

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI



MEGEP

(MESLEKÎ EĞİTİM VE ÖĞRETİM SİSTEMİNİN GÜÇLENDİRİLMESİ
PROJESİ)

PAZARLAMA VE PERAKENDE

EMLAK KOMİSYONCULUĞU

ANKARA 2008

Milli Eğitim Bakanlığı tarafından geliştirilen modüller;

- Talim ve Terbiye Kurulu Başkanlığının 02.06.2006 tarih ve 269 sayılı Kararı ile onaylanan, Mesleki ve Teknik Eğitim Okul ve Kurumlarında kademeli olarak yaygınlaştırılan 42 alan ve 192 dala ait çerçeve öğretim programlarında amaçlanan mesleki yeterlikleri kazandırmaya yönelik geliştirilmiş öğretim materyalleridir (Ders Notlarıdır).
- Modüller, bireylere mesleki yeterlik kazandırmak ve bireysel öğrenmeye rehberlik etmek amacıyla öğrenme materyali olarak hazırlanmış, denenmek ve geliştirilmek üzere Mesleki ve Teknik Eğitim Okul ve Kurumlarında uygulanmaya başlanmıştır.
- Modüller teknolojik gelişmelere paralel olarak, amaçlanan yeterliği kazandırmak koşulu ile eğitim öğretim sırasında geliştirilebilir ve yapılması önerilen değişiklikler Bakanlıkta ilgili birime bildirilir.
- Örgün ve yaygın eğitim kurumları, işletmeler ve kendi kendine mesleki yeterlik kazanmak isteyen bireyler modüllere internet üzerinden ulaşılabilirler.
- Basılmış modüller, eğitim kurumlarında öğrencilere ücretsiz olarak dağıtılır.
- Modüller hiçbir şekilde ticari amaçla kullanılamaz ve ücret karşılığında satılamaz.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	iv
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. KAT MÜLKİYETİ KANUNU	3
1.1. Kat Mülkiyeti Kanunu İle İlgili Temel Konular	4
1.1.1. Kat Mülkiyeti Ve Kat İrtifakı Kapsamı	4
1.1.2. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı İle İlgili Tanımlar.....	4
1.1.3. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Niteliği.....	5
1.1.4. Ortak Yerler	5
1.1.5. Bağımsız Bölümlerle Arsa Payı Arasındaki Bağlantı.....	5
1.1.6. Bağımsız Bölümlerle Eklentiler Ve Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı.....	6
1.1.7. Ortaklığın Giderilmesi Ve Öncelikle Satın Alma Hakkı	6
1.2. Kat Mülkiyetinin Ve Kat İrtifakının Kurulması.....	7
1.2.1. Genel Olarak Kat Mülkiyeti Ve Kat İrtifakı	7
1.2.2. Kat Mülkiyeti Kütüğü ve Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	7
1.2.3. Sözleşme ve Tescil Yapılması	8
1.2.4. Kat İrtifakının Kurulması	9
1.2.5. Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları	9
1.2.6. Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları	10
1.2.7. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları.....	13
1.3. Ana Gayrimenkulün Yönetimi.....	13
1.3.1. Genel Kurul Ve Yönetim Planı.....	13
1.3.2. Kat Malikleri Kurulunun Toplantısı Ve Kararları	14
1.3.3. Yönetici Ve Yönetici Seçimi	15
1.3.4. Yöneticinin Sorumluluğu.....	18
1.3.5. Yönetimin Denetlenmesi	18
1.3.6. Yenilik Ve Ekler	19
1.4. Kat Mülkiyetinin Ve Kat İrtifakının Sona Ermesi	20
1.4.1. Ana Gayrimenkulün Arsasıyla Birlikte Yok Olması Veya Kamulaştırılması	20
1.4.2. Ana Yapının Harap Olması	21
1.4.3. Bildirme Ödevi Ve Kaydın Silinmesi.....	22
1.4.4. Kat İrtifakının Sona Ermesi	22
1.5. Yasaklar	23
1.5.1. Yeni Duruma Uyuma.....	23
1.5.2. Medeni Kanuna Göre Kurulmuş Kat İrtifaklarının Yönetimi.....	24
1.5.3. Özel Kanuna Göre Ortaklaştırma (Şuyulandırma) Halinde Kat Mülkiyetinin Durumu	24
1.6. Harç Ve Vergiler.....	25
1.7. Devre Mülk Hakkı	25
1.8. Görevli Mahkeme Ve Kullanma Yerlerinin Boşaltılması.....	26
1.9. Kat İrtifakına Geçiş.....	27
UYGULAMA FAALİYETİ	28
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	29
ÖĞRENME FAALİYETİ -2	32

2. APARTMAN YÖNETMELİĞİ VE YÖNETİM PLANI.....	32
2.1. Yönetim Planı	32
2.2. Genel Kurul (Kat Malikleri Kurulu)	32
2.2.1. Oy Birliği Aranan Durumlar.....	33
2.2.2. Beşte Dört Çoğunluk Aranan Durum	33
2.2.3. Çift Çoğunluk Aranan Durumlar	33
2.2.4. Yöneticinin Görevleri	34
2.2.5. Denetçi ve Denetleme Kurulu	34
2.3. Ana Gayrimenkulün Yönetimi.....	34
2.3.1. Ana Gayrimenkulün Bölümleri	34
2.3.2. Yasaklar	35
2.3.3. Dairelerin Kullanım Şekli.....	35
2.3.4. Ortak Yerler	35
2.3.5. Yönetim Planının Bağlayıcılığı	35
2.3.6. Anlaşmazlıkların Çözümü	35
2.3.7. Yönetim Organları	35
2.3.8. Yönetici Seçimi	37
2.3.9. Denetçi.....	39
2.3.10. Kat Maliklerinin Hakları Ve Borçları.....	40
2.3.11. Personel Ücretleri	42
2.3.12. Bağımsız Bölüm İlavesi.....	43
2.3.13. Diğer İşler	43
2.4. İcra Ve İflas Hukuku.....	43
2.4.1. İcra ve İflas Hukukunun Tanımı	44
2.4.2. İcra ve İflas Hukukunun Niteliği	44
UYGULAMA FAALİYETİ	46
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	47
ÖĞRENME FAALİYETİ-3	50
3. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ.....	50
3.1. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı'nın Görevleri.....	50
3.2. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Teşkilat Yapısı	52
3.2.1. Bakanlığın Teşkilat ve Görevlerine Ait Kanun Hükmünde Kararname	52
3.2.2. 209 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Yapılan Değişiklikler	53
3.2.3. Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü	54
3.2.4. Afet İşleri Genel Müdürlüğü	54
3.2.5. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü	54
3.2.6. İller Bankası Genel Müdürlüğü	54
3.2.7. Toplu Konut Yapımı.....	54
3.2.8. İmar Kanunu	55
3.2.9. İkinci Boğaz Köprüsü (Fatih Sultan Mehmet Köprüsü).....	55
3.2.10. Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanlarının Bakanlıktan ayrılışı ve Devlet Su İşlerinin Bakanlığa bağlanması	55
3.2.11. Bakanlık Teşkilat ve Görev Kanunlarının Topluca Belirtilmesi	55
UYGULAMA FAALİYETİ	60
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	61
ÖĞRENME FAALİYETİ-4	63
4. BELEDİYE İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER	63

4.1. İmar Bilgisi	63
4.1.1. Türkiye’de Şehirleşme	64
4.1.2. Türkiye’de Planlama Çalışmaları	66
4.1.3. Yönetim	67
4.2. Belediyeler	68
4.2.1. Kuruluş Kanunu.....	68
4.2.2. Görev ve Yetkileri	71
4.2.3. Borçlanma.....	71
4.2.4. Alt Yapı Hizmetleri	75
4.2.5. Ulaşım Hizmetleri.....	76
4.2.6. Büyükşehir Belediyesinin Yetkileri Ve İmtiyazları.....	77
4.2.7. Büyükşehir Belediyesinin İmar Denetim Yetkisi	77
4.3. Çalışma Düzenleri.....	77
4.3.1. Büyükşehir Belediye Meclisi.....	77
4.3.2. Belediye Encümeni	79
4.3.3. Belediye Başkanı	80
UYGULAMA FAALİYETİ	83
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	84
MODÜL DEĞERLENDİRME	87
CEVAP ANAHTARLARI.....	90
ÖNERİLEN KAYNAKLAR.....	92
KAYNAKÇA	93

AÇIKLAMALAR

KOD	341TP0029
ALAN	Pazarlama ve Perakende
DAL/MESLEK	Emlak Komisyonculuğu
MODÜLÜN ADI	Meslekle İlgili Yasal Düzenlemeler
MODÜLÜN TANIMI	Kat mülkiyeti, apartman yönetmeliği, icra iflas ile ilgili bilgi ve becerilerin kazandırıldığı öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/24
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Meslekle ilgili yasal düzenlemeleri takip etmek
MODÜLÜN AMACI	Genel Amaç: Gerekli ortam sağlandığında meslekle ilgili yasal düzenlemeleri zamanında takip edebileceksiniz. Amaçlar: 1. Kat mülkiyeti kanunundaki değişiklikleri takip edebileceksiniz. 2. Apartman yönetmeliğini takip edebileceksiniz. 3. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı kanun, yönetmelik ve tebliğlerini takip edebileceksiniz. 4. Belediye imar planlarını takip edebileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	Ortam: Sınıf, Ofis, İnternet Donanım: Dergi ve Gazeteler, bilgisayar, bilgisayar masası, sarf malzemeleri, yazıcı, projeksiyon, tepegöz
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modülün içinde yer alan her faaliyetten sonra, verilen ölçme araçları ile kazandığı bilgi ve becerileri ölçerek kendi kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmeniniz modül sonunda size ölçme aracı uygulayarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Ülkemizde emlak alanındaki kurallar ve meslekî standartlar yasalarla düzenlenmiştir. Bununla emlak komisyonculuğu ile ilgili yasal düzenlemelerin yapılması, yeni kanunların yürürlüğe girmesiyle ve yapılacak düzenlemelerle alandaki mesleklerin saygınlığı giderek artmıştır.

İleride popüler mesleklerden biri olacak olan Emlak Komisyonculuğu'nda elinizdeki modül ile daha güçlü, daha başarılı olacaksınız. Alacağınız emlak komisyonculuğu sertifikası ile meslektaşlarınızın yanında güncel bilgilerinizle farkınızı yansıtabileceksiniz.

Elinizdeki modül ile alanımızda kullanılan emlak komisyonculuğunda meslek ile ilgili yasal düzenlemeler ve yasalarda geçen terimler, tanımlar, kısaltmalar, belgeler ve formlar size faydalı olacak şekilde sunulmaktadır.

Bu modül size, okul ve piyasa uygulamalarında, beceri eğitimlerinizde ve daha sonra da meslek hayatınızda ihtiyaç duyacağınız kavramları, belgeleri ve işlemleri tanıma ve uygulama fırsatı verecektir.

Bu konudaki mesleki bilgileri kazandığımız takdirde emlak komisyonculuğunda bilgi gerektiren işlemleri kolay ve hızlı bir şekilde yapabileceksiniz. Böylece hedeflerinize daha çabuk ulaşacaksınız.

Unutmayın ki güncelleştirilmeyen bilgi sizi mesleğinizde ileriye değil geriye götürecektir. Mesleğin gıdası kendinizi yenilemekten geçmektedir.

ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki değişiklikleri izleyebileceksiniz.

ARAŞTIRMA

Sevgili öğrenci, bu faaliyet öncesinde yapmanız gereken öncelikli araştırmalar şunlardır:

Kat Mülkiyeti Kanunu'nu inceleyiniz. Konusu hakkındaki düşüncelerinizi sınıfta tartışınız.

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki değişiklikleri araştırınız.

Araştırma işlemleri için internet ortamını ve yasal mevzuatı araştırıp gözlemlemeniz gerekmektedir.

1. KAT MÜLKİYETİ KANUNU

Emlak sektöründe faaliyet gösteren gerek işverenler gerekse çalışanlar kendilerini ilgilendiren emlak ile ilgili konuları yakından izlemek zorundadırlar. Günümüzde değişen teknoloji ve haberleşme ile birlikte mülkiyet anlayışının da farklı boyutlar kazandığı görülmektedir.

Bu nedenle, yeni oluşumlar ve duyulan ihtiyacı karşılamak amacıyla yasama organı tarafından kanunlar, Bakanlar Kurulu tarafından Kanun hükmünde kararname ve ilgili bakanlıklar tarafından da tebliğ ve yönetmelikler çıkarılmakta ve yayımlanmaktadır. İşte bu kanun, kanun hükmünde kararname, tebliğ ve yönetmeliklerin meslekle ilgili kişilerce takip edilerek bilgilerin güncelleşmesi sağlanmaktadır.



Modülün bu bölümünde emlakla yakın ilişkisi olan kat mülkiyeti ve kat irtifakı konusu açıklanacaktır.

1.1. Kat Mülkiyeti Kanunu İle İlgili Temel Konular

Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili temel konular aşağıdaki gibi işlenmiştir.

1.1.1. Kat Mülkiyeti Ve Kat İrtifakı Kapsamı

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayri menkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

1.1.2. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı İle İlgili Tanımlar

Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe ana gayrimenkul; yalnız esas yapı kısmına ana yapı; ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine bağımsız bölüm; bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti ve bu hakka sahip olanlara kat maliki;



Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine ortak yerler; kat maliklerinin ortak malik sıfatı ile paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına kullanma hakkı;

Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına kat irtifakı; bu hakka sahip olanlara da kat irtifak sahibi;

Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına arsa payı; kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede sözleşme denir.

1.1.3. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Niteliği

Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

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 tahsil 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 bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez.

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.

1.1.4. Ortak Yerler

Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

Temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak, şebeke ve antenler; sıcak ve soğuk hava tesisleri,

Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer konusuna girer.

1.1.5. Bağımsız Bölümlerle Arsa Payı Arasındaki Bağlantı

Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurumamış arsa payı bırakılamaz.

Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

1.1.6. Bağımsız Bölümlerle Eklentiler Ve Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün Beyanlar hanesine kaydedilir ve bunlardan ana yapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

1.1.7. Ortaklığın Giderilmesi Ve Öncelikle Satın Alma Hakkı

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dava ve takip konusu olabilir; bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satın alma hakkını kullanabilirler.

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.

1.2. Kat Mülkiyetinin Ve Kat İrtifakının Kurulması

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

1.2.1. Genel Olarak Kat Mülkiyeti Ve Kat İrtifakı

Ana gayrimenkulün tümünün mülkiyeti (kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız 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.

Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmi senet uyarınca veya aşağıdaki fıkraya göre verilen bir mahkeme hükmü ile yapılır.

Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hâkim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, kanunda yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetin çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verilebilir.

1.2.2. Kat Mülkiyeti Kütüğü ve Kat Mülkiyetinin Kurulması

Kat mülkiyeti, Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur, bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Kat irtifaklarının tescili kat mülkiyeti kütüğüne yapılmayıp, bu kanunda yazılı ilgili hükümler gözetilmek şartıyla, irtifak haklarının tesciline ait genel hükümlere göre yapılır.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti, Tapu Sicili Tüzüğü'ndeki formüle göre, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt defterine tescil olunur.

Ana gayrimenkulün (yapı veya yapıların) dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerinin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle bir mimar veya mühendis tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan ve içinde gösterilenlerin doğurduğu belediyece tasdik olunan proje ve birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet planı ile belediyece verilen yapı kullanma belgesi.;

Ana gayrimenkulün (yapı veya yapıların) ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini gösteren, en az 13x18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli bir fotoğraf;

Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterden tasdikli liste;

Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre kanunun istediği esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı.

Kat mülkiyetinin kurulması için, ana gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi veya istemde bulunulması lâzımdır. Bu dilekçede veya istem üzerine tapu idaresince düzenlenecek tutanakta, ana gayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin ve bu bölümlere değerleri ile oranlı olarak tahsisi arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Dilekçeye veya talep tutanağına, kanunlara göre temlik tasarrufları için verilmesi gerekenlerden başka, aşağıda yazılı belgeler de eklenir.

1.2.3. Sözleşme ve Tescil Yapılması

Tapu memuru kendisine ver ilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

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 numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Ana gayrimenkulün kapatılan sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, Tapu Sicili Tüzüğü’nün “taksim halinde kayıtların nakli” ne dair hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.

Kat malikine, ana gayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, istem halinde, Kanunun ilgili maddesinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

1.2.4. Kat İrtifakının Kurulması

Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait bir dilekçe veya istem ile birlikte kanuna uygun olarak düzenlenen proje, plan, liste ve yönetim planı ile diğer belgeleri tapu idaresine vermeleri zorunludur. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez.

Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün Beyanlar hanesinde belirtmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.

Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından istenince, tescil, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve Kat mülkiyeti kanununda yazılı belgelere ve ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan plana uygunluğunun belediyece tasdikine dayanılarak yapılır.

1.2.5. Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları

Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler.

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana gayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

1.2.6. Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre maliklerin ve kat irtifakı sahiplerinin borçları şunlardır:

➤ **Kat Maliklerinin Borçları**

Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (süknâ) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

➤ **Ana Gayrimenkulün Bakımı, Korunması Ve Zarardan Sorumluluk**

Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boy yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

Her kat maliki ana gayrimenkulde ve diğer bağımsız bölümlere, kurusu ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

➤ **Ana Gayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma**

Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça;

- Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılmakla yükümlüdür.
- Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; katılmakla yükümlüdür.
- Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz.

Gider 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. İcra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde on hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Yukarıda sayılan giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

➤ **Sigorta Anlaşması**

Ana gayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir.

