigortalar Kanunu hükümleri uyarınca gerekli işlemlerini süresinde yapmak ve personelin görevlerini en iyi şekilde yapmalarını sağlamak ve denetlemek.

HESAP VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Yönetici, Kat Malikleri Kurulu'nun Ocak aylarındaki olağan toplantılarında; o tarihe kadar sağlanan gelirlerle yapılan harcamaların hesabını kat maliklerine vermekle yükümlüdür. Yönetici, kat maliklerinin yarısının istemi üzerine yapılacak toplantılarda da gelir-gider hesaplarını kat maliklerine göstermeye mecburdur.

YÖNETİCİ SORUMLULUĞU

Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur ve kural olarak bir vekilin haklarına sahiptir.

YÖNETİCİNİN DENETLEMESİ

Kat Malikleri Kurulu, yöneticiyi sürekli olarak denetler. Haklı bir sebebin varlığı halinde, yöneticiyi her zaman değiştirebilirler.

C- DENETÇİ SEÇİMİ

Kat Malikleri Kurulu; her yıl Ocak ayının ilk on beş günü içinde yapacağı toplantıda, kendi aralarından veya dışarıdan birini sayı ve arsa payı çoğunluğuyla denetçi olarak seçer.

ÜCRETİ

Kat malikleri arasından seçilecek denetçiye (veya, Denetim Kuruluna) bir ücret ödenmez; genel giderlere de diğer malikler gibi aynen katılır. Dışarıdan seçilecek denetçiye (veya, Denetim Kurulu'na), Kat Malikleri Kurulunca belirlenecek bir ücret ödenir.

DENETİM ŞEKLİ

Denetçi (veya, Denetim Kurulu), her üç ayda bir yöneticinin hesaplarını ve defterleri denetler. Haklı bir sebep olduğunda, bu denetlemeyi her zaman yapabilir.

DENETİM RAPORU

Denetçi veya Denetim Kurulu, Kat Malikleri Kurulu'nun olağan toplantısında okumak üzere, denetim sonucunu ve yönetimle ilgili düşüncelerini kapsayan bir rapor hazırlar. Bu raporu kat malikleri sayısınca çoğaltarak toplantıdan en az bir hafta önce, kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imzalatacağı bir yazı karşılığında duyurur. Ayrıca, toplantıda okur ve gerekli açıklamaları yapar.

3. BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI KURAL

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümleri üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

ANA YAPININ KORUNMASI

Kat malikleri, ana yapının güzelliğini, mimari durumunu ve sağlamlığını korumak; ayrıca ortak yerlerin bakım ve temizliğine dikkat etmek zorundadırlar.

İZİN İLE YAPILABİLECEK İŞLER

Kat maliklerinden herhangi biri, tüm kat malilerinin rızası olmadıkça; ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise, ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Ancak; tavan, taban veya duvarla birbirine bağlantılı bulunan bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızalarıyla, ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

ORTAK YERLERDEN YARARLANMA

Kat malikleri, ana gayrimenkulün tüm ortak yerlerine, ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Ortak yerlerden, Kanun ve bu Yönetim Planı hükümlerine göre yararlanma hakkına sahiptirler. Ancak, doğruluk kurallarına uymak ve diğer kat maliklerini tedirgin edici davranışlardan kaçınmak zorundadırlar

ÇAMAŞIRHANE VE DİĞERLERİNDEN FAYDALANMA

Genel çamaşırhane, kömürlük ve garajdan yararlanma şekli Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM VE EKLENTİLERDEN FAYDALANMA

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerini ve eklentilerini kullanırken doğruluk kurallarına uymak ve diğer kat maliklerini tedirgin edici davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

YASAKLAR

Madde 40- Kat malikleri, aşağıdaki yasaklara uymakla yükümlüdürler:

- a) Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevuevi veya bunların benzeri yer olarak ahlaka ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.
- b) Radyo, teyp, pikap, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla ve ara vermeden çalamazlar.
- c) Bağımsız bölümlerinin pencere veya balkonlarından kilim, halı ve benzeri şeyleri silkeleyemezler; çöp ve su dökemezler.

