

Değerli Kat Malikimiz; bu bülten ile sizlere sitemiz ve gelişmeler hakkında bilgiler vermeyi amaçlamaktayız. Çünkü özellikle yabancı uyruklu maliklerimiz, site yönetimi hakkındaki mevzuat ve kanunlar hakkında bilgili olmayabilir ve bu bilgisizlikten dolayı mülkleri üzerinde haciz, ipotek ve satış gerçekleştirilir.

SİTEMİZ YÖNETİMİ MEVZUATI HAKKINDA TEMEL BİLGİLENDİRME:

Sitemiz 634 sayılı KMK (Kat Mülkiyeti Kanunu) çerçevesinde yönetilmektedir. Kat Mülkiyet kanununun Türkçe metnini www.mevzuat.gov.tr , site yönetiminin çevirisi yapılan İngilizce metni www.royalvillalari.site/KMKENG.pdf ve Rusça metni www.royalvillalari.site/KMKRUS.pdf adresinden inceleyebilirsiniz veya vereceğiniz mail adresine talep edebilirsiniz.

Site yönetimi ticari bir işletme değildir, yalnızca kanundaki hükümleri yerine getirir. Site yönetim planında ve kanunda site yönetiminin görevleri ve sitenin nasıl yönetileceği yazılıdır. Belli zamanlarda, olağan ve özel durum ortaya çıkarsa da olağanüstü toplantılar yapılır. Bu toplantılara çağrı için maliklere taahhütlü mektup gönderilir. Site yönetimlerinin tebligatı (Tebligat kanunu Ek Maddeye göre) tapu idaresine verilen adrese ve sitede buluna bağımsız bölüm adresine yapılır. Toplantılarda kat maliklerinin oyları ile kararlar alınır ve uygulanır.

Kat malikler kurulunun kararları herkesi bağlar, (KMK madde 32). Bu toplantıda alınan aidat ile ilgili kararlar, kat malikleri kurulu kararı olduğu için kesindir. Kararlardan rahatsız olanlar, kararları mahkemeye verebilir, bu süreç kararların uygulanmasını durdurmaz. Site yönetimi tahsilatçı değildir. Aidatını geciktirenlere günlük hesapla aylık %5 gecikme tazminatı uygulanır, (bakınız KMK madde20). Aidatını arka arkaya iki ay ödemeyen malik icraya verilir ve tapusuna haciz şerhi düşülür. Malik daha sonra aidatını öderse de, siteye borcu silinir ancak icra dairesindeki (masraf, avukatlık ücreti vs.) borçları durur. Bu borçları kat maliki ayrıca, icra dairesine ödeyerek tapusundaki haczi kaldırır. Site yönetimi bunu takip edemez, böyle bir yetkisi veya sorumluluğu yoktur.

Aidatını ödememede ısrar edenlerin, tapularına kanuni ipotek konur, (bakınız KMK madde 22). İki takvim yılında üç defa dava veya icra takibine konu olanlar için kat malikleri kurulu kararı alınır ve bağımsız bölümleri mahkeme kararı ile isteyen diğer maliklere rayiç bedel üzerinden, Hakim kararınca devredilir, (bakınız KMK madde 25).

Site yönetimi, ticari bir işletme olmadığı için, yukarıdaki konularda pazarlık veya anlaşma yapamaz. Bu konuda mevzuat: Site yönetimi aidat ödemiyor diye, maliklerin hizmetini durduramaz, malikler de hizmet almıyorum diye, aidatları ödememezlik yapamaz. Kat malikleri ve site yönetimi arasında problem varsa, bu problem öncelikle kat malikleri kurulunda çözülür, sonuçtan memnun olmayan malik konuyu mahkemeye taşıyabilir. Site yönetimi kat maliklerinin vekilidir ve her zaman onlara hizmet etmeye hazırdır, ancak aidat konusunda yorumsuz olarak kanunu uygular. Site yönetimi kat maliklerinin avukatlarını değil yalnızca kendilerini muhatap alır, avukatların muhatabı mahkeme Hakimidir.

Sitemiz, Türkiye'de beş yıldızlı standartlarda ve en düşük aidatı olan bir yaşam alanıdır. Sitemizde 20,14,11,9,5,4,3 arsa paylı yedi tip bağımsız bölüm bulunmaktadır. Güvenlik-temizlik-teknik-peyzaj-yönetim-denetim, ortak alan ve daire içi su ve elektrikler dahil 3 arsa payı oranındaki bir bağımsız bölümün 2019 son zamlardan sonraki aidatı (3x87,50=) 262,50 TL-dir. Daire içi elektrik-su dahil hiçbir sitenin aidatları bundan aşağı değildir. C tipi blokta 10 bağımsız bölüm bulunmaktadır ve tam bir blok olan A tipi bir villanın ise aidatı doğal olarak sahip olduğu alan dolayısı ile 1.750,00 TL'dir, (bakınız KMK 20).