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça kat maliklerine, arsa payları oranında paylaşılır.

Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortasıyla giderilmeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

➤ **Ortak Giderlerin Teminatı**

Kat malikinin, payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (süknâ) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanunun ilgili hükmü burada da uygulanır.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

➤ **İzin Verme Zorunluluğu**

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Ana gayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıda yazılı izin nedeniyle, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

➤ **Yasak İşler**

Gayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayın muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Ana gayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalâthane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına şerh verilir.

➤ **Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti**

Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dava tarihindeki değeri o kat maliklerine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılmasına kat malikleri kurulunca karar verilir; bu kararı almak için çoğunluk sağlanamazsa veya kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve davalının bağımsız bölümünün mülkiyeti, davayı açmış olan kat maliklerine, arsa payları oranında, devrolunur.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir.

- Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

Bu maddedeki dava hakkı, sebebinin öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa ve dava sebebi de ortadan kalkmışsa düşer.

1.2.7. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa varsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plâna göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak, yükümlüdürler.

Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse, diğerlerinin yazılı istemi üzerine hakim, onun arsa payının ve kat irtifakının, o zamanki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir.

Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden, yapının kanuni süre içinde yapılmaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

1.3. Ana Gayrimenkulün Yönetimi

Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

1.3.1. Genel Kurul Ve Yönetim Planı

Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

Yönetim plânı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün hak maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim plânında hüküm bulunmayan hallerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Yönetim plânı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim plânının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün “beyanlar” hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim plânına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.

1.3.2. Kat Malikleri Kurulunun Toplantısı Ve Kararları

Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

➤ Yeter Sayı

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa kararlar en geç bir hafta içerisinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların, oy çokluğuyla verilir.

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

➤ Oya Katılma

Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.

Ana gayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler dikkate alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanunu mümessili temsil eder.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat malik görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.

Kat maliklerinden biri oyunu, yetkili vekil eliyle kullanılabilir; ancak aynı kişi oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

➤ **Kararlar**

Ana gayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim plânı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat maliklerinin arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Kat malikleri kurulu kararları 1' den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

➤ **Hâkimin Müdahalesi**

Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak, hakimin müdahalesini isteyebilir.

Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim plânına ve bunlarda bir hüküm yoksa genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.

Tespit edilen süre içinde hakimin kararını yerine getirmeyenlerden, aynı mahkemece, kanunda yazılı para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur;

1.3.3. Yönetici Ve Yönetici Seçimi

Ana gayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.

Ana gayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik yasal olarak yönetici durumundadır.

Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.

Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.

Kat malikleri ana gayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinledikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.

Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atama üzerinden altı ay geçmeden, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.

Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.

Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün giriş kapısı yanına veya antrede görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birinden, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece Kanunda yazılı miktar kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükümlenir.

➤ **Yöneticinin Görevleri**

Yöneticinin görevleri, yönetim plânında belirtilir; yönetim plânında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

- Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi
- Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,
- Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- Ana gayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim plânında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;

- Ana gayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması;
- Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- Ana gayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;
- Ana gayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması;
- Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
- Toplantı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat ana gayrimenkulün yöneticisi sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
- Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

➤ **Defter Tutulması Ve Belgelerin Saklanması**

Yönetici, kat malikleri kurulunun kararını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderler, kanunda sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderleri belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapattırılması mecburidir.

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmeyen yöneticiye kanunda yazılı cezalar uygulanır.

➤ **İşletme Projesinin Yapılması**

Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

Bu projede özellikle:

- Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunda yazılı olan esaslara göre düşecek tahmini miktar;
- Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin kanunda yazılı olan esaslara göre vermesi gereken avans tutarı; gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirmeden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanunu'nda belirtilen belgelerden sayılır.

1.3.4. Yöneticinin Sorumluluğu

Yöneticinin sorumlulukları şunlardır.

➤ Genel Kural Ve Hesap Verme

Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, ana gayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

➤ Yöneticinin Hakları

Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri, yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getiremezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri, yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getiremezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tâyin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.

Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

1.3.5. Yönetimin Denetlenmesi

Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Hesapların denetlenmesi için yönetim plânında belli bir zaman konulmamışsa; bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir.

Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim plânında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve ana gayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir.

Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler.

1.3.6. Yenilik Ve Ekler

➤ Faydalı Olanlar

Kat malikleri, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu işlemlerin giderleri, yeniliklerinden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir.

Kat maliklerinden birinin isteği ile ortak kaloriferlerle olan ısınmanın doğalgaz kullanılmak maksadıyla ferdi ısınmaya dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Ortak kaloriferle olan ısınmanın ferdi ısınmaya dönüştürülmesine karar verilmesi halinde yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır ve bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir.

➤ Çok Masraflı Ve Lüks Olanlar

Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya ana gayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, giderek katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli ve cüzi halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi, arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanma hakkını kazanırlar.

➤ Bağımsız Bölüm İlavesi

Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

➤ **Kat Malikleri Kurulunun Buna Oybirliğiyle Karar Vermesi;**

- Ana gayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi;
- İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14. maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve ana gayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla ilgili kanun maddesine göre bağlantı sağlanması; şarttır.

Bu nitelikteki ilâve ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilâveler sebebiyle azalan kısmın, ilâveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir.

Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmının bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.

➤ **Temlik Tasarruflar Ve Önemli İşler:**

Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

1.4. Kat Mülkiyetinin Ve Kat İrtifakının Sona Ermesi

Kat Mülkiyeti aşağıdaki durumlarda sona erer:

1.4.1. Ana Gayrimenkulün Arsasıyla Birlikte Yok Olması Veya Kamulaştırılması

Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

Ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, ana gayrimenkuldeki kat mülkiyetinin adı mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Ana gayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

Bağımsız bölümlerden biri bir aynı hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silindikçe, ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin adı mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez.

Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyeti payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, adı mülkiyet esasına tabi kılınmış olan o gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur.

Ana gayrimenkulün arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.

Ana gayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli, bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.

1.4.2. Ana Yapının Harap Olması

Ana yapının tümü harap olmuşsa, ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

Ana yapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının “beyanlar” hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını Kat Mülkiyeti Kanunu’ndaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o gayrimenkul ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır.

Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını, harap olma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.

Harap olan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti bu maddede yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir. Bağımsız bölüm yapılıncaya onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir.

1.4.3. Bildirme Ödevi Ve Kaydın Silinmesi

Ana gayrimenkulün veya ana yapının tümünün veya bir kısmının harap olması halinde durum yönetici tarafından o gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa bağımsız bölümü harap olan kat maliki tarafından tapu idaresine derhal bildirir; bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harap olan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olup, Hazine sorumlu değildir.

Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulün kaydı ana yapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve kat mülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük kaydıyla bağlantı sağlanmak suretiyle, arsa payları oranında ortak mülkiyet esaslarına göre, genel kütüğe tescil edilir. Bu halde sigorta bedelleriyle enkaz üzerinde de ortak mülkiyet hükümleri yürür.

Tümü harap olan ana yapının arsasında malik veya ortak malikler tarafından yine kat mülkiyeti esasına göre yeni bir yapı yapılmak istenirse, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına dair hükümler uygulanır.

1.4.4. Kat İrtifakının Sona Ermesi

Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirerek bu irtifaka her zaman son verebilirler.

Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılmayacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hâkimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir.

Yukarıda belirtildiği gibi kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

1.5. Yasaklar

Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Medeni Kanun'a ve diğer kanunlara göre, bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için irtifak hakkı kurulamaz.

Tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.

1.5.1. Yeni Duruma Uyma

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulması aşağıda durumlar için de geçerlidir.

➤ **Medeni Kanun'un Yürürlüğe Girmesinden Sonra Kurulan İrtifaklarda**

Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin 2/1/1971 tarihine kadar kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi mecburidir. Bu yapılmazsa irtifak hakları sona ererek yalnız ortak mülkiyet devam eder.

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyetin birinci fıkra gereğince kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyet kütüğüne tescili, ortak maliklerden birinin tapu idaresine başvurması üzerine tapu idaresindeki belgelere ve kanunda yazılı fotoğrafa dayanılarak yapılır; bu halde fotoğrafın, tapu idaresine başvuran ortak malikin imzasıyla tasdik edilmesi yeter.

Diğer ortak malikler bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınamazlar; kaçınılırsa, hâkimin müdahalesine dair olan ilgili madde hükmü uygulanır.

➤ **Medeni Kanun'dan Önce Kurulmuş Olan Haklarda**

- Medeni Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce "hava hakkı, oda mülkiyeti" gibi isimler altında kurulmuş olan haklar, bu kanunun yürürlüğe girmesinden başlayarak üç yıl içinde, aşağıda yazılı hükümlere göre, kanun uyarınca kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilir.
- Gayrimenkul üzerinde bu haklara konu olan yapı bölümleri mevcutsa, hak sahipleri, aralarında yapacakları bir sözleşme ile o gayrimenkulün arsasında bölümlerinin değerleri oranında ve hiçbir bedel ödemeye mecbur olmaksızın, Medeni Kanunun ortak mülkiyet hükümlerine göre paydaş olurlar ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca kat mülkiyetini kurarlar.
- Yapı bölümleri mevcut olmayıp yalnız hava hakkı mevcutsa, bu hak yukarıda belirtilen esaslara göre hak sahibinin arsada paydaş olması suretiyle kendiliğinden kat irtifakı hakkına çevrilir ve kütüğe o suretle tescil edilir.

- Hak sahipleri anlaşarak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde eski haklarını kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevirmezlerse, bu çevirme, gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresince, ayrı ayrı bölümlerin değerleri oranında arsa paylarının tespiti ve gereken belgelerin hazırlanması suretiyle ve kanunda yazılı esaslar uyarınca, hak sahiplerinden birinin müracaatı üzerine veya doğrudan doğruya yapılır ve durum bütün hak sahiplerine bildirilir.

Bu hakların tapu idaresince kat mülkiyetine veya kat irtifakına doğrudan doğruya çevrilmesi için gereken masraflar Hazinece ödenerek, kamu alacaklarının tahsili hakkındaki özel kanun hükümlerine göre hak sahiplerinden alınır.

Hak sahipleri tapu idaresinin kararına karşı, bununu kendilerine bildirilmesinden başlayarak bir ay içinde, sulh mahkemesine dava açmak suretiyle itiraz edebilirler.

1.5.2. Medeni Kanuna Göre Kurulmuş Kat İrtifaklarının Yönetimi

Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için kurulmuş olan irtifak hakları, bu kanuna göre kat mülkiyetine çevrilmeye kadar ana gayrimenkulün yönetim, yönetim planı yapılması mecburiyeti ve giderlere ve sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılması hususlarında bu kanun hükümleri uygulanır.

1.5.3. Özel Kanuna Göre Ortaklaştırma (Şuyulandırma) Halinde Kat Mülkiyetinin Durumu

İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tabi gayrimenkul varsa, İmar Kanunu ilgili hükmü gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaştıkları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşmaya varılmazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçer değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükmüne göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkullerin bu değerle satın almasını teklife karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur.

Kesinleşen sulh mahkemesi kararının tebliğinden başlayarak bir ay içinde bedel ödenmez veya altı ay içinde ödenmek üzere banka mektubu veya ayni teminat gösterilmezse ortaklaştırılan gayrimenkullerin tümü, imar durumuna göre mümkünse kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek, eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma yoluyla satılıp ortaklık giderilir ve satış bedeli her gayrimenkulün, ikinci fıkra uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre, maliklere paylaşılır.

1.6. Harç Ve Vergiler

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaftır. Bu muafiyet, Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifak haklarının Kanunun ilgili maddesi gereğince kat mülkiyetine ve Medeni Kanun'dan önce kurulmuş olan hakların yine aynı kanuna göre kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmesi işlemlerine de şamildir.

Kurulan kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun belediyelere yüklediği görevler, belediye olmayan yerlerde o yerin bağlı bulunduğu ilçe veya il merkezleri belediyelerince İmar Kanunu'nun ilgili maddesinde bahsi geçen sahalarda ise ilgili belediyece yerine getirilir.

1.7. Devre Mülk Hakkı

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

Bu hakka devre mülk hakkı denir.

Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.

Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.

Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerçek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.

Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin iznine bağlı değildir.

Üzerinde devre mülk kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyunun (ortaklığın) giderilmesini isteyemezler.

Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirin emir ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde bu Kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

1.8. Görevli Mahkeme Ve Kullanma Yerlerinin Boşaltılması

Kat Mülkiyeti Kanun'unun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.

Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri on beş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler:

Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, bu Kanunda yer alan hükümlerin uygulanmasında aşağıdaki kurallar dikkate alınır:

Vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir. Bu

takdirde, tamamlanmamış yapılara ilişkin kat irtifaklarının tapu kütüklerinde nasıl yer alacağı tüzükle belirlenir.

Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanır. Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar.

Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

1.9. Kat İrtifakına Geçiş

Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkullerdeki paylarının iptaline ve bu payların, isteyen diğer pay sahiplerine adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir.

Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,

Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülüklerine noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,

Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesi.

UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
<ul style="list-style-type: none">➤ Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki değişiklikleri basılı ve görsel basından takip ediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ Gazetelerin haber yazılarını gözden geçiriniz➤ Emlak dergilerinden yararlanınız➤ İnternet hukuk web sitelerini izleyiniz.➤ Adalet Bakanlığı resmi web sitesini ziyaret ediniz➤ Adalet Bakanlığı mahkeme kararları yayınlarını izleyiniz➤ Resmi gazeteyi güncel olarak takip ediniz.
<ul style="list-style-type: none">➤ Değişiklikleri kaydediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ İzlediğiniz ve güncelleştirme yapacağınız konuları kronolojik olarak sıralayınız.➤ Aldığınız notları kolayca ulaşabileceğiniz not defterinize kaydediniz.➤ İnternet çalışması yapmış iseniz ilgili dosya veya bölümü bilgisayarınıza indiriniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER

Aşağıdaki sorulara **doğru** veya **yanlış** olarak cevap veriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Doğru	Yanlış
1. Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe, yalnız esas yapı kısmına ana yapı denir.		
2. Ana yapının bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine eklenti denir.		
3. Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına ipotek denir.		
4. Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede sözleşme denir.		
5. Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmez.		
6. Kat malikleri, ana yapının bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdur.		

Aşağıdaki boşlukları tamamlayınız.

7. Kat malikleri, ana gayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye denir.

8....., kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi ile sona erer.

Aşağıdaki sorulara ait doğru seçeneği bulunuz.

9. Gayrimenkulün esas yapı kısmına ne ad verilir?

- A) Ana yapı
- B) Site
- C) Apartman
- D) İş merkezi

10. Bağımsız bölümler üzerine kurulan mülkiyet hakkına ne denir?

- A) Sükna hakkı
- B) Şufa hakkı
- C) Kat mülkiyeti
- D) İpotek

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığımız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz.

Tüm sorulara doğru cevap verdiyseniz diğer faaliyete geçiniz.

B. UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki ölçütlere göre değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki değişiklikleri araştırdınız mı?		
2. Değişiklikleri not ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı evet ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

Apartman yönetmeliğini hazırlayabilecek ve yönetim planı oluşturabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

Sevgili öğrenci, bu faaliyet öncesinde yapmanız gereken öncelikli araştırmalar şunlardır:

- Sınıfta Apartman Yönetim Kurulu oluşturunuz. Genel Kurul toplantısını gerçekleştiriniz.
- Apartman Karar Defterini ve Gelir-Gider Defterini boş olarak sınıfa getiriniz. Doldurunuz.

Araştırma işlemleri için internet ortamını, yasal mevzuatı ve apartman yöneticisi olarak çalışanların düşüncelerini araştırıp gözlemlemeniz gerekmektedir.

2. APARTMAN YÖNETMELİĞİ VE YÖNETİM PLANI

Ana gayrimenkulün genel yönetim işleri Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki hükümlere göre yürütülmektedir. Ancak kanun, ana gayrimenkulün yönetimini kat maliklerinin, (kanunların emredici kurallarına aykırı olmamak şartıyla) bizzat belirlemelerine imkan vermiş ve kat maliklerinin bir yönetim planı yaparak kanun hükümlerini tamamlamalarını istemiştir.

2.1. Yönetim Planı

Yönetim planı, ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma amaç ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ilişkin diğer konuları düzenleyen bir belgedir. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Fakat (4/5) çoğunluğun oyu ile değiştirilebilir.

2.2. Genel Kurul (Kat Malikleri Kurulu)

Genel Kurul ana gayrimenkuldeki bütün kat maliklerinden oluşur. Genel kurulun yılda en az bir defa toplanması gerekir. Yönetim planında toplantı tarihi gösterilmemişse genel kurul her yıl Ocak ayında toplanır.

Normal olarak genel kurulda karar toplantıya katılan kat maliklerinin sayı itibariyle oy çokluğu ile alınır. Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu, bazı kararlar için özel yeter sayı aramıştır.

2.2.1. Oy Birliği Aranılan Durumlar

Bir mesken olarak kullanılan bağımsız bölümün, eğlence ve toplantı yeri, gıda ve beslenme yeri imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri veya çarşı gibi yer haline getirilmesi kat malikleri kurulunun oybirliği ile mümkündür (KMK. md.24).

Ana gayrimenkul üzerinde bir hak kurulması (rehin vb.) veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi ana gayrimenkul üzerinde kullanım işlemleri için kat maliklerinin oybirliği gerekir (KMK. md.45).

Ana yapının dış duvarlarının, çatı veya çatının reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri için bütün kat maliklerinin oybirliği gerekir (KMK. md.45).