- d) Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde patlayıcı, yanıcı, tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar.
- e) Kat Malikleri Kurulu'nun oy birliği ile verilmiş bir kararı olmadıkça; ana yapının hiçbir yerine, hangi amaçla olursa olsun levha veya tabela asamazlar.
- f) Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde ve ortak yerlerde kedi, köpek ve kümes hayvanları gibi hayvanları barındıramazlar, besleyemezler.
- g) Bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini tedirgin edecek şekilde müzikli, gürültülü toplantılar düzenleyemezler. Ana gayrimenkulün bahçesinde hiçbir şekilde toplantı düzenlenemez. Kabul günü, nişan töreni gibi zorunlu toplantılarda elden geldiğince gürültü yapmamaya, apartmanın huzurunu bozmamaya gayret ederler. Bu gibi toplantılara en geç saat 23'te son verirler.
- h) Tapu Kütüğünde konut veya ticaret yeri olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi yerler açamazlar; bu maksatlarla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.
- i) Kat Mülkiyeti Kütüğü'nde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde, Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadan, eğlence ve beslenme yerleriyle galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar; bu maksatlarla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.
- j) Dükkân malikleri, dükkânlarında ve depolarında diğer bağımsız bölüm maliklerini tedirgin edici nitelikte işler yapamazlar; patlayıcı, yanıcı, pis kokulu ve benzeri maddeler bulunduramazlar. Bu maksatlarla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.

BİLDİRME MECBURİYETİ

Kat malikleri, bağımsız bölümünde kiracı veya başka sıfatlarla oturan yahut faydalananlara, bu Yönetim Planı'ndaki borç ve yükümlülükleri bildirmeye mecburdur.

KİRACILARIN VE DİĞERLERİNİN SORUMLULUĞU

Bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar yahut faydalananlar, yukarıdaki maddelerde ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen hak ve yükümlülüklerle kat malikleri gibi uymak zorundadırlar.

4. BÖLÜM

GENEL GİDERLERE KATILMA KURAL

Madde 44- Kat maliklerinden her biri; kapıcı, kaloriferci, bekçi ve bahçıvan giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılmakla yükümlüdür.

- a) Kat maliklerinden her biri; ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve tüm ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderleri ile giderler için toplanacak avansa kendi payları oranında katılmakla yükümlüdür.

- b) Giderler veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında; diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından; Yönetim Planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve Genel Hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.
- c) Ayrıca, gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde on hesabıyla Gecikme Tazminatı ödemekle yükümlü olacaktır.

KULLANMA HAKKINDAN VAZGEÇME

Madde 45- Herhangi bir bağımsız bölüm maliki; ortak yerler veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini yahut kendi bağımsız bölümünün durumundan ötürü adı geçen yerlerden yararlanmaya ihtiyacı olmadığını ileri sürerek gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz. Ancak, dükkânlar ile zemin kattaki bağımsız bölümlerin malikleri, asansörün bakım ve işletme giderlerine katılmazlar.

KUSURLU DAVRANIŞ

Madde 46- Ortak gidere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir şekilde yararlanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, ortak gider bunlar tarafından ödenir. Eğer diğer kat malikleri bu ortak gideri ödemişlerse, yaptıkları ödemeler oranında, kusurlu kat malikine veya onun bağımsız bölümünden yararlanan kişiye rücu edebilirler.

KANUNİ İPOTEK HAKKI

Kat malikinin gider ve avans borcu ve gecikme tazminatı herhangi bir yolla alınamadığı takdirde; mahkemece saptanan borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine Kanuni İpotek Hakkı tescil edilebilecektir.

5. BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

Ana gayrimenkulün kapıcısı, aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılır.