Dövizde, enflasyonda ve elektrik-su, asgari ücret değişikliklerinde site kat malikleri kurulu toplanır ve aidatları revize eder, (KMK 29,30,31,32).

SİTE KAT MALİKLER KURULUNDAKİ TEMENNİ HAKKINDA:

13 Nisan 2019 tarihinde yapılan kat malikleri kurulunda, sitede 211 bağımsız bölümden 185'sinin katılımı ve 177 kadarının oyu ile, site aidatlarının düşürülmesi için sitede 168 kadar bağımsız bölümü kiralamış olan işletmeden, aidatların düşürülmesine katkı için bazı ricalar olmuştur.

Sitede aidatlar Kat Mülkiyet kanunu gereğince her zaman olacaktır. İşletme, ancak kiraladığı bağımsız bölümlerin aidatını ödemektedir. İşletme, yönetim planının ilgili maddelerince burada iş yapmaktadır. Bununla birlikte, işletme resmi-noterden bir taahhütte bulundu ve tüm diğer bağımsız bölümlerin de yönetim giderleri hariç, hizmetler vs. giderlerin aidatlarını ödeyebileceğini ancak bunun için tüm maliklerin site yönetimine bu konuda, aynı şekilde taahhütname vermesini talep etmişti. Kat malikleri kurulu da bu durumun tüm maliklere bildirilmesini talep etmişti ve site yönetimi bu duyuruyu yaptı. Ancak bu taahhütün geçerli olması için tüm maliklerin evrak vermesi gerekir. Bir çok malik bu taahhütü verdi. Ancak bazı malikler başka beklentiler için de olduklarından veya Türkiye'ye gelmediğinden henüz bir taahhütte bulunmadı ve dolayısı ile de aidatlar bu şekilde devam etmektedir.

Maliklerimizden ricamız, daha düşük aidat ödemek için, tanıdığınız maliklerle işbirliği yapmanız ve onların da site yönetimine taahhütlerini göndermelerini sağlamanızdır.

İşletmenin verdiği taahhüt ve çevirisi ile, maliklerden beklenen taahhüt örneği Ek sayfalardadır. Tüm malikler taahhüt verdiğinde, kat malikleri kurulu toplanacak ve aidatları tekrar düzenleyecektir, lütfen bunun için de site yönetimine, toplantıya katılım temsil belgesi de bırakınız. Muhtemel teklif aşağıdaki gibi olacaktır:

ARSA PAYI TİPİ	MEVCUT AİDAT (TL/AY)	İŞLETMENİN MALİK ADINA ÖDEYECEĞİ MİKTAR (TL/AY)	MALİKLERİN ÖDEYECEĞİ PAY TEKLİF AİDAT (TL/AY)	İYİLEŞME ORANI (%)
20	1.750,00	1.570,00	180,00	97
14	1.225,00	1.065,00	160,00	76
11	962,50	822,50	140,00	68
9	787,50	667,50	120,00	65
5	437,50	337,50	100,00	43
4	350,00	270,00	80,00	43
3	262,00	202,50	60,00	43

Yukarıdaki, aidatların uygulanabilme teklifi ancak tüm maliklerin taahhüt vermesi ile mümkün olabilecektir. Ayrıca, her taahhüt veren malike, verdiği andan itibaren işletme yiyecek-içecekte özel indirim yapacak ve plaj-tekne kullanımında ise ücret almayacaktır. Taahhütlerinizi elden site yönetimine veya mail adresi ile de yoneticim@gmail.com adresine veya 0 532 716 92 65 nolu telefona whatsapp ile gönderebilirsiniz.

SİTE YÖNETİMİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLENDİRME:

Sitemiz, üniversitelerde bu konuda eğitim veren bir hoca tarafından ve profesyonel (dışarıdan yönetici, bakınız KMK madde 34) olarak yönetildiğinden site yönetimine açılan davalar ya ret edilmiş ya da usulen hukuksuzluk olmadığından (tarafların mazeretleri vs. dolayısı ile) dört veya beşinci celsesinde. Ayrıca her mahkemeye verilen karar yeni bir kurulla tekrarlanarak site yönetimi mevzuatlar çerçevesinde çalışmasına devam etmektedir, (Bu bölümdeki bilgilendirmeler Kat Mülkiyet Kanunu madde 38 hükmüne yapılmaktadır.).