Ana gayrimenkule yeni bağımsız bölüm eklenmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekir.

2.2.2. Beşte Dört Çoğunluk Aranılan Durum

Yönetim planının değiştirilebilmesi için kat maliklerinin 4/5 ünün oyu şarttır (KMK. md.28).

2.2.3. Çift Çoğunluk Aranılan Durumlar

Ortak yerlerden faydalanmayı daha düzgün, rahat ve kolay hale getirecek faydalı yenilik ve eklerin yapılabilmesi için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermeleri gerekir. Giderler, yeniliklerden yararlananlar tarafından yararlanma oranına göre ödenir. Yararlanmayanlardan bu giderlere katılmaları istenemez.

Bu yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya bütün kat malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerde değilse, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, bu ilave ve yeniliklerin tesis, bakım, onarım giderlerine katılmak zorunda değildir. Örneğin, bahçeye sonradan yüzme havuzu yapılması veya terasa kat maliklerinin eğlenmesi için pahalı tesisler kurulması gibi hususlar lüks sayılabilir. Üç katlı bir binaya asansör koyulması da lüks sayılabilir, buna karşılık 10 katlı bir binaya eklenecek asansör tesisi lüks masraf olarak karşılanmayabilir. Bu halde de zemin kat maliki, yeni asansörden faydalanamayacağından giderlere katılma zorunluluğu yoktur.

Yönetici atanması için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu aranır (KMK. md.34).

2.2.4. Yöneticinin Görevleri

Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi,

Ana gayrimenkulün amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri alınması,

Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması ,

Ana gayrimenkulün genel yönetim işleriyle, yönetimle ilgili bütün ödemelerin kabulü, ödenmesi, tebligatları kabulü gibi görevleri vardır.

2.2.5. Denetçi ve Denetleme Kurulu

Aslında yöneticiyi denetleme, kat malikleri kurulunun yetkisindedir. Kat malikleri kurulu, bu yetkiyi bizzat kullanabileceği gibi, yöneticinin genel yönetim işlerinin usulüne uygun yürütüp yürütmediğini, özellikle ana gayrimenkulün gelir ve gider hesaplarını kontrol işini, kendi arasından kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilecek bir denetçi veya üç kişilik bir denetim kuruluna bırakabilir (KMK. md.41/3).

2.3. Ana Gayrimenkulün Yönetimi

Aşağıda ana gayrimenkule ait Yönetim Planı Örneği Verilmiştir.

Kat mülkiyetine çevrilmiş bulunan, ili, ilçesi,mahallesi,sokakta (caddesinde),ada,parsel sayılı ve kapı no'lu..... apartmanı; Kanunun emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, Kat Malikleri Kurulu'nca oybirliği ile kabul edilen bu Yönetim Planına göre yönetilir.

2.3.1. Ana Gayrimenkulün Bölümleri

Ana gayrimenkul.....bodrum,.....zemin,.....normal veteras kattan ibarettir.

Bodrum Kat: Bu katın caddeye bakan cephesinde adet

Zemin Kat : Bu katın caddeye bakan cephesindeadet dükkan ve arka cephesinde deadet konut vardır.

Dükkanların arkasında bulunan depolardan , projesinde (A) harfi ile gösterilen deponolu dükkanın, (B) harfi ile gösterilen depo ise nolu dükkanının eklentisidir.

Birinci Kat : Bu katta ,.....adet konut vardır.

Diğer Katlar: Diğer katların her birinde adet konut vardır.

Teras : Bu katta ,konut ile ana gayrimenkulün ortak yerlerinden olan teras vardır.

2.3.2. Yasaklar

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

Dükkanlarda patlayıcı maddeler satılamaz; akaryakıt veya tüp gaz bayii olarak da kullanılamaz.

Bu dükkanlarda yanıcı ve parlayıcı maddelerde depolanamaz.

Bu dükkanlarda gürültü çıkaran, sarsıntı yapan, pis kokular salan işlerde yapılamaz.

2.3.3. Dairelerin Kullanım Şekli

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.

2.3.4. Ortak Yerler

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

2.3.5. Yönetim Planının Bağlayıcılığı

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.

2.3.6. Anlaşmazlıkların Çözümü

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

2.3.7. Yönetim Organları

➤ Kat Malikleri Kurulu Meydana Gelişi:

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

➤ **Yönetim:**

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

➤ **Anlaşmazlıkların 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.

➤ **Kararın Bağlayıcılığı:**

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.

➤ **Toplantı Zamanı:**

Kat Malikleri Kurulu, her takvim yılının ve Ocak aylarının ilk on beş günü içinde toplanır.

➤ **Çağrı Usulü:**

Toplantının günü, saati, yeri ve gündemi, yönetici tarafından belirlenerek, toplantı gününden en az bir hafta önce tüm bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığında verilecek bir yazıyla bildirilir. İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda yeter sayı sağlanamazsa, ikinci toplantının hangi gün ve saatte ve nerede yapılacağı da ayrıca belirtilir.

➤ **Olağanüstü Toplantı:**

Önemli bir sebebin çıkması halinde; yöneticinin veya denetçinin yahut kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, Kat Malikleri Kurulu olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Bu durumda da; toplantının sebebini belirten bir taahhütlü mektup gönderilmesi veya çağrının imza karşılığı verilecek bir yazıyla yapılması şarttır.

➤ **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:**

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

İlk toplantı yetersayı sağlanamadığı için yapılamazsa, ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yetersayı aranmaksızın, toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar verilir. Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel durumlara ilişkin olarak konulmuş olan emredici nitelikteki yeter sayıyla ilgili hükümler (KMK.'nun 24, 28, 34, 42, 44 ve 45'inci maddeleri) saklıdır.

➤ **Toplantının Şekli:**

Toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler. Toplantıda, gündemde belirtilen konular görüşülür. Ancak toplantıda bulunan üyelerin 1/3'nin görüşülmesini önerdiği konular da gündeme alınır.

➤ **Oy Hakkı:**

Her bağımsız bölüm malikinin bir oy hakkı vardır. Bir kişi, birden çok bağımsız bölümün maliki ise; sahip olacağı oy sayısı, tüm oyların üçte birinden fazla olamaz.

➤ **Vekaleten Temsil:**

Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa bunları, içlerinden biri Kat Malikleri Kurulu'nda temsil edebilir.

- Bunun gibi, bağımsız bölüm maliklerinden her biri de diğer kat maliki veya vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilir.
- Ancak, bir kişinin asaleten veya vekaleten vereceği oy sayısı, tüm oyların üçte birini geçemez.
- Vekaleten temsil yetkisi, yazılı bir belge ile verilir. Elinde böyle yazılı bir belge olmayan vekil, vekaleten oy kullanamaz.
- Ehliyetsiz olan bağımsız bölüm maliki, velisi veya vasisi tarafından temsil edilir.

➤ **Oy Kullanma Yasağı:**

Kat Malikleri Kurulu toplantısında bir veya birkaç kat malikini doğrudan doğruya ilgilendiren bir karar alınacaksa, haklarında karar alınacak olanlar, o toplantıya ve görüşmelere katılabirler. Ancak oy kullanamazlar.

➤ **Karar Defteri:**

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

- Kararlar, toplantıya katılan tüm kat malikleri tarafından imzalanır.
- 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.

Anlaşmazlıkların Çözümü:

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

2.3.8. Yönetici Seçimi

Kat Malikleri Kurulu, her yıl Ocak ayının ilk 15 gün içinde yapacağı toplantıda, kendi aralarından veya dışarıdan birini yönetici olarak seçer. Yönetici seçilmesinde;

Yönetici, kat maliklerinin hem sayı, hem de arsa payı çoğunluğuyla, bir yıl için seçilir. Eski yöneticinin yeniden seçilmesi mümkündür.

Kat malikleri yönetici seçiminde anlaşamazlarsa; kat maliklerinden herhangi biri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurabilir. Bu durumda yönetici, hakim tarafından ya kat malikleri arasından veya dışarıdan seçilir

Mahkemece atanan yönetici, Mahkemeden izin alınmadıkça altı aydan önce değiştirilemez.

- **Kimliği:** 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. Aksi takdirde, bir şikayet üzerine, sulh mahkemesince cezai işlem uygulanır.
- **Ücreti:** Kat Malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa hangi oranda katılacağı Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılır.
 - Bu konuda karar alınmamışsa; yönetici görevde bulunduğu süre içinde, payına düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.
 - Yönetici dışarıdan seçilmişse, alacağı ücret ve şartları, yönetici atanırken kat malikleri tarafından belirlenir ve karara bağlanır.
 - Kat Malikleri Kurulu'nca atanan yöneticiye, bu görevi sebebiyle bir yer tahsis edilmişse; sözleşmesi herhangi bir sebepten ötürü feshedildiği takdirde, yönetici adı geçen yeri en geç 15 gün içinde boşaltmak zorundadır. Bu konuda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.
 - Yöneticinin ücreti; kat malikleri tarafından, arsa payları oranında ödenir.

2.3.8.1. Yöneticinin Görevleri

Yöneticinin (veya Yönetim Kurulu'nun) görevleri şunlardır:

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili maddeleri ile kendisiyle yapılan Sözleşme'de, Kanunlarda ve bu yönetim planında gösterilen görevleri yerine getirmek.

Seçilmesini takiben 15 gün içinde İşletme Projesi'ni usulüne uygun şekilde hazırlayarak kat maliklerinin bilgisine sunmak,

Yedi gün içinde itiraz edilmemek veya itiraz edilmişse, Kat Malikleri Kurulu'nca karara bağlanarak kesinleşen İşletme Projesi'ni uygulamak.

Kat Malikleri Kurulu'nu, gündem hazırlayıp toplantıya çağırmak; alınan kararları usulüne göre Karar Defteri'ne geçirmek, kararları yerine getirmek, Karar Defterini her takvim yılının Ocak ayının ilk haftasında Notere götürüp kapattırmak, yönetimle ilgili tüm belgeleri, faturaları, makbuzları en az beş yıl süreyle saklamak.

Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı ve temizliği ile asansör, kalorifer, soğuk ve sıcak su ile elektrik tesisatının düzenli şekilde işletilmesi ve işlenmesi için gerekli tedbirleri almak.

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.

Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatları kabul etmek ve gerekiyorsa kat maliklerine süresi içinde duyurmak.

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.

2.3.8.2. Hesap Verme Yükümlülüğü

Yönetici, Kat Malikleri Kurulu'nun ve 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.

2.3.8.3. Yönetici Sorumluluğu

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

2.3.8.4. Yöneticinin Denetlenmesi

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

2.3.9. Denetçi

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.

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

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

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.

2.3.10. Kat Maliklerinin Hakları Ve Borçları

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

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

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.

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.

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

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

Kat malikleri, aşağıdaki yasaklara uymakla yükümlüdürler:

Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevuevi veya bunların benzeri yer olarak ahlaka ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

Radyo, teyp, pikap, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla ve ara vermeden çalamazlar.

Bağımsız bölümlerinin pencere veya balkonlarından kilim, halı ve benzeri şeyleri silkeleyemezler; çöp ve su dökemezler.

Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde patlayıcı, yanıcı, tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar.

Kat Malikleri Kurulu'nun oy birliği ile verilmiş bir kararı olmadıkça; ana yapının hiçbir yerine, hangi amaçla olursa olsun levha veya tabela asamazlar.

Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde ve ortak yerlerde kedi, köpek ve kümes hayvanları gibi hayvanları barındıramazlar, besleyemezler.

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.

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.

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.

Dükkan malikleri, dükkanlarında ve depolarında diğer bağımsız bölüm maliklerini tedirgin edici nitelikte işler yapamazlar; patlayıcı, yanıcı, pis kokulu ve benzeri maddeler bulunduramazlar. Bu maksatlarla kullanılmak üzere kiraya veremezler.

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

Diğer bir bağımsız bölümünde; eklenti veya ortak yerlerde yahut tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı yahut giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması zorunlu olan hallerde, bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa; o bağımsız bölüm maliki veya orada başka sıfatla oturanlar, bu işe izin verme ve adı geçen yerde gerekli işlerin yapılmasına katlanmak zorundadırlar. Bu izin yüzünden kat malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar bir zarara uğrarlarsa; bu zarar, lehine izin verilen bağımsız bölüm malikleri tarafından derhal ödenir.

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

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

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.

Giderler veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında; diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından; Yönetim Planı'na, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve Genel Hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

Ayrıca, gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde on hesabıyla "Gecikme Tazminatı" ödemekle yükümlü olacaktır.

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, dükkanlar ile zemin kattaki bağımsız bölümlerin malikleri, asansörün bakım ve işletme giderlerine katılmazlar.

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. Kat malikinin, Yönetim Plan gereğince payına düşecek gider ve avans borcu ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira sözleşmesine, sükna hakkına veya başka bir sebebe dayanarak sürekli bir şekilde yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacaklardır. Ancak, kiracının sorumluluğu, ödemekle yükümlü olduğu kira miktarıyla sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülecektir.

Kat malikinin gider ve avans borcu ve gecikme tazminatı herhangi bir yolla alınmadığı 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.

2.3.11. Personel Ücretleri

Ana gayrimenkulün kapıcısı, aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılır. Ana gayrimenkule yönetici tarafından atanacak kapıcı ve diğer personelin ücretleri ve çalışmalarıyla ilgili konular Kat Malikleri Kurulu'na kararlaştırılır. Yönetici, bu karara dayanarak personelle yapılacak sözleşmeleri düzenler. Kat Malikleri Kurulu, gerekli görürse atamaları kendisi yapar; çalışmalarını beğenmediği personelin işine son verir.

2.3.12. Bağımsız Bölüm İlavesi

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

2.3.13. Diğer İşler

Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması, 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 kararlarla yapılabilir.

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

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

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

Ek Madde- İşbu yönetim Planı tarihinde düzenlenmiştir. Bu yönetim Planı'nın bütün maddeleri, ili, ilçesi, 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

2.4. İcra Ve İflas Hukuku

Günlük yaşamımızda karşılaştığımız bazı durumlar vardır ki bu durumlar hiç kimsenin istemediği durumlardır. Birisine verdiğimiz borç paranın zamanında ödenmediğini, ya da alacağımızı zamanında tahsil edemediğimizi görmekteyiz. İşte bu sorunları çözmek icra ve iflas hukuku sayesinde gidermek mümkündür.

2.4.1. İcra ve İflas Hukukunun Tanımı

İcra ve İflas hukuku usul hukuku içinde yer almakta ve amaç bakımından sıkı bir işbirliği içindedir.

Usul hukuku; yargı organı olan mahkemelerin hakkı gerçekleştirmek için takip edecekleri yolu gösteren ve ilgililerin de bu konuda uymaya zorunlu oldukları kurallardır. O halde İcra ve İflas hukukunu tanımlayacak olursak;

İcra hukuku; ilamlı ve ilamsız takip işlerine ilişkin hukuk bölümüne denir.

İflas Hukuku ise; iflasa ilişkin kuralları kapsayan hukuk bölümüdür. Bu iki hukuk şubesi, bir arada düşünülür.

2.4.2. İcra ve İflas Hukukunun Niteliği

Bir mahkemeden çıkan ilam hükmü yerine getirilmedikçe, yalnız bir hakkın varlığını ispat eder. Fakat esas amaç, bu hakkın ele geçirilmesidir. Hak bir menkul veya gayrimenkul malın teslimine, bir işin yapılmasına, para alacağına veya teminat istemeye ilişkin olabilir.

Bu hakları kapsayan mahkeme ilamının yerine getirilmesi şarttır. Gerçekte dava, bu hakkı elde etmek için açılmıştır. İşte, kesinleşmiş mahkeme ilamlarına bağlı haklarla, adi veya resmi senede bağlanmış hakların elde edilmesini sağlamak için işbu ilam veya senetler, icra işlerini yürütmekte görevli bulunan icra memuruna verilerek istekte bulunulur.

İcra memurunun bu talep ile başlayıp ilam veya senette yazılı bulunan hakkı, sahibine verme aşamasına kadar yapılan bütün işlemler İcra-i işlemlerdir. İcra hukuku, bu işlemlerin ne şekilde yapılacağını gösteren kuralları kapsar.

Tebliğat aşaması, borçlunun itirazı tetkik mercii, hakkın mevzuuna göre haciz, haciz olunan şeyin paraya çevrilmesi, bir gayrimenkulün tahliyesi, müdahalenin men'i çocuk teslimi vs. gibi muameleler hep bu hukuk bölümü içinde mütalaa olunur.

İflas; Ticaret mahkemesi tarafından iflasına karar verilen bir borçlunun (müflisin), hacedilebilen bütün mal varlığının, cebri (kanuni) icra yoluyla paraya çevrilerek, bundan bilinen bütün alacaklılarının tatmin edilmesini sağlayan toplu bir cebri icra yoludur.

Bir esnafın iflas etmesi yalnız kendisinin zarar görmesini doğurmaz. Onunla ticari ilişkide bulunan birçok esnafı da mağdur duruma düşürür. İşte iflas hukuku, gerek iflas eden esnafı ve gerekse o iflas ile hakkını kaybetmek durumuna düşenlerin durumu ile ilgilenen bir hukuk şubesidir. İflas kararının mahkemeye verilmesi, iflas yoluyla takip, iflasın hukuki neticeleri, iflasta alacaklılar sırası, iflas masası, iflas dairesi, paranın paylaşılması, konkordato vs. konuları, hep iflas hukukunun mevzuu içindedir.

