

ERYAMAN EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU
BAŞKANLIĞI' NA

İLGİ : Yeni Portakal Çiçeği Sitesinin 26.09.2020 tarihli kararı,

İlgi yazıda önümüzdeki 10 yıl için yapılması planlanan ve revizyonu zorunlu hale gelecek olan işler için şimdiden avans toplanıp toplanamayacağı hususunda yazılı görüş talep edilmektedir. Bu hususta 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri aşağıya çıkarılmıştır.

Bunlar:

20-b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma (Ek ibare: 5711 - 14.11.2007 / m.9) ", güçlendirme" ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

35-d) Anagayrimenkulün 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;

37-a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;

Görüldüğü üzere özellikle Kanunun 37. Maddesine göre Yöneticiye BÜTÇE (İŞLETME PROJESİ) yapma yetkisinin verildiği ve bu yetkinin esasen 1 yıl ile sınırlı tutulduğu görülmektedir. Her ne kadar Yapılacak işler için kat maliklerinden AVANS toplanması imkan dahilinde ise de; bunun yıllara sari olarak yapılmasının uygun olmayacağı, özellikle yıllara sari biçimde avans ödemesi yapan ve parası biriken kat malikinin taşınmazını satması durumunda; yeni ve eski kat maliki arasında ihtilafların doğacağı da dikkate alındığında; 1 yılı aşkın avans toplanmasına yönelik kararların alınmasında dikkatli olunması gerektiğini belirtirim.

Saygılarımla, 05.10.2020

Av. İnan Kağan MERCAN