PERSONEL ÜCRETLERİ

Ana gayrimenkul de yönetici tarafından atanacak kapıcı ve diğer personelin ücretleri ve çalışmalarıyla ilgili konular Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılır. Yönetici, bu karara dayanarak personelle yapılacak sözleşmeleri düzenler. Kat Malikleri Kurulu, gerekli görürse atamaları kendisi yapar; çalışmalarını beğenmediği personelin işine son verir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ

Madde 52- Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi; arsanın boş yerinde yeni bölümler veya tesisler yapılması, Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliğiyle vereceği karara bağlıdır.

ORTAK YERLERDE YENİLİK VE İLAVELER

Madde 53- Ortak yerlerde yapılacak yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara bağlıdır. Bu işlerin giderleri, yenilik ve ilavelerden yararlananlar tarafından, yararlanma oranına göre ödenir.

DİĞER İŞLER

Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlı olması, arsasının bölünmesi veya bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar yahut ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri, ancak Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile vereceği kararla yapılabilir.

ZARARIN ÖDENMESİ

Kat malikleri; kiracıları veya bağımsız bölümlerde başka bir sebeple oturanlar; bizzat kendilerinin, çocuklarının, misafirlerinin Ana gayrimenkul de ve ortak yerlerde sebep oldukları zararları, derhal ödemek ve gidermek zorundadırlar.

MÜTESELSİLEN SORUMLULUK

Kat Malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde kiracı veya başka sıfatla oturan yahut yararlananların borç ve yükümlerini yerine getirmemelerinden ötürü doğacak zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

6. BÖLÜM

SON HÜKÜMLER

Bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunların emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.

58 maddeden ibaret bu yönetim Planı Tarihinde düzenlenmiştir.

Bu yönetim Planı'nın bütün maddeleri, İli, İlçesi, Mahallesi, Sokakta,Ada, Parsel sayılı vekapı no'lu Apartmanın aşağıda açık kimlikleri ve adresleri yazılı bütün bağımsız bölümleri maliklerince teker teker okunarak isteğe ve usulüne uygun şekilde düzenlenmiş olduğu anlaşmazlıkla oybirliği ile kabul edilip birlikte imza altına alındı.

...../...../.....

Bağımsız Bölümün No'su, Nev'i, Arsa Payı, Adı Soyadı, Adresi, İmzası:

.....

.....

ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ

..... SULH HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİNE

D A V A C I : (Kiralayan)

VEKİLİ:.....

D A V A L I : (Kiracı)

D A V A :..... S E N E L İ K K İ R A :-TL

O L A Y L A R :

1-Davalı yapmış olduğu 1.9.2001 başlangıç tarihli sözleşme ile adresindeki mecurda aylıkTL bedelle kiracı olarak bulunmaktadır.

2-Sözleşmeye göre kira bedeli her ayın biri ile beşi arasında peşin olarak ödenmesi gerekir. Ancak kiracı uzun süreden beri kiralarını düzenli olarak yatırmamaktadır. Bunun üzerine İstanbul 12.İcra Müdürlüğü 2006/..... nolu icra dosyası ile takibe konmuş 30 gün ihtarlı örnek 13 ödeme emri/.../.... Tarihinde bizzat davalıya tebliğ edilmiştir.

Ödeme emrinin tebliğ tarihinden sonra 30 gün geçtiği halde bir ödeme yapılmadığından borçlunun temerrüde düşmesi nedeniyle işbu dava açma gereği hasıl olmuştur.

D E L İ L L E R : İstanbul 12.İcra Müdürlüğü 2006/..... Nolu icra dosyası Sözleşme, banka kayıtları v.s. delil

N E T İ C E İ T A L E P : Yukarıda izah etmeye çalıştığım nedenlere binaen; 1- Temerrüt nedeniyle akdin feshi ile mecurun tahliyesine

2- Mahkeme masraf ve ücreti vekaletin davalıya yüklenmesine karar ittihaz buyrulmasını saygılarımla talep ve istirham ederim.