Usul hukukunun tanımından da anlaşılacağı gibi, bir ülkenin icra-ıflas hukuku ne kadar mükemmel olursa, bir hakkın elde edilmesi de o kadar mükemmel olur. Bir mahkemenin, adaleti en iyi şekilde yerine getirmesi yeterli değildir. O adaletin yerine getirilmesi de esastır. İşte bunu da İcra ve İflas hukuku yapacaktır.

UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
<ul style="list-style-type: none">➤ Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki ve apartman yönetim planında yapılan değişiklikleri basılı ve görsel basından takip ediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ Gazetelerin haber yazılarını gözden geçiriniz➤ Emlak Dergilerinden yararlanınız➤ İnternet hukuk web sitelerini izleyiniz.➤ Adalet Bakanlığı resmi web sitesini ziyaret ediniz➤ Adalet Bakanlığı mahkeme kararları yayınlarını izleyiniz➤ Resmi gazeteyi güncel olarak takip ediniz.
<ul style="list-style-type: none">➤ Değişiklikleri kaydediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ İzlediğiniz ve güncelleştirme yapacağınız konuları kronolojik olarak sıralayınız.➤ Aldığınız notları kolayca ulaşabileceğiniz not defterinize kaydediniz.➤ İnternet çalışması yapmış iseniz ilgili dosya veya bölümü bilgisayarınıza indiriniz.
<ul style="list-style-type: none">➤ Örnek apartman yönetmeliği hazırlayınız	<ul style="list-style-type: none">➤ Yönetici olarak kendi bilgilerinizi girerek ve öğrenme faaliyetinde gösterildiği gibi düzenleyiniz➤ Düzenlediğiniz yönetmeliği yazıcıdan çıktı olarak alınız.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER

Aşağıdaki sorulara **doğru** ya da **yanlış** olarak cevap veriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Doğru	Yanlış
1.Yönetim planı, ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma amaç ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ilişkin diğer konuları düzenleyen bir belgedir.		
2. Yönetim planı, (3/5) çoğunluğun oyu ile değiştirilebilir.		
3. Genel kurul toplantı tarihi gösterilmemişse Ocak ayında toplanır.		
4. Üç katlı binaya asansör eklentisi lüks sayılır.		
5.Yöneticinin kat maliklerini toplantıya çağırması gibi bir görevi yoktur.		
6. Kat Malikleri Kurulu, arsa payı ne olursa olsun, ana gayrimenkuldeki tüm bağımsız bölüm maliklerinden meydana gelir.		
7.İflas hukuku; ilamlı ve ilamsız takip işlerine ilişkin hukuk bölümüne denir.		
8.İcra memurunun bir talep ile başlayıp ilam veya senette yazılı bulunan hakkı, sahibine verme aşamasına kadar yapılan bütün işlemler İcra-i işlemlerdir		

Aşağıdaki boşlukları tamamlayınız.

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

10. Yönetim planlarının değiştirilmesi için tüm kat maliklerinin oyu ile gerçekleştirilebilir.

Aşağıdaki sorulara ait doğru seçenekleri bulunuz.

11. Bir kişinin aynı ana yapı içinde birden fazla bağımsız bölümün maliki ise toplantıda sahip olacağı oy sayısı nedir?

- A) Sahip olunan bağımsız bölüm sayısı kadar
- B) 1 oy
- C) Tüm oyların 1/3 oranında
- D) Tüm oyların 4/5 oranında

12. Yönetici seçimi kaç yıl için yapılır?

- A) 1
- B) 2
- C) 3
- D) 5

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığımız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz

Tüm sorulara doğru cevap verdiyseniz diğer faaliyete geçiniz.

B. UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki ölçütlere göre değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Kat maliklerini tespit ettiniz mi?		
2. Toplantı için yeter sayı var mı?		
3. Denetçi raporu okunup onaylandı mı?		
4. Toplantı kararlarını karar defterine yazdınız mı?		
5. Karar defterini kat maliklerine imzalattınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı evet ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın kanun, tüzük ve yönetmelikleri takip edebilecektir.

ARAŞTIRMA

Sevgili öğrenci, bu faaliyet öncesinde yapmanız gereken öncelikli araştırmalar şunlardır:

- Deprem, güvenli ev ve yapı teknolojisi arasındaki ilişkiyi araştırınız
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın görevlerini araştırınız.

Araştırma işlemleri için internet ortamını ve yasal mevzuatı araştırıp gözlemlemeniz gerekmektedir.

3. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ

Emlak komisyoncuları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın çıkardığı kanun, tüzük ve yönetmelikleri yakından izlemek zorundadır. Çünkü imar planları değişiklikleri, tapu ve kadastro ile ilgili kanunlar ve bu kanunlara istinaden hazırlanan tüzük ve yönetmelikler, haritacılık ile ilgili düzenlemeler, kamulaştırma konusundaki mevzuat değişikliklerinin tümünün yakından izlenmesi gerekir.

Bu konularla ilgili yapılan değişiklikler gerek bakanlığın doğrudan yayınlaması yoluyla ya da kendine bağlı genel müdürlükler aracılığıyla kamuoyuna çeşitli iletişim araçları ile duyurulmaktadır.

Aşağıdaki bölümlerde Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı'nın görevleri ve teşkilat yapısı anlatılmıştır.

3.1. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı'nın Görevleri

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın görevleri şunlardır:

Kamu yapıları ve tesislerini inşaat ve esaslı onarım işlerini yapmak veya yaptırmak,

Bağlı kuruluşlar ile müesseselerinin kendi kuruluş kanunlarında gösterilen inşaat, bakım, onarım ve hizmetlerin yapılması veya yaptırılmasını sağlamak üzere gerekli işleri yapmak,

Çeşitli özellik ve ölçekteki imar planlarının, şehir altyapı tesislerinin ve sığınakların projeye esas standartlarını hazırlamak,

Konut politikası ilkelerine göre konut yapmak, yaptırmak,

Ülkenin şart ve imkanlarına göre, en gerekli ve faydalı yapı malzemesinin ekonomik ve standartlara uygun imalini ve kullanılmasını sağlayacak tedbirleri almak, aldirmek,

Deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerden evvel ve sonra meskun alanlarda alınacak tedbirlerle yapılacak yardımları tespit etmek ve bunların uygulanmasını sağlamak, bu konularda ilgili bakanlıklar ve kamu kurum ve kuruluşlarıyla işbirliği yapmak,

İl Özel İdarelerine ait yapı ve tesisleri yapmak veya yaptırmak,

Gerçek ve tüzel kişilere yapılan işler dışında yurtiçinde kamu kurum ve kuruluşlarına iş yapan ve belirlenecek gerekli nitelikleri taşıyan müteahhitlere belge vermek ve gizli sicillerini tutmak,

Yurtdışında iş yapmak isteyen müteahhitlerle ilgili olarak mevzuatın gerektirdiği işlemleri yapmak, sicillerini tutmak,

Bir kamu hizmetinin görülmesi amacı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde Valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat vermek ve gerçekleştirilmesini sağlamak,

Birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları çözümlenmek, gerektiğinde onaylamak,

Gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin; umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi verilecek ve gerektiğinde işbirliği sağlanarak yapmak, yaptırmak, değiştirmek ve re'sen onaylamak,

Bu işlerle ilgili tüzük, yönetmelik, tip sözleşme, şartname, rayiç, fiyat analizleri ve birim fiyatları hazırlamak ve yayımlamak,

Belediyelere ve İl Özel İdarelerine genel bütçe vergi gelirlerinden pay verilmesi hakkındaki mevzuat uyarınca tesis edilen Belediyeler Ortak Fonundaki paylarının İller Bankası'nın yıllık programa giren yatırımları için dağıtımını onaylamak ve izlemek,

Bakanlık ilgili kuruluşlarına ait görevlerin yapılmasını sağlamak; bu kuruluşların kanunları ile diğer kanunların Bakanlığa verdiği görevleri yapmak.

3.2. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Teşkilat Yapısı

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ülkenin sağlam yapılara kavuşturulması, imar kanununa uygun yerleşim yerlerinin oluşturulması, tapu ve kadastro işlemlerinin yürütülmesi, Avrupa standartlarına uygun yolların yapılmasına, ulaşımın kolaylaştırılması için köprülerin yapılması, enerji ve sulama için baraj ve enerji santrallerinin inşası, eğitim ve öğretim için gerekli okulların sağlam bir şekilde yapılması için çalışan bir kurumdur.

Bu çerçeveden baktığımızda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı teşkilat yapısını inceleyelim;

3.2.1. Bakanlığın Teşkilat ve Görevlerine Ait Kanun Hükmünde Kararname

13.12.1983'de arka arkaya çıkarılan Kanun Hükmünde Kararnameler arasında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname bulunmaktadır. Ülkenin altyapı ihtiyacını karşılamak üzere; yapı işleri, karayolları, demiryolları, limanlar ve kıyı yapıları, hava meydanları, akaryakıt ve tabii gaz boru hatları ve tesisleri inşaatı ile esaslı onarımların yapılması ve yaptırılması, fiziki planlama, imar planı uygulaması, konut, yapı malzemesi, afet uygulaması hizmetlerinin etkili, düzenli ve süratli olarak görülebilmesi için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın kurulduğunu belirten bu Kanun Hükmünde Kararnamede, Bakanlığın görevleri; Milli Savunma Bakanlığı'nın inşaat, milli ve NATO altyapı hizmetleri ile Ulaştırma Bakanlığı'na bağlı genel müdürlüklere kanunlarla yapım yetkisi verilmiş olan özel ihtisas işleri hariç olarak, on üç bölümde açıklanmıştır.

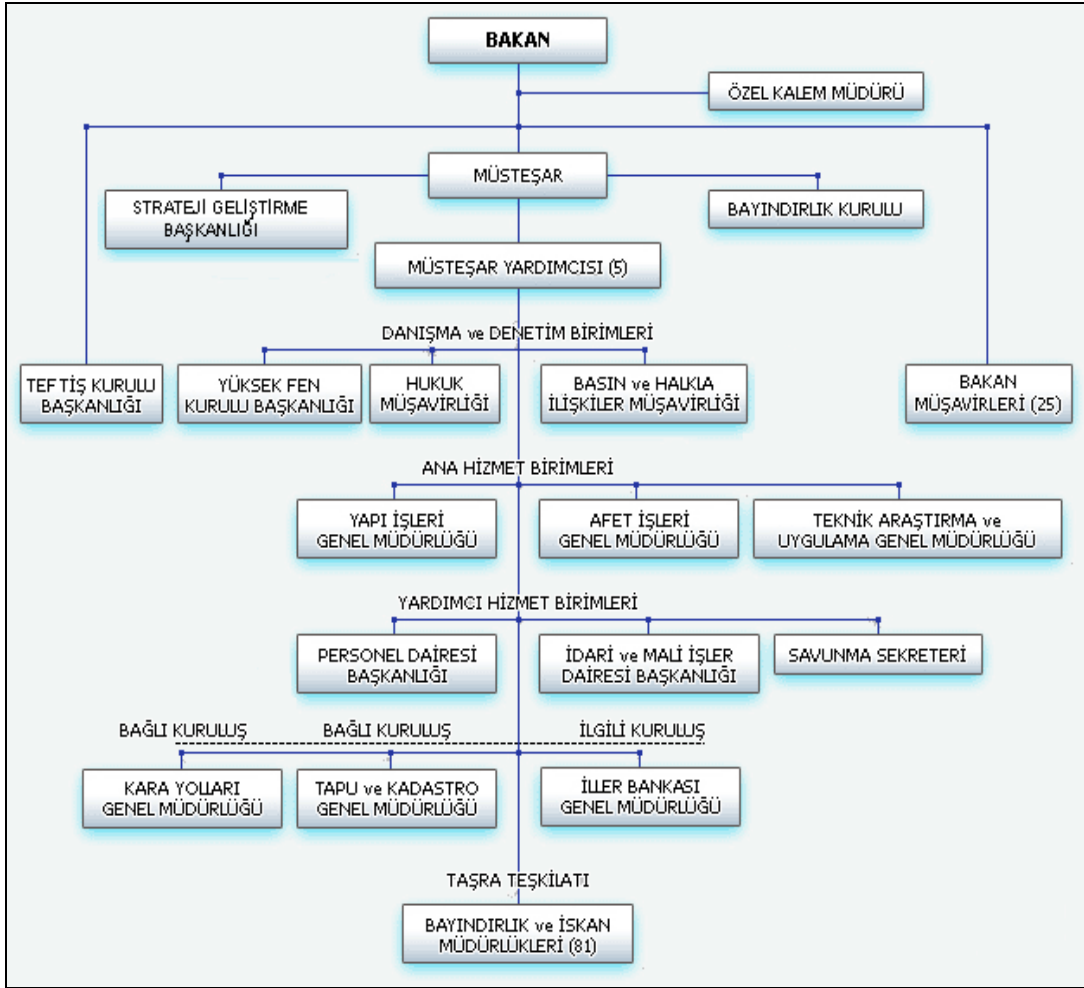
Bu görevler, Bayındırlık Bakanlığı ile İmar ve İskan Bakanlığı'nın görevlerinden ibarettir. Bu görevleri yerine getirmek üzere öngörülen, ana hizmet birimleri de aynen bu iki Bakanlıktaki birimlerdir. Yani, Bayındırlık Bakanlığı'ndaki Yapı İşleri Genel Müdürlüğü, Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü ile İmar ve İskan Bakanlığındaki Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü, Belediyeler Teknik Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Mesken Genel Müdürlüğü, Yapı Malzemesi ve Deprem Araştırma Genel Müdürlüğü, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'dür.

Bu kararname il, Bayındırlık Kurulu'na ilaveten Toplu Konut Yüksek Kurulu, İmar Koordinasyon Yüksek Kurulu, İmar ve İskan Şurası olmak üzere üç yeni kurul meydana getirilmiştir. İki bakanlığın birleştirilmesi sureti ile kurulan Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, İller Bankası Genel Müdürlüğü de iştirak ettikleri ortaklıkları ile birlikte

bağlanmışlardır. Bakanlığa, katma bütçeleri ile bağlı olan kuruluşlar ise, Bayındırlık Bakanlığı'na ait Karayolları Genel Müdürlüğü ile İmar ve İskan Bakanlığı'na ait Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'dür.

3.2.2. 209 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Yapılan Değişiklikler

Bakanlığın teşkilat ve görevlerini belirleyen 180 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile öngörülen yeniliklerin bazılarında, altı aylık uygulama sonucu değişiklikler yapılması gerektiği anlaşılmış ve 8.6.1984'de çıkarılan 209 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin bazı maddeleri yeniden düzenlenmiştir.



Şema 4.1: Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı teşkilat yapısı

3.2.3. Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Bu yeni düzenlemede ortaya çıkan “Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü”, afetler konusu hariç olmak üzere, eski İmar ve İskan Bakanlığı'na ait diğer merkezi görevleri yürütecektir. Bunlar; yapı malzemeleri ile ilgili araştırma ve mevzuat konuları, deprem zararlarının en aza inebilmesi için gereken araştırma ve tedbirler konusu, imar planlarının hazırlanması ve geliştirilmesi ile ilgili merkezi hizmetler, yapıların sivil savunma hizmetlerine uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirlerin araştırılması ve uygulanması, bilgi işlem ve değerlendirme hizmetleri, müteahhitlik belgeleri, yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinin gerekli kıldığı işlemler, bayındırlık ve iskan konularında yurt dışı kuruluşlarla olan ilişkiler gibi hizmetlerdir.

3.2.4. Afet İşleri Genel Müdürlüğü

Eski İmar ve İskan Bakanlığı'ndan devredilen bir genel müdürlük olup, afet öncesi ve sonrası yapılabilecek tespit ve değerlendirmeler, afet sonrasındaki yardımlar ve bunlara ilişkin araştırma hizmetlerini yürütecektir.

3.2.5. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü

Bayındırlık Bakanlığı'ndaki Kara Yolları Genel Müdürlüğü gibi katma bütçeli bir kuruluştur. Düzenli şehirleşmeyi sağlamak, arsa fiyatlarını kontrol edebilmek ve gelecekte sanayi, konut, turizm ve kamu hizmet tesisleri ihtiyaçlarına devlet eliyle cevap verebilmek amacıyla Türkiye çapında kamulaştırma hizmetleri yapmakta, değişik bir ifade ile arsa üretmektedir.

3.2.6. İller Bankası Genel Müdürlüğü

Bankacılık hizmeti yapmakla birlikte, asıl görevi; il özel idareleri, belediye ve köy idareleri, katma bütçeli idare ve kurumların yapacakları mahalli tesislerin yapımı olup harita, imar planı, içme suyu, kanalizasyon, çeşitli yapı ve enerji sektörlerinde faaliyetini sürdürmektedir.

3.2.7. Toplu Konut Yapımı

Toplu konut fonunun işleyişini sağlamak üzere, özel bir birimin kurulması gerektiği anlaşılmış, bunun için de “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” kurulmuştur. Bu başkanlık emrinde teşkil edilen fondan, daha sonraki yıllarda Karayolları ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlükleri de faydalanmıştır. Katma bütçeli bu kuruluşların kendilerine tahsis edilen bütçe ödeneğinin üzerinde, Bakanlar Kurulu'nca önemli görülen bazı projeleri için bu fondan ödenek temin edilmiştir.

3.2.8. İmar Kanunu

1956 yılında çıkarılan 6785 sayılı İmar Kanunu'nu ve imar konusundaki diğer mevzuatı yürürlükten kaldıran yeni İmar Kanunu, Mayıs 1985'de kabul edilmiş bulunmaktadır. 3194 sayılı bu yeni kanunun en önemli vasfı, imar konularında mahalli idareleri yetki sahibi yapmasıdır.

