**Apartman yöneticisi karar alabilir mi?**

Apartman yöneticisi kavramı, bir şirkette ya da kurumda yer alan yönetici kavramından farklıdır. Apartmanda ya da sitede yöneticilik, çalışanları idare etmekten ziyade işleri koordine etmek şeklinde kendini gösterir. Bu nedenle, apartman yöneticisinin yapabilecekleri sınırlıdır.

**Apartman yöneticisi ne iş yapar?**

Bir apartman ya da site yöneticisinin görevi esas olarak koordinasyon sağlamaktır. Onlarca insanın bir arada yaşadığı bu toplu yaşam alanlarında; temizlik yapılması, ortak giderlerin karşılanması, arızaların giderilmesi gibi birçok faaliyetin gerçekleştirilmesi gerekir.

Hiç kimsenin sorumluluk almak istemediği bir apartmanda işler yolunda gitmeyecek, kavgalar ve sorunlar baş gösterecektir.

İşte apartman yöneticisi temel olarak apartmanın ya da sitenin işlerinin yolunda ve doğru ilerlemesini sağlar. Bunun haricinde elbette başka görevleri de vardır.

**Yöneticinin görevleri**

Bu görevlerin detaylarını o yazıda görebilseniz de yöneticinin görevlerinin aşağıdaki üç ana başlık altında sıralandığını bilmeniz şimdilik yeterli olacaktır:

* Genel yönetim işleri
* Defter ve belge işleri
* İşletme projesi

**Kat malikleri kurulu**

Bir apartmanın hem karar hem de icra organı kat malikleri kuruludur. Apartmanı ya da siteyi ilgilendiren her türlü karar kat malikleri kurulu tarafından alınır.

Kat malikleri kurulu, tüm kat maliklerinden oluşur. Alınacak olan kararın niteliğine ve türüne göre, kat malikleri kurulunun toplanma ve karar yeter sayıları değişse de, değişmeye şey; apartmanı veya siteyi ilgilendiren konularda karar alma yetkisinin kat malikleri kuruluna ait olduğudur.

**Yönetici hangi kararları alabilir?**

Yönetici kat malikleri kurulu tarafından seçilir ve onun adına hareket eder. Fakat buradaki hareket serbestisi, kat malikleri kurulunun çizdiği çerçevede olabilir.

Örneğin kat malikleri toplanıp bir kapıcı istihdam etme kararı alabilir ve kapıcıyı belirleme, onunla iş sözleşmesi imzalama ve onu çıkarma yetkisini yöneticiye verebilir. Böyle bir yetkilendirme geçerli olacaktır.

Ancak dikkatinizi çekmiş olacağını zannederim ki; yöneticinin kapıcıyı işe alma ve işten çıkarma yetkisini kullanabilmesi için, öncelikle kat malikleri kurulunun onu yetkilendirmesi gerekir.

Benzer şekilde, kat malikleri kurulu binanın ya da binaların sigortalanması kararını verebilir ve bu durumda sigortalama işlemlerini yönetici bizzat yürütür.

**Kararları kat malikleri kurulu verir**

Bir apartmanda ya da sitede tüm kararları kat malikleri kurulu verir. Bazı kararlar için iki kişinin bile oyu yeterli gelirken, bazı kararlarda oy birliği aranır. Ancak öyle ya da böyle, karar alma yetkisi ve hakkı kat malikleri kuruluna aittir.

**Apartman yöneticisi karar alamaz**

Yönetici karar alamaz; ancak alınan kararları uygulayabilir. Yöneticilik, yönetici seçilen kişiyi diğer kat maliklerinin amiri ya da patronu haline getiren bir müessese değildir.

Apartman yöneticisi, kat malikleri kurulu adına ve ancak kurulun yetkilendirdiği sınırlar içerisinde hareket edebileceğini unutmamalıdır.

**Apartman yöneticisinin tek başına alabileceği kararlar**

Apartman yöneticisinin tek başına alabileceği bir karar yok mudur? Hayır, yöneticinin tek başına karar alma yetkisi bulunmaz ve bunun istisnası da olmaz.

**Yönetici toplantı yapmadan aidat artırılabilir mi?**

Bu yazılardan da görüleceği üzere aşağıdaki iki konuda da karar alma yetkisi ve hakkı sadece kat malikleri kuruluna aittir:

* Aidat miktarını belirlemek
* Aidata zam yapmak

Yöneticinin hiçbir konuda kendiliğinden karar alma hakkı olmadığı gibi, aidatı belirlemek ya da artırmak yetkisi de kesinlikle bulunmaz.

**SONUÇ**

**Apartman yöneticisi tek başına karar** alamaz. Hatta bu durumun bir istisnası da olmaz. Yönetici tek başına aidat tutarını belirleyemez, aidatı artıramaz ya da bahçedeki bir ağacın kesilmesine karar veremez.

Apartman ya da site yöneticisi tek başına sitenin bir köşesinde bulunan bir masanın başka bir köşeye taşınmasına bile karar veremez.

“Yok artık” dediğinizi duyar gibiyim; ama durum bundan ibarettir. Yönetici diğer kat maliklerinin amiri değildir; illa bir şey olacak olsaydı, diğerlerinin çalışanı olarak görülmesi daha doğru olurdu.

Yöneticinin kendiliğinden ya da yönetim kurulu adını verdiği birkaç kişiyle aldığı hiçbir karara uymak zorunda olmadığınızı söyleyebilirim. Hele ki yöneticinin bizzat belirlediği ve kat malikleri kurulu kararı olmayan aidatları ödemek zorunda da değilsiniz.

[Facebook](https://www.facebook.com/sharer.php?u=https://mustafabaysal.com/apartman-yoneticisi-tek-basina-karar/) [Twitter](https://twitter.com/intent/tweet?text=Apartman%20y%C3%B6neticisi%20karar%20alabilir%20mi%3F&url=https://mustafabaysal.com/apartman-yoneticisi-tek-basina-karar/" \o "Twitter" \t "_blank) [LinkedIn](https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https://mustafabaysal.com/apartman-yoneticisi-tek-basina-karar/&title=Apartman%20y%C3%B6neticisi%20karar%20alabilir%20mi%3F" \o "LinkedIn" \t "_blank) E-Posta ile paylaş [Yazdır](https://mustafabaysal.com/apartman-yoneticisi-tek-basina-karar/)

Formun Altı