Davacı: Adı Soyadı İmza

YER GÖSTERME FORMUNUN ÖNEMİ

- 1) Bu form bizim için hukuki bir dayanaktır. Olmazsa olmazlardandır.
- 2) Bir gayrimenkulü gösterip bu formu alıcıya imzalattıktan sonra alıcıyı ve söz konusu gayrimenkulü kendimize bağımlı hale getiririz ki bizim bilgilerimiz dışında alıcı ve satıcı vs. kimseler işlemde bulunamaz. Alıcı ve satıcı bizi devre dışı bırakmak isteyebilir. Bu sözleşme hükmünce alıcı adaylarını 1 yıl, satıcıları ise sözleşme süresine göre kendimize bağlamış oluruz.
- 3) Yer gösterme formu, bizim portföyümüz üzerinde çalıştığımızın göstergesi, somut şahididir.
- 4) Gayrimenkulü ilk kez gören alıcı almak zorunda değildir. Fakat formu imzalamak zorundadır. Çünkü satıcı bizim çalışmalarımızı somut verilerle görmek isteyecektir. Portföyü aldığımızda hazırlamış olduğumuz dosyada yer alması gereken evraklardandır. Bu formlar bizim çalıştığımızın referanslarıdır.
- 5) Formda en fazla 3 portföy adresini işleyebilirsiniz. Bu da bizim pazarlama stratejilerimizden birini ortaya koymaktadır. 2,3,4... portföy gösterelim derken müşteriyi daha fazla karamsarlığa itebiliriz. Bu sebeple satacağımız taşınmazları da satamaz hale gelebiliriz. Bunun sürekliliğinde hem alıcımızı hem de satıcımızı kaybederiz.
- 6) Ayrıca yer gösterme formlarını dikkate alarak danışman olarak kendimizin veya şirketimizin alıcılar tarafından ne kadar talep edildiği istatistiklerine ulaşabiliriz.
- 7) Kısacası yer gösterme formu bizim için;
 - a. Hukuki bir dayanak
 - b. Çalışmalarımızın somut göstergesi
 - c. İstenildiği zamanda istatistiklere veri teşkil etmektedir.

KAPORA SÖZLEŞMESİNİN İÇERİĞİ

Sözleşmenin en başında taşınmazın bilgilerine ait başlıklar, danışmanın ismi, yaptığı danışmanlığın bildirimi ve alıcı- satıcıların gerekli araştırma ve çalışmalarla kendi iradelerince alıcı ve satıcı olduklarını belirtmektedir.

Taşınmazın adres ve satış şartları yer alır.

Satış Şartları:

- 1) Taşınmazın satış bedeli
- 2) Alınan kaparo miktarı ve geriye kalan kısmın ödeme şekli
- 3) Taşınmaza ait elektrik, aidat, doğalgaz vs. giderlerinin satıcı tarafından ödeneceği
- 4) Alıcı ve satıcı hizmet bedeli + KDV'yi peşin ödeyeceğini taahhüt eder.
- 5) Kaparo sözleşmesinin imzalanmasıyla gayrimenkul danışmanı hizmet bedelini almaya hak kazanır ve satış işlemlerinin gerçekleştirilmesi şartı aranmaz, hangi taraf işlemten vazgeçerse karşı tarafın haklarıyla birlikte hizmet bedelini ödemek zorundadır.
- 6) Satıştan vazgeçilmesi veya sözleşme tarihine göre işlemlerin geciktirilmesine sebep olan tarafa 5000 TL cezai işlem uygulanır.(alıcı ve satıcı arasında)
- 7) Tapudaki satış işlemleri 15 iş günü içinde gerçekleştirilmelidir.
- 8) Sözleşme tarihi ve bu tarihten sonraki olumsuzlukların yerel mahkeme ve icra dairelerince görüleceği bilgileri yer alır.
Sonuç itibarıyla de alıcı- satıcı ve danışmanın imzaları yer alır.