3.2.9. İkinci Boğaz Köprüsü (Fatih Sultan Mehmet Köprüsü)

İstanbul'un fethinin yıldönümüne rastlayan 29 Mayıs 1985'de temel atma töreni yapılarak çalışmalarına başlanan bu büyük proje, Türk-Japon-İtalyan ortak müteahhitlik grubu tarafından yürütülmüştür. 1973'te hizmete açılan Boğaziçi Köprüsü'nden sonraki ikinci boğaz köprüsü olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü planlandığı gibi 29 Mayıs 1988'de bitirilmiş ve 3 Temmuz 1988'de açılışı yapılmıştır

3.2.10. Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanlarının Bakanlıktan ayrılışı ve Devlet Su İşlerinin Bakanlığa bağlanması

Bakanlığın görevleri yönünden 1986 yılı içinde pek önemli iki değişiklik meydana gelmiştir. Bunlardan birincisi Ekim 1986'da,DSİ Genel Müdürlüğü'nün Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'ndan ayrılarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlanmasıdır. İkinci değişiklik, Kasım 1986'da Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü'nün, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'ndan ayrılarak Ulaştırma Bakanlığı'na bağlanmasıdır.

3.2.11. Bakanlık Teşkilat ve Görev Kanunlarının Topluca Belirtilmesi

Yukarıda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 23 Nisan 1920'den beri uygulamakla yükümlü bulunduğu mevzuatı ve Bakanlığın vermiş olduğu hizmetlerle geçirmiş olduğu safhaları, yıllara bağlı kalarak belirtmiş bulunmaktayız. Buna ilaveten, Bakanlığın teşkilat ve görevleri ile ilgili kanun ve kanun hükmünde kararnamele topluca belirtmekte yarar görmekteyiz.

OKUMA PARÇASI

KANUNLAR

SAYI	KANUN	Kabul Tarihi	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı
5398	Kıyı Kanunu İle İlgili 5398 Sayılı Kanunda Yapılan Değişiklik	03-07-2005	21-07-2005	25882
5304	Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	22-02-2005	03-03-2005	25744
5279	2005 Malî Yılı Katma Bütçeli İdareler Bütçe Kanunu	28-12-2004	06-01-2005	25692
5273	Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik	08-12-2004	15-12-2004	25671
4971	Kıyı Kanunu İle İlgili 4971 sayılı Kanunda Yapılan Değişiklik	01-08-2003	15-08-2003	25200
4966	Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında KHK'de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	31-07-2003	07-08-2003	25192
4734	Kamu İhale Kanunu	04-01-2002	22-01-2002	24648
4708	Yapı Denetimi Hakkında Kanun	29-06-2001	13-07-2001	24461
4123	Tabi Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun	23-07-1995	25-07-1995	22354
3621	Kıyı Kanunu	04-04-1990	17-04-1990	20495
3194	İmar Kanunu	03-05-1985	09-05-1985	18749
3004	Belediyelere ve İl Özel İdarelerine Genel Bütçe Vergi gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	09-05-1984	15-05-1984	18402
2380	Belediyelere ve İl Özel İdarelerine Genel Bütçe Vergi gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun	22-02-1981	05-02-1981	17442
775	Gecekondu Kanunu(eski)	20-07-1966	30-07-1966	12362
775	GECEKONDU KANUNU(yeni)	20-07-1966	30-07-1966	12362
7269	Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair	15-05-1959	25-05-1959	10213

	Kanun			
6235	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu	27-01-1954	04-02-1954	8625
442	Köy Kanunu	18-03-1924	07-04-1924	68

DİĞER KANUNLAR

SAYI	KANUN	<u>Kabul</u> Tarihi	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı
5335	Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	21-04-2005	27-04-2005	25798
5327	Denizli-Buldan Ve Çevresinde, Hakkari'de, Bingöl-Karlıova Ve Çevresi İle Erzurum-Çat'da Meydana Gelen Deprem Afetlerine Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	30-03-2005	06-04-2005	25778
5302	İl Özel İdaresi Kanunu	22-02-2005	04-03-2005	25745
5281	Vergi Kanunlarının Yeni Türk Lirasına Uyumu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	30-12-2004	31-12-2004	25687
5272	Belediye Kanunu	07-12-2004	24-12-2004	25680
5237	Türk Ceza Kanunu	26-09-2004	12-10-2004	25611
5234	Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	17-09-2004	21-09-2004	25590
5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	10-07-2004	23-07-2004	25531
5070	Elektronik İmza Kanunu	15-01-2004	23-01-2004	25355
4928	Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun	15-07-2003	19-07-2003	25173
4916	Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında KHK `de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	03-07-2003	19-07-2003	25173
4483	Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun	02-12-1999	04-12-1999	23896
3628	Mal Bildiriminde Bulunması, Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Kanunu	19-04-1990	04-03-1990	20508
3402	Kadastro Kanunu	21-06-1987	09-07-1987	19512

3213	Maden Kanunu	04-06-1985	15-06-1985	18785
3091	Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hk. Kanun	04-12-1984	15-12-1984	18606
3045	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hk. Kanun	26-09-1984	09-10-1984	18540
2981	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun 1 Maddesinin Hk. Kanunu	24-02-1984	08-03-1984	18355
2960	Boğaziçi Kanunu	18-11-1983	22-11-1983	18229
2942	Kamulaştırma Kanunu	04-11-1983	08-11-1983	18215
2941	Seferberlik ve Savaş Hali Kanunu	04-11-1983	08-11-1983	18215
2935	Olağanüstü Hal Kanunu	25-10-1983	27-10-1983	18204
2873	Milli Park Kanunu	09-08-1983	11-08-1983	18132
2863	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	21-07-1983	23-07-1983	18113
2589	Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hk. Kanun	23-06-1983	25-06-1983	18088
28113	Telsiz Kanunu	05-04-1983	07-04-1983	18011
2547	Yüksek Öğretim Kanunu	04-11-1981	06-01-1981	17506
1402	Sıkı Yönetim Kanunu	13-03-1971	15-03-1971	13837
1164	Arsa Ofisi Kanunu	29-04-1969	10-03-1969	13195
1163	Kooperatif Kanunu	24-04-1969	10-03-1969	13195
697	Ulaştırma ve Haberleşme Hizmetlerinin Olağanüstü Hallerde ve Savaşta Ne Suretle Yürütüleceğini Dair Kanun	16-07-1965	26-07-1965	12058
657	Devlet Memurları Kanunu	14-07-1965	23-07-1965	12056
7201	Tebliğat Kanunu	11-02-1959	19-02-1959	10139
7126	Sivil Savunma Kanunu	09-06-1958	13-06-1958	9931
6831	Orman Kanunu	31-08-1956	08-09-1956	9402
6245	Harcırah Kanunu	10-02-1954	18-02-1954	8637

6235	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu	27-01-1954	04-02-1954	8625
4483	Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanunu	08-06-1949	17-06-1949	7235
4759	İller Bankası Kanunu	13-06-1945	23-06-1945	6039
3634	Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu	07-06-1939	16-06-1939	4234
3458	Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun	17-06-1938	28-06-1938	3945
2644	Tapu Kanunu	22-12-1934	29-12-1934	2892
2510	İskan Kanunu	14-06-1934	21-06-1934	2733
1580	Belediye Kanunu	03-04-1930	14-04-1930	1471
634	Kat Mülkiyet Kanunu	23-06-1924	02-07-1924	12038

UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
<ul style="list-style-type: none">➤ Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nı ilişkin kanunlar, KHK'ler, tüzükler ve yönetmeliklerde yapılan değişiklikleri basılı ve görsel basından takip ediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ Gazetelerin haber yazılarını gözden geçiriniz➤ Emlak dergilerinden yararlanınız➤ İnternet TMMOB ve bağlı olduğunuz Odanın web sitelerini, yayınlarını sirkülerini ve duyurularını dikkatlice izleyiniz.➤ Bayındırlık ve İskan Bakanlığı resmi web sitesini ziyaret ediniz➤ Adalet Bakanlığı mahkeme içtihat yayınlarını izleyiniz➤ Resmi gazeteyi güncel olarak takip ediniz.
<ul style="list-style-type: none">➤ Değişiklikleri kaydediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ İzlediğiniz ve güncelleştirme yapacağınız konuları kronolojik olarak sıralayınız.➤ Aldığınız notları kolayca ulaşabileceğiniz not defterinize kaydediniz.➤ İnternet çalışması yapmış iseniz ilgili dosya veya bölümü bilgisayarınıza indiriniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER

Aşağıdaki sorulara **doğru** ya da **yanlış** olarak cevap veriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Doğru	Yanlış
1. Kamu yapıları ve tesislerini inşaat ve esaslı onarım işlerini yapmak veya yaptırmak, Köy İşleri ve Tarım Bakanlığı'nın görevidir.		
2. Konut politikası ilkelerine göre konut yapmak, yaptırmak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın görevidir.		
3. Tapu ve kadastro işlemlerinin yürütülmesi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın görevine girmez.		
4. Avrupa standartlarına uygun yolların yapılmasına, ulaşımın kolaylaştırılmasını sağlamak bakanlığın görevidir.		
5. Milli Savunma Bakanlığı'nın inşaat, milli ve NATO altyapı hizmetleri ile Ulaştırma Bakanlığı'na bağlı genel müdürlüklere kanunlarla yapım yetkisi verilmiş olan özel ihtisas işleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilmiştir.		
6. Bakanlığa, katma bütçeleri ile bağlı olan kuruluşlar ise, Bayındırlık Bakanlığı'na ait Karayolları Genel Müdürlüğü ile İmar ve İskan Bakanlığı'na ait Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'dür.		

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz

Tüm sorulara doğru cevap verdiyseniz diğer faaliyete geçiniz.

B. UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki ölçütlere göre değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile ilgili kanun, tebliğ, yönetmelik ve genelgeleri güncel olarak takip edebiliyor musunuz?		
2. Değişiklikleri kaydediyor musunuz?		

DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı evet ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-4

AMAÇ

Öğrenci, Belediye İmar Planı ile ilgili yasal düzenlemeleri izleyebilecektir.

ARAŞTIRMA

Sevgili öğrenci, bu faaliyet öncesinde yapmanız gereken öncelikli araştırmalar şunlardır:

- Sınıfta Apartman Yönetim Kurulu oluşturunuz. Genel Kurul toplantısını gerçekleştiriniz.
- Apartman Karar Defterini ve Gelir-Gider defterini boş olarak sınıfa getiriniz. Doldurunuz.
- Araştırma işlemleri için internet ortamını ve yasal mevzuatı araştırıp gözlemlemeniz gerekmektedir.

4. BELEDİYE İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER

İmar kelimesinin Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü'ndeki tanımı şöyledir: "Bayındırlık, bayındır duruma getirme, geliştirme" anlamındadır. İmar etmek ise "bayındır duruma getirmek, bayındırlaştırmak" demektir. Bayındır da yer için "gelişip güzelleşmesi hayat şartlarının uygun duruma getirilmesi için üzerinde çalışılmış olan; mamur" anlamındadır. Bayındırlaştırma ise bayındırlaştırma işi, imar etme anlamındadır.

4.1. İmar Bilgisi

Bu tanımları yaptıktan sonra, imar; yer için, bir yeri hayat şartlarına göre düzenleme ve geliştirmedir. Bu tanımda hayat şartlarının sınırı nedir? diye bir soru akla gelebilir. Bu sınır ise geleneklere, insan bilinç seviyesine göre sürekli değişim gösteren ihtiyaçlardır.

Bunları alan olarak şöyle sıralamak mümkündür.

Barınma alanı

Çalışma alanı

Sosyal ihtiyaçları karşılama alanı

Ulaşım alanı

En önemlisi bu alanlar için sağlıklı ve gelişmiş bir çevre bütünü gerekmektedir.

4.1.1. Türkiye’de Şehirleşme

19. yüzyılın başında itibaren Batı ve Orta Avrupa ülkelerinde sanayinin gelişmesi ve yüzyılın sonlarına doğru büyük aşama göstermesi bu ülkelerde şehirlerin o zamana kadar küçük değişmelerle süregelen statik yapısını sarsmış şehirler hızla değişmeye ve gelişmeye başlamıştır. Yani hızlı şehirleşme sürecine girilmiştir. Bu hızlı şehirleşme beraberinde sorunlar da getirmiştir. Sorunu şu şekilde açıklamak mümkündür.

Önce, tarımın sanayileşmesi, değişmesi ile şehir ortaya çıkmıştır. Sonra yine sanayileşme süreci sürerken yeni şehir olgusu doğmuştur. Bu olgu ülkelere göre ayrıntılarda bazı farklılıklar gösterse de genelde önemli bir değişiklik yoktur. Ülkemiz için de durum aynıdır.

Ülkemizde şehirleşme İkinci Dünya Savaşı sonunda 1947 yılından itibaren tarımda makinenin kullanılmasıyla başlar. Değişme önce kırdaki (tarımda) olmuş daha sonra şehirlerde hareket başlamış ve özellikle 1950’den sonra hız kazanmıştır. Ayrıntıya girilmeden ülkemiz şehirleşmesinin nedenleri şu şekilde sıralanabilir.

Makineleşmeden Doğan Toprakta Kopma Olayı: Tarıma makine girdiği zaman emek açığı çıkmaktadır. Bir traktörün on tarım işçisini açığa çıkardığı hesaplanmıştır.

Toprak Mülkiyetindeki Kutuplaşma Olayı: 200 dekardan küçük toprak sahipliğinin yaygın olduğu bölgelerde toprakların 4/1 'nün yitirildiği gözlenmiştir. Toprağını yitiren şehre göç etmektedir.

Ulaşım ve Haberleşme Olanaklarının Artması: Ulaşım ve haberleşme olanaklarının artması, kırdakilerin şehrin yöresel durumunu yakından tanımalarına ve şehre göçme isteklerini artırmaktadır.

Yaşam Güvensizliği: Az da olsa kırdaki yaşam güvensizliği (asayişsizlik) şehre göçe neden olmaktadır. Şehirleşmeye ilişkin sorunların genel bir sınıflaması yapılmak istendiğinde şu şekilde bir sıralama yapmak mümkündür.

- Ekonomik sorunlar (sanayileşememe, örgütlememe),
- Sosyal sorunlar,
- Fiziksel sorunlar (yerleşme ve tabakalaşma sorunları),
- Alt yapı sorunları,
- Malî (parasal) sorunlar,

Sorunların her biri çok yönlü araştırmayı ve incelemeyi gerektirecek niteliktedir. Ayrıntıya girilmeden konu bu başlıklar altında tanım düzeyinde açıklanmaya çalışılacaktır.

- **Ekonomik Sorunlar:** Ekonomik sorunlar sanayileşeme ve örgütlememe olarak söylenebilir. Aslında sanayileşememe öteki sorunların da ana nedeni olmaktadır. Ülkemizde özellikle 1950’den sonra makineli tarıma geçilmesiyle açığa çıkan insan gücü, iş bulduğu yerde yığılmaya başlamıştır.

Öte yandan tarımdan elde edilen gelir bir yandan dış alımlar nedeniyle yabancı sanayi destekçisi olurken bir yandan da arsa alış verişi ve lüks inşaat gibi faydasız yatırıma harcanmıştır. Tarım geliri sanayi yatırımına yöneltilmediği için sanayinin hızı şehirleşme hızına yetişememektedir.

Araştırmalara göre bu dönemde ülkemizdeki şehirleşme oranı yaklaşık % 18 dolayında iken sanayileşme hızı % 7'dir. Aradaki açık fark şehirde nüfus yığılmasına neden olmaktadır.

Öte yandan sanayileşmeden ötürü şehirlere gelenlere yeterli iş ve gelir sağlanamamaktadır. Bunlar geliri düşük olan işlerde (kapıcılık, boyacılık, sırt taşımacılığı gibi) çalışmaktadırlar. Bu şekilde çalışanlar gelir düzeylerine uygun barınaklar bulmaya çabalamaktadırlar. Böylece büyük şehirlerin çevresinde bir gecede yapılan ve adına gecekondu denilen konutlar yapılmaktadır.

Örgütlenme deyiminden genellikle üretim ve tüketimin koordinasyonunu sağlayan ara kurumların doğması anlaşılmalıdır. Sanayi geliştiği ölçüde üretimi, tüketimi ve ürünlerin dağılımını yan kuruluşlar aracılığı ile sağlamak yoluna gidilir. Böylece yeni örgütler doğar. Bu örgütlerde insanlar çalışır.

- **Sosyal Sorunlar:** Ulaşım ve haberleşme teknolojisinin daha doğrusu sanayinin gelişmesi nedeni ile kırdan gelen nüfus şehirden uzaklaşmamakta hemen şehrin kenarında yığılmaktadır. Gelen nüfusun şehre uyumda güçlük çekmesinin yanında bunlara yeterince sosyal güvenlik, eğitim, sağlık gibi sosyal hizmetler sağlanamamaktadır.
- **Fiziksel Sorunlar:** Şehirde büyük nüfus yığılması gecekondu denilen bütünleşmemiş şehir alanlarının doğmasına neden olmaktadır. Bu durum bir yandan yerleşme sorunu yaratırken bir yandan da şehirlerde çok düşük standartlı yerleşme kesimiyle, çok yüksek standartlı yerleşme kesimlerinin belirmesine, dolayısı ile tabakalaşma sorununa neden olmaktadır.
- **Alt Yapı Sorunları:** Şehirlerde aşırı ve gelişmiş güzel yığılmalar sonucu çevre kirlenmesi, trafik, yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi alt yapı sorunları çözümsüz ya da çok pahalı olmaktadır.
- **Mali Sorunlar:** Yetersiz sanayileşme vergi gelirini azaltırken var olan vergilendirmede yaşanan tahsilat, dağılım gibi sorunlar ülke hazinesini zor duruma sokmaktadır.