Sitelerde aidatın varlığına itiraz edilemez, (bakınız KMK madde 20), ancak miktarına edilebilir. Fakat sitemizde aidatlar yönetici tarafından değil de kat malikleri kurulunda kararlar ile belirlendiğinden (bakınız KMK madde 37 ve 32), aidatlar İcra İflas Kanununun 168/1 maddesindeki evraklardan sayılır ve icrası ilamsız takiple yapılır.

Maalesef kanunda çok açık anlatılmasına rağmen, bazı maliklerimiz aidatlarını ödemeyi geciktirmiş yıllık bazda %60 fazla ödemiş (bakınız KMKM madde 20), bazı maliklerimiz hakkında ise mülklerinin devri kararı alınmıştır, (bakınız KMK madde25) ve bazı maliklerimiz için de ayrıca tapu siciline ipotek koyma çalışmaları başlatılmıştır. (bakınız KMK madde 22).

AİDATINI ZAMANINDA ÖDEMEYİP, İCRADAN SONRA ÖDEMEK:

Site yönetimlerinde aidatlar belirlendiği tarihte ödenir. Ancak bir çok site gibi bizde bunları avanslara yani aidatlara böldük. Her ayın 1-10. günü arasında ödenmeyen aidatlara, günlük hesapla aylık %5 gecikme tazminatı uygulanmaktadır,(bakınız KMK 20).

Kat malikleri kurulunca alınan kararlarla da, aidatlarını iki ay arka arkaya ve demirbaş giderlerini son ödeme tarihinden itibaren ödemeyen maliklere , ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın icra takibi başlatılmaktadır. İcra takibine itiraz edilebilir, ancak sonunda hem %5 gecikme tazminatı, hem faiz, hem avukatlık masrafları hem de inkardan %20 kadar fazla ödeme söz konusu olur. Yani bir yıl sonra ödenen aidatlara yaklaşık % 120 daha fazla olarak ödenir. İcra takibinde borcunu ödemeyen malikin tapusuna haciz işlemi başlatılır.

Bu icra takibi ve haciz işlemi devam ederken siteye ödeme yapınca, siteye olan borç kapatılmış olur, ama icra dairesinde aidat miktarı çıktığında olan borç kalır.

Yani, aidatlarını düzenli ödemeyen maliklerimizin, siteye ödeme yaptıklarında sadece siteye borçları ödenmiş olur, ancak icra dairelerindeki aidat dışındaki borçları bekler.

Site yönetiminin bu borçları silme veya takip yetki veya sorumluluğu yoktur. Tavsiyemiz, zamanında ödeme yapmayan maliklerimiz, kendileri veya bir tanıdığı vasıtasıyla icra dairelerindeki bekleyen bu cezalarını kapatmalarıdır.

Yazı aşağısında / ekinde, hem siteye mevcut (varsa) borcunuz, hem de icra dairelerindeki dosyalarınız sıralanmıştır.

Site yönetimleri ticari organizasyon değildir ve tüm site yönetim işleri mevzuatlar çerçevesinde yürütülmektedir. Fazladan ödeme yapmamak, ceza almamak için lütfen aidatlarınız zamanında ödeyiniz. Site yönetiminden gelen mektup ve bildirimleri kabul etmekten kaçınmayınız, site yönetimlerinin tebligatı ile ilgili kanun hükmü farklıdır.

(mail adresi / tel no bildirmeniz durumunda site aidat takibinizi yapabileceğiniz bir şifre ile www.kendinyonet.com uygulamasından anlık takip edebilirsiniz.

Saygılarımla

Nihat Dönmez
Site Yönetim Kurulu Başkanı

yoneticim@gmail.com

+90 532 716 92 65

www.royalvillalari.site

www.konutsitesiyonetimi.com



Nihat DÖNMEZ
Site Yönetimleri Danışmanı
0 (532) 716 92 65



(Emlak Müşaviri * Makine Mühendisi * Üniversite Eğitmeni)

www.konutsitesidenetimi.com

(AİDAT ÖDEME GECİKMELERİ VE ÖDENEMEZLİĞİNDE OLASI ICRA TAKIBİ VE DAVA KAYNAKLI BORÇLAR SITE YÖNETİMİ HESAPLARINDA GÖZÜKMEZ)