Sanayileşememe sonucu şehirlerin çoğunluğunun vergi verme gücü sınırlı kalırken, bir de vergi verebileceklerin türlü yollarla vergi kaçırma eğilimleri kamunun parasal gücünü oldukça düşürmekte dolayısıyla hizmet verme olanağını ortadan kaldırmaktadır.

Oysa kamu hizmetlerinin yapılması ve düzeyinin yükseltilebilmesi toplumun tüm kesimlerinin katkısıyla mümkündür. Görüldüğü gibi şehirleşmenin ana sorunu sanayileşememesidir. Öteki sorunlar ayrı özellikte görülseler de aslında onlarında kökeninde sanayileşememe sorunu yatmaktadır.

4.1.2. Türkiye’de Planlama Çalışmaları

Anayasamız kalkınma için kaynaklarımızı planlı kullanmayı zorunlu kılmıştır. Kalkınmayı yakından ilgilendiren kentleşmenin de planlamada yer alması doğaldır. Bu planlamada Devlet Planlama Teşkilatı hükümete yardımcı olur. Bayındırlık ve İskân Bakanlığının da araştırmacı yatırımcı düzenleyici ve yol gösterici görevleri vardır.

Şehirleşmeyi etkileyecek önlemlerin uygulanmasında yalnız Bayındırlık ve İskân Bakanlığı değil başka birçok bakanlık kamu kurumlarında yardımcı olur. Bu alanda en önemli görevler belediyelere düşer. Türkiye’de şehircilik ve planlama çalışmalarını üç ayrı dönemde ele almak mümkündür. Bu dönemler;

Osmanlı İmparatorluğu’nun kuruluşundan Tanzimat Dönemine kadar olan dönem.
Tanzimat’tan, Cumhuriyet’e kadar olan dönem.
Cumhuriyet Dönemi.

➤ **Osmanlı Devleti’nin Kuruluşundan Tanzimat Dönemine Kadar Olan Dönem**

Bu dönem plansız yapılaşmada bir sınırlamanın olmadığı dönemdir. Bu dönemde yapılaşma, vakıf yöneticileri ve belde oturanların kendi isteklerine uygun olarak gelişirdi. Bu dönem yapılaşma için bir kuralızsızlık dönemidir.

Osmanlı Devletinin kuruluşundan Tanzimat Dönemine kadar yerleşim yerlerindeki yapılaşma yani şehirleşme vakıfların yöneticileri ve yerleşim yerlerinde oturanların çabaları ile olurdu. Şehirleşme herhangi bir plan hazırlanmadan orada yaşayan insanların isteklerine göre gelişirdi.

Şehir ve kasabalarda yaptırılan camiler, hastaneler, hanlar, hamamlar, çeşmeler, aş evleri ve köprü gibi tüm yapılar herhangi bir plana bağlı kalmaksızın devlet yöneticileri: padişahlar, vezirler ve devletin önde gelen kişileri, vakıf yöneticileri ve belde yaşayanların ileri gelenlerince yaptırılırdı.

Yerleşim yerinde eski uygarlıklardan kalma kanalizasyon veya başka bir yapı varsa ona uyma ve ondan yararlanma yoluna gidilirdi. Böyle bir yapı yoksa pis sular açıktan akıtılarak belde dışına atılırdı. Yerleşim yerlerinin içme suları açık arklardan, kutu ve sarnıçlardan sağlanırdı. O zamanki şehirleşme anlayışı ile bu günkü şehirleşme anlayışı çok farklı idi. O zaman plansız, kişilerin kendi düşünce ve becerilerine uygun bina yapılırdı. Şimdi olduğu gibi önceden plan hazırlama gibi bir çalışma yoktu.

➤ **Tanzimat’tan Cumhuriyete Kadar Olan Dönem**

Tanzimat Dönemi hür düşüncenin kıpırdamaya başladığı dönemdir. Bu düşüncelerdeki gelişmeler şehirlerin oluşmasına da yansdı. Tanzimat ile birlikte batı ülkeleri ile ilişkiler de arttı. Batıdaki gelişmiş şehirleri ülkemizden gidip görenler çoğaldı.

Özellikle batı ülkelerinden Fransa ve Almanya ile ilişkiler arttı. Batı ülkeleri ile ilişkilerin artması, planlama düşüncesinin oluşmasına neden oldu. Planlama düşüncesinin oluşması konuyla ilgili yasa, tüzük ve yönetmeliklerin hazırlanmasına ve yürürlüğe girmesine neden oldu.

Bunlar:

- **Ebniye Nizamnamesi (Yapı Tüzüğü):** Ebniye Nizamnamesi 1848 yılında çıkarıldı. Bu nizamname İstanbul'un; Üsküdar, Galata ve Eyüp semtlerinde yapılacak yapıların yapılış biçimi ve şehirleşme hakkında kurallar getiriyordu.
- **Ebniye Kanunu (Yapı Yasası):** Turuk ve Ebniye Nizamnamesi 1882 yılında kaldırılarak yerine Ebniye Kanunu yürürlüğe girdi.

Yeni ve ileri hükümler getiren bu yasa, uzun sayılabilecek bir süre yürürlükte kaldıktan sonra 1933 yılında çıkarılan “**Belediye Yapı ve Yollar Kanunu**” ile bir kısım maddeleri, 1956 yılında çıkarılan “**İmar Kanunu**” ile tamamı yürürlükten kaldırılmıştır.

➤ **Cumhuriyet Dönemi**

Cumhuriyet döneminde şehir ve şehirleşme kavramlarının büyük önem kazandığı görülmektedir. Yine bu dönemde imar tüzüğü, teknik ve hukuksal açıdan büyük aşama göstermiştir. Lozan Antlaşması'nın getirdiği yerleşme sorunu ile şehirleşme ve imar konusunda gelişmeler başlamıştır.

Sonra şehirleşme ile ilgili tüm yasa, tüzük ve yönetmeliklerin arka arkaya yürürlüğe konulduğu görülmektedir. Özellikle 1950 den sonra çok sayıda yasa, tüzük ve yönetmelikler yürürlüğe konulmuştur.

Bunlardan şehirleşme için en önemli olan ve en son çıkarılıp yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan tüzük ve yönetmeliklerdir. Görülüyor ki ülkemizde imara ilişkin çalışmalar yüz yılı aşkın bir süreden beri devam etmektedir.

Şehirleşme ve imar ile ilgili çalışmalar ne kadar uzun süreli olursa olsun, çıkarılan yasa, tüzük ve yönetmelikler ne kadar iyi hazırlanırsa hazırlansın, uygulayıcılar doğru uygulama yapmazlar ise bu kadar çalışmanın bir önemi olmaz. Onun için uygulayıcıların yasaları ve yönetmelikleri gerektiği gibi uygulamaları gerekir. Bunun içinde şehirde yaşayan insanların şehirleşme ve imar konularında bilgi sahibi olmaları yasa uygulayıcılarının işini kolaylaştırır, hem de yasal olmayan uygulamaların yapılmasını zorlaştırır.

4.1.3. Yönetim

Yönetme işi; çekip çevirme, idare etme işidir. Toplumlarda yönetimin en ileri örgütlenmiş şekli devlettir. Her devlet kendi yönetim biçimini ve ayrıntılarını kendi hukuk kuralları ile belirler. Türkiye’de yönetim teşkilatlanma yapısı; merkezden yönetim, yetki genişliği ve yerel yönetimler şeklinde örgütlenmiştir.

Merkezden yönetim; cumhurbaşkanı, başbakan ve bakanlıklar şeklinde yapılmıştır. Yetki genişliği yapılanması; il yönetimi; vali, il idare kurulu şeklindedir. Yerinden yönetim yapılanması ise: il özel idaresi yönetimi, köy yönetimi ve belediyeler şeklindedir.

Yetki Genişliği İlkesi: Merkezden yönetimin sakıncalarını önlemek amacı ile yönetim, taşra kuruluşlarında belli konularda karar alma uygulama yetkisi görevini yüksek memurlara tanımıştır. Bu yönetim şekline yetki genişliği adı verilir.

Yetki genişliğinde kararlar merkezî yönetim adına yönetimin memuru tarafından alınmaktadır. Gerçekten yönetim kararlarının, durumu yakından gören yetkililerce verilmesi gecikmeleri ve yanlışlıkları bir ölçüde önleyebilir. Böylece yönetim daha iyi işler. Birçok devlet yönetiminde yetki genişliği ilkesini benimsemiş ve sistemin bir gereği olarak ülkesini değişik isimler altında bölgelere ayırmıştır.

Anayasamızda 126. Maddede yetki genişliği ilkesi kabul edilmiştir. Türkiye; kamu hizmetlerinin gerekleri, coğrafi durumu ekonomik ve sosyal ilişkileri göz önünde bulundurularak illere, iller ilçelere, ilçelerde beldelere bölünmüştür. Bunlara mülkî (sivil) yönetim bölümleri denir. Bölümler aşağıdan yukarıya birbirine yani bucaklar ilçelere ilçelerde illere bağlıdır.

İl Yönetimi: İlde iki türlü yönetim vardır. İl merkezî yönetimi (il genel yönetimi) ve il özel yönetimi (il özel idaresi) İl genel yönetimi, merkezi yönetimin bir taşra örgütüdür. İl özel yönetimi ise bir yerel yönetim birimidir. Vali, il genel yönetimini, il genel yönetimini şube başkanları ise ildeki hizmetleri yöneten kuruluşların başıdır.

İl yönetim kurulu valinin başkanlığında; il hukuk işleri müdürü, defterdar, millî eğitim, bayındırlık, sağlık ve sosyal yardım, tarım ve veteriner müdürlerinden oluşan yönetsel ve yargı görevlileri bulunan bir kuruldur.

İl Özel İdaresi Yönetimi: İl çapında belli ve sınırlı görevleri yürütmek üzere kurulan bir tüzel kişiliktir. Organları il genel meclisi, il daimî encümeni ve validir. İl genel meclisi ve il daimî encümeni karar, valide yürütme organıdır.

Köy Yönetimi: 18 Mart 1924 Tarih ve 442 Sayılı “Köy Kanunu” nüfusu 2000’den aşağı yerleşim yerlerini köy saymıştır. Tüzel kişiliğe sahip köy yönetiminin organları köy derneği, köy ihtiyar kurulu ve muhtardır. Muhtar köyün yürütme organı ve aynı zamanda da merkezi yönetimin köydeki temsilcisidir. Köy derneği ve ihtiyar kurulu danışma ve karar organıdır.

4.2. Belediyeler

4.2.1. Kuruluş Kanunu

Mahallî idareler; il, belediye veya köy halkının mahallî müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları, gene kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, kamu tüzel kişilikleridir.

Mahallî idarelerin kuruluş ve görevleri ile yetkileri, yerinden yönetim ilkesine uygun olarak kanunla düzenlenir. Belediyeler, 1982 Anayasasının 127. maddesine göre kurulmuş bir mahallî idaredir. Anayasa'nın 127. maddesi belediyeleri, sınırları içerisindeki insanların mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılamakla görevlendirmiştir.

Belediyeler kuruluş esasları kanununla belirtilen ve karar organları, kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişiliklerdir. Anayasa'nın 127. maddesine göre 5272 sayılı Belediyeler Kanunu hazırlanıp 24 Aralık 2004 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Belediyeler Kanununda, belediye, belediyenin organları, belde ve mahalle aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

Belediye: Belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişiliğini,

Belediyenin Organları: Belediye meclisini, belediye encümenini ve belediye başkanını,

Belde: Belediyesi bulunan yerleşim yeri,

Mahalle: Belediye sınırları içerisinde yer alan, ortak ihtiyaç ve öncelikleri benzer özellikler gösteren ve sakinleri arasında komşuluk ilişkisi bulunan insanların yaşadığı idarî birimi, ifade eder.

Nüfusu 5000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulabilir. İl ve ilçe merkezlerinde belediye kurulması zorunludur.

İçme ve kullanma suyu havzaları ile sit ve diğer koruma alanlarında ve meskûn sahası kurulu bir belediyenin sınırlarına 5000 metreden daha yakın olan yerleşim yerlerinde belediye kurulamaz.

Köylerin veya muhtelif köy kısımlarının birleşerek belediye kurabilmeleri için, meskûn sahalarının, merkez kabul edilecek yerleşim yerinin meskûn sahasına azami 5000 metre mesafede bulunması ve nüfusları toplamının 5000 ve üzerinde olması gerekir.

Bir veya birden fazla köyün köy ihtiyar meclisinin kararı veya seçmenlerinin en az yarısından bir fazlasının mahallî en büyük mülkî idare amirine yazılı başvurusu ya da valinin kendiliğinden buna gerek görmesi durumunda, valinin bildirim üzerine, mahallî seçim kurulları, on beş gün içinde köyde veya köy kısımlarında kayıtlı seçmenlerin oylarını alır ve sonucu bir tutanakla valiliğe bildirir. İşlem dosyası valinin görüşüyle birlikte İçişleri Bakanlığına gönderilir. Danıştay'ın görüşü alınarak müşterek kararname ile o yerde belediye kurulur.

Yeni iskân nedeniyle oluşturulan ve nüfusu 5.000 ve üzerinde olan herhangi bir yerleşim yerinde, İçişleri Bakanlığının önerisi üzerine müşterek kararnameyle belediye kurulabilir.

Belediyeler Yasası'nın 4 numaralı maddesine göre nüfusu 5000'i aşan yerlerde belediye kurulması mümkündür. Ancak belediyenin kurulması için köy halkının çoğunluğunun belediye kurulmasını istemesi ve isteğin yapılacak oylama ile resmi olarak belirlenmesi gereklidir. Sonra ilgili ilçe seçim kurulunun olumlu kararı olacak, Danıştay inceleyecek olumlu karar verdikten sonra bakanlar kurulu kabul edecek ve cumhurbaşkanı da onayladıktan sonra belediye kurulmuş olacaktır.

Anayasa'nın 127 inci maddesine göre Büyükşehir Belediyesi Kanunu hazırlanıp yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda; Büyükşehir belediyesi, büyükşehir belediyesinin organları, ilçe belediyesi, ilk kademe belediyesi aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır

Büyükşehir Belediyesi: En az üç ilçe veya ilk kademe belediyesini kapsayan, bu belediyeler arasında koordinasyonu sağlayan; kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan; idarî ve malî özerkliğe sahip ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişiliğini,

Büyükşehir Belediyesinin Organları: Büyükşehir belediye meclisi, Büyükşehir belediye encümeni ve büyükşehir belediye başkanını,

İlçe Belediyesi: Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyesini,

İlk Kademe Belediyesi: Büyükşehir belediye sınırları içinde ilçe kurulmaksızın oluşturulan ve büyükşehir ilçe belediyeleriyle aynı yetki, imtiyaz ve sorumluluklara sahip belediyeyi, ifade eder.

Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na göre, büyükşehir belediyesinin kuruluşu;

Belediye sınırları içindeki ve bu sınırlara en fazla 10.000 metre uzaklıktaki yerleşim birimlerinin son nüfus sayımına göre toplam nüfusu 750.000'den fazla olan il belediyeleri, fizikî yerleşim durumları ve ekonomik gelişmişlik düzeyleri de dikkate alınarak, kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir.

Büyükşehir belediyelerinin sınırları, adını aldıkları Büyükşehirlerin belediye sınırlarıdır. İlçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin, büyükşehir belediyesi içinde kalan kısımlarının sınırlarıdır.

İlk kademe belediyelerinin, büyükşehir belediye sınırları dışında belediye sınırı olamaz. Büyük şehirlerde, büyük şehrin adı ile bir büyük şehir belediyesi kurulur. Büyükşehir dâhilindeki ilçelerde ilçelerin adını taşıyan ilçe belediyeleri kurulur. Merkez ilçeler bu kanunun uygulanması bakımından ayrı bir ilçe sayılarak ve bu ilçenin büyükşehir belediyesi içinde kalan kısmında merkez ilçe belediyesi adı ile bir belediye kurulur.

Büyük Şehir Belediyelerinin sınırları ismini aldıkları büyük şehirlerin belediye sınırlarıdır. İlçe belediyelerinin sınırları bu ilçelerin sınırları içinde kalan kısımlarının sınırlarıdır. Her belediyenin görev ve yetkileri kendi belediye sınırı ile sınırlıdır.

4.2.2. Görev ve Yetkileri

Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

İlçe ve ilk kademe belediyelerinin görüşlerini alarak büyükşehir belediyesinin stratejik planını, yıllık hedeflerini, yatırım programlarını ve bunlara uygun olarak bütçesini hazırlamak,

Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak,

Büyükşehir içindeki belediyelerin nâzım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek,

Nâzım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak,

Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 Tarihli Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak,

Büyükşehir belediyesi tarafından yapılan veya işletilen alanlardaki işyerlerine büyükşehir belediyesinin sorumluluğunda bulunan alanlarda işletilecek yerlere ruhsat vermek ve denetlemek,

Belediye Kanunu'nun 68 ve 72'nci maddelerindeki yetkileri kullanmak.

4.2.3. Borçlanma

Belediye, görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre borçlanma yapabilir ve tahvil ihraç edebilir:

Dış borçlanma, Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde sadece belediyenin yatırım programında yer alan projelerinin finansmanı amacıyla yapılabilir.

İller Bankası'ndan yatırım kredisi ve nakit kredi kullanan belediye, ödeme planını bu bankaya sunmak zorundadır. İller Bankası hazırlanan geri ödeme planını yeterli görmediği belediyenin kredi isteklerini reddeder.

Tahvil ihracı yatırım programında yer alan projelerin finansmanı için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılır.

Belediye ve bağılı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketlerin, faiz dahil iç ve dış borç stok tutarı, en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının Vergi Usul Kanununda belirlenen yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarını aşamaz. Bu miktar büyükşehir belediyeleri için bir buçuk kat olarak uygulanır.

Belediye ve bağılı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, Vergi Usul Kanunu'nda belirlenen yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı belediye meclisinin kararı; yüzde onunu geçen iç borçlanma için ise meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve İçişleri Bakanlığı'nın onayı ile yapılabilir.

Belediyelerin, ileri teknoloji ve büyük tutarda maddi kaynak gerektiren alt yapı yatırımlarında Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kabul edilen projeleri için yapılacak borçlanmalar yukarıda belirtilen miktarın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Dış kaynak gerektiren projelerde Hazine Müsteşarlığının görüşü alınır. Yukarıda belirtilen usul ve esaslara aykırı olarak borçlanan belediye yetkilileri hakkında, fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmeyen durumlarda Türk Ceza Kanununun ilgili maddesi hükümleri uygulanır.

Belediye, varlık ve yükümlülüklerinin ayrıntılı bir şekilde yer aldığı malî tablolarını üçer aylık dönemler halinde İçişleri ve Maliye bakanlıkları ile Devlet Planlama Teşkilatı ve Hazine Müsteşarlıklarına gönderir.

Borç ve alacakların takas ve mahsubu.

Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamındaki hazine alacakları hariç olmak üzere belediyenin, genel bütçeli kuruluşlardan, sosyal güvenlik kuruluşlarından, mahallî idarelerden ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarından olan özel hukuk ve kamu hukukuna tâbi alacak ve borçları takas ve mahsup edilir. Bu amaçla kurum ve kuruluşların bütçelerine yeterli ve gerekli ödenek konur.

Bu madde gereğince yapılacak takas ve mahsup işlemlerine ilişkin esas ve usuller, İçişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınarak, Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

Büyükşehir ulaşım ana planını yapmak veya yaptırmak ve uygulamak; ulaşım ve toplu taşıma hizmetlerini planlamak ve koordinasyonu sağlamak; kara, deniz, su ve demiryolu üzerinde işletilen her türlü servis ve toplu taşıma araçları ile taksit sayılarını, bilet ücret ve tarifelerini, zaman ve güzergâhlarını belirlemek; durak yerleri ile karayolu, yol, cadde, sokak, meydan ve benzeri yerler üzerinde araç park yerlerini tespit etmek ve işletmek, işlettirmek veya kiraya vermek; kanunların belediyelere verdiği trafik düzenlemesinin gerektirdiği bütün işleri yürütmek.

Büyükşehir belediyesinin yetki alanındaki meydan, bulvar, cadde ve ana yolları yapmak, yaptırmak, bakım ve onarımını sağlamak, kentsel tasarım projelerine uygun olarak bu yerlere cephesi bulunan yapılara ilişkin yükümlülükler koymak; ilan ve reklam asılacak yerleri ve bunların şekil ve ebadını belirlemek; meydan, bulvar, cadde, yol ve sokak ad ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işlerini gerçekleştirmek.

Coğrafi ve kent bilgi sistemlerini kurmak.

Sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak çevrenin, tarım alanlarının ve su havzalarının korunmasını sağlamak; ağaçlandırma yapmak; hafriyat toprağı, moloz, kum ve çakıl depolama alanlarını, odun ve kömür satış ve depolama sahalarını belirlemek, bunların taşınmasında çevre kirliliğine meydan vermeyecek tedbirler almak; büyükşehir katı atık yönetim planını yapmak, yaptırmak; katı atıkların kaynağa toplanması ve aktarma istasyonuna kadar taşınması hariç katı atıkların ve hafriyatın yeniden değerlendirilmesi, depolanması ve bertaraf edilmesine ilişkin hizmetleri yerine getirmek, bu amaçla tesisler kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettmek; sanayi ve tıbbî atıklara ilişkin hizmetleri yürütmek, bunun için gerekli tesisleri kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettmek; deniz araçlarının atıklarını toplamak, toplatmak, arıtmak ve bununla ilgili gerekli düzenlemeleri yapmak.

Gıda ile ilgili olanlar dâhil birinci sınıf gayri sıhî müesseseleri ruhsatlandırmak ve denetlemek, yiyecek ve içecek maddelerinin tahlillerini yapmak üzere laboratuvarlar kurmak ve işletmek.

Büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu veya işlettiğı alanlarda zabıta hizmetlerini yerine getirmek.

Yolcu ve yük terminalleri, kapalı ve açık otoparklar yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettmek veya ruhsat vermek.

Büyükşehir'in bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları, hayvanat bahçeleri, hayvan barınakları, kütüphane, müze, spor, dinlence, eğlence ve benzeri yerleri yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettmek; gerektiğinde amatör spor kulüplerine malzeme vermek ve gerekli desteğı sağlamak, amatör takımlar arasında spor müsabakaları düzenlemek, yurt içi ve yurt dışı müsabakalarda üstün başarı gösteren veya derece alan sporculara belediye meclis kararıyla ödöl vermek.

Gerektiğinde sağlık, eğitim ve kültür hizmetleri için bina ve tesisler yapmak, kamu kurum ve kuruluşlarına ait bu hizmetlerle ilgili bina ve tesislerin her türlü bakımını, onarımını yapmak ve gerekli malzeme desteğini sağlamak.

Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek.

Büyükşehir içindeki toplu taşıma hizmetlerini yürütmek ve bu amaçla gerekli tesisleri kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek, büyükşehir sınırları içindeki karada ve denizde taksi ve servis araçları dahil toplu taşıma araçlarına ruhsat vermek.

Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek; derelerin ıslahını yapmak; kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak.

Mezarlık alanlarını tespit etmek, mezarlıklar tesis etmek, işletmek, işlettirmek, defin ile ilgili hizmetleri yürütmek.

Her çeşit toptancı hallerini ve mezbahaları yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettirmek, imar planında gösterilen yerlerde yapılacak olan özel hal ve mezbahaları ruhsatlandırmak ve denetlemek.

İl düzeyinde yapılan planlara uygun olarak, doğal afetlerle ilgili planlamaları ve diğer hazırlıkları büyükşehir ölçeğinde yapmak; gerektiğinde diğer afet bölgelerine araç gereç ve malzeme desteği vermek; itfaiye ve acil yardım hizmetlerini yürütmek; patlayıcı ve yanıcı madde üretim ve depolama yerlerini tespit etmek, konut, işyeri, eğlence yeri, fabrika ve sanayi kuruluşları ile kamu kuruluşlarını yangına ve diğer afetlere karşı alınacak önlemler yönünden denetlemek, bu konuda mevzuatın gerektirdiği izin ve ruhsatları vermek.

Sağlık merkezleri, hastaneler, gezici sağlık üniteleri ile yetişkinler, yaşlılar, engelliler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik her türlü sosyal ve kültürel hizmetleri yürütmek, geliştirmek ve bu amaçla sosyal tesisler kurmak, meslek ve beceri kazandırma kursları açmak, işletmek veya işlettirmek, bu hizmetleri yürütürken üniversiteler, yüksek okullar, meslek liseleri, kamu kuruluşları ve sivil toplum örgütleri ile işbirliği yapmak.

Merkezî ısıtma sistemleri kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek.

Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları insandan tahliye etmek ve yıkmak. Büyük şehir belediyeleri birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen yetkilerini, imar planlarına uygun olarak kullanmak ve ilgili belediyeye bildirmek zorundadır.

Büyükşehir belediyeleri bu görevlerden uygun gördüklerini belediye meclisi kararı ile ilçe ve ilk kademe belediyelerine devredebilir, birlikte yapabilirler. İlçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve yetkileri şunlardır:

- Kanunlarla münhasıran büyük şehir belediyesine verilen görevler ile birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.
- Büyük şehir katı atık yönetim planına uygun olarak, katı atıkları toplamak ve aktarma istasyonuna taşımak.

- Sıhî işyerlerini, 2'nci ve 3'ncü sınıf gayri sıhî müesseseleri, umuma açık istirahat ve eğlence yerlerini ruhsatlandırmak ve denetlemek.
- Birinci fıkrada belirtilen hizmetlerden; otopark, spor, dinlenme ve eğlence yerleri ile parkları yapmak; yaşlılar, özürlüler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik sosyal ve kültürel hizmetler sunmak; meslekî eğitim ve beceri kursları açmak; sağlık, eğitim, kültür tesis ve binalarının yapım, bakım ve onarımı ile kültür ve tabiat varlıklarını ve tarihî dokuyu korumak; kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin geliştirilmesine ilişkin hizmetler yapmak.
- Defin ile ilgili hizmetleri yürütmek.

Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na ve organize sanayi bölgelerine tanınan yetki ve sorumluluklar bu kanun kapsamı dışındadır.

4.2.4. Alt Yapı Hizmetleri

Büyükşehir içindeki alt yapı hizmetlerinin koordinasyon içinde yürütülmesi amacıyla büyük şehir belediye başkanı ya da görevlendirdiği kişinin başkanlığında, yönetmelikle belirlenecek kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşların temsilcilerinin katılacağı alt yapı koordinasyon merkezi kurulur.

Büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediye başkanları kendi belediyesini ilgilendiren konuların görüşülmesinde koordinasyon merkezlerine üye olarak katılırlar. Alt yapı koordinasyon merkezi toplantılarına ayrıca gündemdeki konularla ilgili kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının (oda üst kuruluşu bulunan yerlerde üst kuruluşun) temsilcileri de davet edilerek görüşleri alınır.

Alt yapı koordinasyon merkezi, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlar tarafından büyük şehir içinde yapılacak alt yapı yatırımları için kalkınma planı ve yıllık programlara uygun olarak yapılacak taslak programları birleştirerek kesin program hâline getirir. Bu amaçla, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlar alt yapı koordinasyon merkezinin isteyeceği coğrafi bilgi sistemleri dâhil her türlü bilgi ve belgeyi vermek zorundadırlar.

Kesin programlarda birden fazla kamu kurum ve kuruluşu tarafından aynı anda yapılması gerekenler ortak programa alınır. Ortak programa alınan alt yapı hizmetleri için belediye ve diğer bütün kamu kurum ve kuruluşlarının bütçelerine konulan ödenekler, alt yapı koordinasyon merkezi bünyesinde oluşturulacak alt yapı yatırım hesabına aktarılır.

Ortak programa alınan hizmetler için kamu kurum ve kuruluş bütçelerinde yeterli ödeneğin bulunmadığının bildirilmesi durumunda, büyükşehir belediyesi veya ilgisine göre bağlı kuruluş bütçelerinden bu hizmetler için kaynak ayrılabilir. Kamu kurum ve kuruluşları alt yapı ortak yatırım hizmetleri için harcanan miktarda ödeneği, yeniden değerlendirme oranını da dikkate alarak ertesi yıl bütçesinde ayırır.

Ayrılan bu ödenek belediye veya ilgili bağlı kuruluşunun hesabına aktarılır. Bu bedel ödenmeden ilgili kamu kurum veya kuruluşu, büyükşehir belediyesi sınırlarında yeni bir yatırım yapamaz.

Ortak programa alınmayan yatırımlar için bakanlıklar, ilgili belediye ve diğer kamu kurum ve kuruluşları alt yapı koordinasyon merkezi tarafından belirlenen programa göre harcamalarını kendi bütçelerinden yaparlar.

Koordinasyon merkezleri tarafından alınan ortak yatırım ve toplu taşımayla ilgili kararlar, belediye ve bütün kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilgililer için bağlayıcıdır. Alt yapı koordinasyon merkezinin çalışma esas ve usulleri ile bu kurullara katılacak kamu kurum ve kuruluş temsilcileri, İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir. İçişleri Bakanlığı, çıkarılacak bu yönetmeliğin, alt yapı yatırım hesabının kullanılması ve ödenek tahsisi ve aktarmasına ilişkin kısımları hakkında, Maliye Bakanlığı ve Devlet Planlama Teşkilâtı Müsteşarlığı'nın görüşünü alır.

4.2.5. Ulaşım Hizmetleri

Büyükşehir içindeki kara, deniz, su, göl ve demiryolu üzerinde her türlü taşımacılık hizmetlerinin koordinasyon içinde yürütülmesi amacıyla, büyükşehir belediye başkanı ya da görevlendirdiği kişinin başkanlığında, yönetmelikle belirlenecek kamu kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılacağı ulaşım koordinasyon merkezi kurulur.

Büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediye başkanları kendi belediyesini ilgilendiren konuların görüşülmesinde koordinasyon merkezlerine üye olarak katılırlar. Ulaşım koordinasyon merkezi toplantılarına ayrıca gündemdeki konularla ilgili kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının (oda üst kuruluşu bulunan yerlerde üst kuruluşun) temsilcileri de davet edilerek görüşleri alınır.

Bu kanun ile büyük şehir belediyesine verilen trafik hizmetlerini planlama, koordinasyon ve güzergâh belirlemesi ile taksi, dolmuş ve servis araçlarının durak ve araç park yerleri ile sayısının tespitine ilişkin yetkiler ile büyük şehir sınırları dâhilinde il trafik komisyonunun yetkileri ulaşım koordinasyon merkezi tarafından kullanılır. Ulaşım koordinasyon merkezi kararları, büyükşehir belediye başkanının onayı ile yürürlüğe girer. Ulaşım koordinasyon merkezi tarafından toplu taşıma ile ilgili alınan kararlar, belediyeler ve bütün kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilgililer için bağlayıcıdır.

Koordinasyon merkezinin çalışma esas ve usulleri ile bu kurullara katılacak kamu kurum ve kuruluş temsilcileri, İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir. Büyükşehir belediyelerine bu Kanun ile verilen görev ve yetkilerin uygulanmasında, 13.10.1983 tarihli Karayolları Trafik Kanunu'nun bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

4.2.6. Büyükşehir Belediyesinin Yetkileri Ve İmtiyazları

Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyeleri; görevli oldukları konularda bu kanunla birlikte Belediye Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri ile ilgisine göre belediyelere tanınan yetki, imtiyaz ve muafiyetlere sahiptir.

4.2.7. Büyükşehir Belediyesinin İmar Denetim Yetkisi

Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç 15 gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir.

Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyük şehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, Büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli İmar Kanununun ilgili maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak İmar Kanunu'nun söz konusu madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez.

4.3. Çalışma Düzenleri

Belediyenin organları:

Büyükşehir Belediye Meclisi
Belediye Encümeni
Belediye Başkanı

4.3.1. Büyükşehir Belediye Meclisi

Belediyenin genel karar organıdır. Belediye meclisi belediye seçimlerinde aday olanlardan oyu fazla olanlar seçilir. Siyasî partilerin adayları aldıkları oylara göre seçilirler.

Büyük şehir belediye meclisi, büyükşehir belediyesinin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilen üyelerden oluşur. Büyükşehir belediye başkanı büyük şehir belediye meclisinin başkanı olup büyük şehir içindeki diğer belediyelerin başkanları, büyük şehir belediye meclisinin doğal üyesidir.

Büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri ile bunların çalışma usul ve esaslarına ilişkin diğer hususlarda Belediye Kanunu hükümleri uygulanır. Belediye Kanunu'nun 18'nci maddesinde belediye meclisinin görev ve yetkileri şöyledir.

Stratejik plan ile yatırım ve çalışma programlarını, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini görüşmek ve kabul etmek.

Bütçe ve kesin hesabı kabul etmek, bütçede kurumsal kodlama yapılan birimler ile fonksiyonel sınıflandırmanın birinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.

Belediyenin imar planlarını görüşmek ve onaylamak, büyük şehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni planını kabul etmek.

Borçlanmaya karar vermek.

Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi yirmi beş yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.

Kanunlarda vergi, resim, harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı hizmetler için uygulanacak ücret tarifesini belirlemek.

Şartlı bağışları kabul etmek.

Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve miktarı beş milyardan yirmi beş milyar Türk Lirasına kadar, dava konusu olan belediye alacaklarının anlaşma ile tasfiyesine karar vermek.

Bütçe içi işletme ile Türk Ticaret Kanunu'na tabi ortaklıklar kurulmasına veya bu ortaklıklardan ayrılmaya, sermaye artışına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına karar vermek.

Belediye adına imtiyaz verilmesine ve belediye yatırımlarının yap-işlet veya yap-işlet-devret modeli ile yapılmasına; belediyeye ait şirket, işletme ve iştraklerin özelleştirilmesine karar vermek.

Meclis başkanlık divanını ve encümen üyeleri ile ihtisas komisyonları üyelerini seçmek.

Norm kadro çerçevesinde belediyenin ve bağlı kuruluşlarının kadrolarının ihdas, iptal ve değiştirilmesine karar vermek.

Belediye tarafından çıkarılacak yönetmelikleri kabul etmek.

Meydan, cadde, sokak, park, tesis ve benzerlerine ad vermek; mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesine karar vermek; beldeyi tanıtıcı amblem, flama ve benzerlerini kabul etmek.

Diğer mahallî idarelerle birlik kurulmasına, kurulmuş birliklere katılmaya veya ayrılmaya karar vermek.

Yurt içindeki ve İçişleri Bakanlığı'nın izniyle yurt dışındaki belediyeler ve mahallî idare birlikleriyle karşılıklı işbirliği yapılmasına; kardeş kent ilişkileri kurulmasına; ekonomik ve sosyal ilişkileri geliştirmek amacıyla kültür, sanat ve spor gibi alanlarda faaliyet ve projeler gerçekleştirilmesine; bu çerçevede arsa, bina ve benzeri tesisleri yapma, yaptırma, kiralama veya tahsis etmeye karar vermek.

Fahrî hemşerilik payesi ve beratı vermek.

Belediye başkanıyla encümen arasındaki anlaşmazlıkları karara bağlamak.

Mücavir alanlara belediye hizmetlerinin götürülmesine karar vermek.

İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek.

Belediye meclisinin görev ve yetkilerinden, imar ile ilgili yetkilerini aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.

- Belediyenin sınırını ve mücavir alan sınırını belirlemek.
- Hâlihazır haritaları, nâzım imar planı ve uygulama imar planlarını yaptırmak ve onaylamak.
- Kesinleşen imar planlarında değişiklik yapmak.
- Belediye imar programlarını onaylamak.
- 5216 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan belediyeler için, tip imar yönetmeliğini kabul etmek ve yönetmelik hükümlerine ilave edilmesini kararlaştırmak.
- 5216 Sayılı Kanun kapsamındaki belediyeler için imar yönetmeliği hazırlanması ve yürürlüğe konulması.
- Kamunun yararlandığı belediyelere ait taşınmazların bir hizmete tahsis edilmesi ve tahsis şeklinin değiştirilmesi.
- Yerleşme alanında üzerinde mahsurlu bina bulunan arsaların veya binasız arsaların yola bakan yüzlerinin tayin edilen tarzda kapatılmasına karar vermek.

4.3.2. Belediye Encümeni

Büyükşehir belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında, belediye meclisinin her yılın ilk olağan toplantısında kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği beş üye ile biri genel sekreter, biri malî hizmetler birim amiri olmak üzere belediye başkanının her yıl birim amirleri arasından seçeceği beş üyeden oluşur.

Belediye başkanının katılmadığı toplantılarda, encümen toplantılarına genel sekreter başkanlık eder. Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır:

Stratejik plan ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip belediye meclisine görüş bildirmek.

Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak.

Öngörülmeven giderler ödeneğinin harcama yerlerini belirlemek.
Bütçede fonksiyonel sınıflandırmanın ikinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.
Kanunlarda öngörülen cezaları vermek.

Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve miktarı beş milyar Türk Lirasına kadar, dava konusu olan belediye alacaklarının anlaşma ile tasfiyesine karar vermek.

Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak;
süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.
Umuma açık yerlerin açılış ve kapanış saatlerini belirlemek.

Diğer kanunlarda belediye encümenine verilen görevleri yerine getirmek.

4.3.3. Belediye Başkanı

4.3.3.1. Büyükşehir Belediye Başkanı

Büyük şehir belediye başkanı, büyükşehir belediye idaresinin başı ve tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Büyük şehir belediye başkanı, ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre Büyükşehir belediyesi sınırları içindeki seçmenler tarafından doğrudan seçilir. Büyük şehir belediye başkan vekili, Belediye Kanunundaki usullere göre belirlenir. Ancak, büyük şehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye başkanları büyük şehir belediye başkan vekili olamaz.

Büyük şehir ve büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye başkanları görevlerinin devamı süresince siyasi partilerin yönetim ve denetim organlarında görev alamaz; profesyonel spor kulüplerinin başkanlığını yapamaz ve yönetiminde bulunamaz.

4.3.3.2. Belediye Başkanı

Belediye başkanı, belediye idaresinin başı ve belediye tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Belediye başkanı, ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilir. Belediye başkanı, görevinin devamı süresince siyasi partilerin yönetim ve denetim organlarında görev alamaz; profesyonel spor kulüplerinin başkanlığını yapamaz ve yönetiminde bulunamaz.

4.3.3.3. Büyükşehir Belediye Başkanının Görev Ve Yetkileri

Büyük şehir belediye başkanının görev ve yetkileri şunlardır:

Belediye teşkilatının en üst amiri olarak belediye teşkilâtını sevk ve idare etmek, beldenin ve belediyenin hak ve menfaatlerini korumak.

Belediyeyi stratejik plana uygun olarak yönetmek, belediye idaresinin kurumsal stratejilerini oluşturmak, bu stratejilere uygun olarak bütçeyi hazırlamak ve uygulamak, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini belirlemek, izlemek ve değerlendirmek, bunlarla ilgili raporları meclise sunmak.

Büyük şehir belediye meclisi ve encümenine başkanlık etmek, bu organların kararlarını uygulamak.

Bu kanunla büyük şehir belediyesine verilen görev ve hizmetlerin etkin ve verimli bir şekilde uygulanabilmesi için gerekli önlemleri almak.

Büyük şehir belediyesinin ve bağlı kuruluşları ile işletmelerinin etkin ve verimli yönetilmesini sağlamak, büyük şehir belediyesi ve bağlı kuruluşları ile işletmelerinin bütçe tasarımlarını, bütçe üzerindeki değişiklik önerilerini ve bütçe kesin hesap cetvellerini hazırlamak.

Büyük şehir belediyesinin hak ve menfaatlerini izlemek, alacak ve gelirlerinin tahsilini sağlamak.

Yetkili organların kararını almak şartıyla, büyükşehir belediyesi adına sözleşme yapmak, karşılıksız bağışları kabul etmek ve gerekli tasarruflarda bulunmak.

Mahkemelerde davacı veya davalı sıfatıyla ve resmî mercilerde büyük şehir belediyesini temsil etmek, belediye ve bağlı kuruluş avukatlarına veya özel avukatlara temsil ettirmek.

Belediye personelini atamak, belediye ve bağlı kuruluşlarını denetlemek. Gerektiğinde bizzat nikâh kıymak.

Diğer kanunların belediye başkanlarına verdiği görev ve yetkilerden Büyükşehir belediyesi görevlerine ilişkin olan hizmetleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmak.

Gerektiğinde görev ve yetkilerinden bir veya birkaçını ilçe veya ilk kademe belediye başkanına devretmek.

Bütçede yoksul ve muhtaçlar için ayrılan ödeneği kullanmak, özürliyle ilgili faaliyetlere destek olmak üzere özürli merkezleri oluşturmak.

Büyükşehir belediyelerinin 7. maddeye göre ilçe ve alt kademe belediyelerine görevlerini devretmeleri için büyükşehir belediye başkanının uygun görüşü aranır.

4.3.3.4. Belediye Başkanının Görev Ve Yetkileri

Belediye başkanının görev ve yetkileri şunlardır:

Belediye teşkilâtının en üst amiri olarak belediye teşkilâtını sevk ve idare etmek, belediyenin hak ve menfaatlerini korumak.

Belediyeyi stratejik plana uygun olarak yönetmek, belediye idaresinin kurumsal stratejilerini oluşturmak, bu stratejilere uygun olarak bütçeyi, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini hazırlamak ve uygulamak, izlemek ve değerlendirmek, bunlarla ilgili raporları meclise sunmak.

Belediyeyi devlet dairelerinde ve törenlerde, davacı veya davalı olarak da yargı yerlerinde temsil etmek veya vekil tayin etmek.

Meclise ve encümene başkanlık etmek.

Belediyenin taşınır ve taşınmaz mallarını idare etmek.

Belediyenin gelir ve alacaklarını takip ve tahsil etmek.

Yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmak.

Meclis ve encümen kararlarını uygulamak.

Bütçeyi uygulamak, bütçede meclis ve encümenin yetkisi dışındaki aktarmalara onay vermek.

Belediye personelini atamak.

Belediye ve bağlı kuruluşları ile işletmelerini denetlemek.

Şartsız bağışları kabul etmek.

Belde halkının huzur, esenlik, sağlık ve mutluluğu için gereken önlemleri almak.

Bütçede yoksul ve muhtaçlar için ayrılan ödeneği kullanmak, özürllülere yönelik hizmetleri yürütmek ve özürllüler merkezini oluşturmak.

Kanunlarla belediyeye verilen ve belediye meclisi veya belediye encümeni kararını gerektirmeyen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
<ul style="list-style-type: none">➤ Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı ile belediyelere ilişkin kanunlar, KHK'ler, tüzükler ve yönetmeliklerde yapılan değişiklikleri basılı ve görsel basından takip ediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ Gazetelerin haber yazılarını gözden geçiriniz➤ Emlak Dergilerinden yararlanınız➤ İnternet TMMMO web sitelerini izleyiniz.➤ Bayındırlık ve İskan Bakanlığı resmi web sitesini ziyaret ediniz➤ Belediyelerin web sayfalarını ve yayınlarını izleyiniz➤ Resmi gazeteyi güncel olarak takip ediniz.
<ul style="list-style-type: none">➤ Değişiklikleri kaydediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ İzlediğiniz ve güncelleştirme yapacağınız konuları kronolojik olarak sıralayınız.➤ Aldığınız notları kolayca ulaşabileceğiniz not defterinize kaydediniz.➤ İnternet çalışması yapmış iseniz ilgili dosya veya bölümü bilgisayarınıza indiriniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER

Aşağıdaki sorulara **doğru** ya da **yanlış** olarak cevap veriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Doğru	Yanlış
1. İmar; Bir yeri hayat şartlarına göre düzenleme ve geliştirmedir.		
2. Yetki genişliği; cumhurbaşkanı, başbakan ve bakanlıklar şeklinde yapılanmıştır.		
3. İl Özel İdaresi Yönetimi, İl çapında belli ve sınırlı görevleri yürütmek üzere kurulan bir tüzel kişiliktir.		
4. Mahalle: Belediyesi bulunan yerleşim yerini ifade eder.		
5. Nüfusu 5000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulabilir		
6. Büyükşehir içindeki belediyelerin nâzım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek Büyükşehir belediyesinin görevidir.		

Aşağıdaki sorulara ait boşlukları uygun şekilde doldurunuz.

7., ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir.

8., Belediye meclisini, belediye encümenini ve belediye başkanını ifade eder.

Aşağıdaki sorulara ait doğru seçeneği bulunuz.

9. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi büyükşehir belediyesi organlarından biri değildir?

- A) Belediye Meclisi
- B) Belediye Encümeni
- C) Belediye Senatosu
- D) Belediye Başkanı

10. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi belediyenin imar ile ilgili görevlerinden değildir?

- A) Belediyenin sınırını ve mücavir alan sınırını belirlemek.
- B) Kesinleşen imar planlarında değişiklik yapmak.
- C) Belediye imar programlarını onaylamak.
- D) Askeri yapılaşma bölgeleri belirlemek.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz

Tüm sorulara doğru cevap verdiyseniz diğer faaliyete geçiniz.

B. UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki ölçütlere göre değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediye ve Belediye Gelirleri hakkındaki kanun, tebliğ, yönetmelik ve genelgeleri takip ettiniz mi?		
2. Değişiklikleri kaydettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı evet ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER

Değerlendirme Ölçütleri	Doğru	Yanlış
1. Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe, yalnız esas yapı kısmına ana yapı denir.		
2. Ana yapının bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine eklenti denir		
3. Genel kurul toplantı tarihi gösterilmemişse Ocak ayında toplanır.		
4. Üç katlı binaya asansör eklentisi lüks sayılır.		
5. Hayvanların ve bitkilerin kişi olma niteliği vardır.		
6. Öğreti, hukukla uğraşan kişilerin, hukuk sorunları hakkındaki görüş ve düşünceleridir		
7. Kamu yapıları ve tesislerini inşaat ve esaslı onarım işlerini yapmak veya yaptırmak, Köy İşleri ve Tarım Bakanlığı'nın görevidir.		
8. Konut politikası ilkelerine göre konut yapmak, yaptırmak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının görevidir.		
9. İmar; Bir yeri hayat şartlarına göre düzenleme ve geliştirmedir.		
10. Nüfusu 5000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulabilir		
11. İflas hukuku; ilamlı ve ilamsız takip işlerine ilişkin hukuk bölümüne denir.		
12. İflas: Borçlarının tamamını veya bir kısmını ödemekten aciz olduğu, mahkeme ilamıyla sabit olan bir esnafın durumudur.		

Aşağıdaki sorulara ait doğru seçenekleri bulunuz.

13. Gayrimenkulün esas yapı kısmına ne ad verilir?

- A) Ana yapı
- B) Site
- C) Apartman
- D) İş merkezi

14. Bağımsız bölümler üzerine kurulan mülkiyet hakkına ne denir?

- A) Sükna hakkı
- B) Kat mülkiyeti
- C) Şufa hakkı
- D) İpotek

15. Bir kişinin aynı ana yapı içinde birden fazla bağımsız bölümün maliki ise toplantıda sahip olacağı oy sayısı nedir?

- A) Sahip olunan Bağımsız bölüm sayısı kadar
- B) 1 oy
- C) Tüm oyların 4/5 oranında
- D) Tüm oyların 1/3 oranında

16. Yönetici seçimi kaç yıl için yapılır?

- A) 1
- B) 2
- C) 3
- D) 5

17. Aşağıdakilerden hangisi kanunun aradığı hukuki ehliyet şartlarından biri değildir?

- A) Mümeyyiz olmak
- B) Reşit olmak
- C) Okur-yazar olmak
- D) Kısıtlı olmamak

18. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi belediyenin imar ile ilgili görevlerinden değildir?

- A) Belediye Meclisi
- B) Belediye senatosu
- C) Belediye Başkanı
- D) Belediye Encümeni

B. UYGULAMALI TEST (YETERLİK ÖLÇME)

Modül ile kazandığınız yeterliği aşağıdaki ölçütlere göre değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Kat mülkiyeti kanunundaki değişiklikleri takip ediyor musunuz?		
2. Değişiklikleri not alıyor musunuz?		
3. Apartman yönetmeliğini takip ediyor musunuz?		
4. Yapılan değişiklikleri not ettiniz mi?		
5. Hukuksal konular ve işlemleri takip ediyor musunuz?		
6. Yapılan değişiklikleri kaydediyor musunuz?		
7. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı mevzuatını güncel olarak takip edebiliyor musunuz?		
8. Yapılan değişiklikleri kaydediyor musunuz?		
9. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın belediyelere ilişkin İmar Planları ve değişikliklerini takip ediyor musunuz?		
10. Yapılan değişiklikleri kaydediyor musunuz?		
11. İcra ve İflas Kanunu ile ilgili değişiklikleri takip ediyor musunuz?		
12. Yapılan değişiklikleri kaydediyor musunuz?		

DEĞERLENDİRME

Yaptığınız değerlendirme sonucunda eksikleriniz varsa öğrenme faaliyetlerini tekrarlayınız.

Modülü tamamladınız, tebrik ederiz. Öğretmeniniz size çeşitli ölçme araçları uygulayacaktır. Öğretmeninizle iletişime geçiniz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ 1 CEVAP ANAHTARI

1	DOĞRU
2	YANLIŞ
3	YANLIŞ
4	DOĞRU
5	YANLIŞ
6	DOĞRU
7	YÖNETİCİ
8	KAT MÜLKİYETİ
9	A
10	C

ÖĞRENME FAALİYETİ 2 CEVAP ANAHTARI

1	DOĞRU
2	YANLIŞ
3	DOĞRU
4	DOĞRU
5	YANLIŞ
6	DOĞRU
7	YANLIŞ
8	DOĞRU
9	DOĞRU
10	4/5
11	C
12	A

ÖĞRENME FAALİYETİ 3 CEVAP ANAHTARI

1	YANLIŞ
2	DOĞRU
3	YANLIŞ
4	DOĞRU
5	YANLIŞ
6	DOĞRU

ÖĞRENME FAALİYETİ 4 CEVAP ANAHTARI

1	DOĞRU
2	YANLIŞ
3	DOĞRU
4	YANLIŞ
5	DOĞRU
6	DOĞRU
7	B.ŞEHİR BELEDİYESİ
8	BELEDİYE ORGANLARI
9	C
10	D

MODÜL DEĞERLENDİRME CEVAP ANAHTARI

1	DOĞRU
2	YANLIŞ
3	DOĞRU
4	DOĞRU
5	YANLIŞ
6	DOĞRU
7	YANLIŞ
8	DOĞRU
9	DOĞRU
10	DOĞRU
11	YANLIŞ
12	DOĞRU
13	A
14	B
15	D
16	A
17	C
18	B

ÖNERİLEN KAYNAKLAR

- www.bayindirlik.gov.tr
- www.mevzuat.adalet.gov.tr
- www.tkgm.gov.tr

KAYNAKÇA

- AKDOĞAN Kamil, **Hukuk Ders Kitabı**, Ankara.
- BAŞTUĞ İrfan, **Borçlar Hukuku**, İzmir, 1977.
- BİNATLI Yusuf Z., **Hukukun Genel İlkeleri ve Medeni Hukuk**, Ankara, 1972.
- MEGEP, **Tanıtım Modülleri**, Ankara, 2005.
- MEGEP, **Tanıtım CD'leri**, Ankara, 2005.
- MEGEP, **Alan ve Dal Modülleri**, Ankara, 2006.
- ŞEFKATLİ Murat, **Beşeri Münasebetler Ders Kitabı**, Ankara.
- UZUN Selim, **Yayınlanmamış Ders Notları**, İstanbul.

- www.adalet-hukuk.com
- www.alperemlak.com
- www.emlakcilarodasi.com
- <http://www.forum.alomaliye.com>
- <http://www.gelirler.gov.tr>
- www.hukuk.gen.tr
- www.idealhukuk.com
- <http://www.ivdb.gov.tr>
- www.tkgm.gov.tr
- <http://www.tr-gayrimenkul.com>
- www.wikipedia.org