

İçindekiler

YAZARIN ÖZGEÇMİŞİ	9
YEDİNCİ BASKIYA ÖNSÖZ	11
BİRİNCİ BASKIYA ÖNSÖZ	13
İÇİNDEKİLER	15
KISALTMALAR	31
GİRİŞ	33

BİRİNCİ KISIM KAT MÜLKİYETİ HUKUKU ÇERÇEVESİNDEKİ DÜZENLEMELER

A. KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR	37
1. Kat Mülkiyetinin Kısa Tarihçesi	37
2. Apartman Kavramı	38
3. Toplu Yapı (Site) Kavramı	38
4. Alışveriş Merkezi Kavramı.....	40
5. Kat Mülkiyeti Kavramı	41
6. Kat Maliki Kavramı.....	41
7. Kat İrtifakı Kavramı	42
8. Arsa Payı Kavramı	44
9. Anagayrimenkul Kavramı	44
10. Ortak Yer Kavramı.....	44
a. Apartmanlarda ortak yer	44
b. Toplu yapılarda ortak yer	46
c. Alışveriş Merkezlerinde ortak yer	47
11. Diğer Kavramlar	48
12. Apartman ve Toplu Yapıların Kat Mülkiyeti Hukuku Karşısındaki Durumu.....	49
13. İş hanı-İş Merkezi ve Alışveriş Merkezlerinin Kat Mülkiyeti Kanunu Karşısındaki Durumu.....	50
B. KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ KURULMASI VE SONA ERMESİ	51
1. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması.....	51

a.	Genel Kural.....	51
b.	Kat Mülkiyeti Kütüğü	52
c.	Kat Mülkiyetinin Kurulması	52
d.	Kat İrtifakının Kurulması	54
e.	Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve İrtifakının Kurulması	54
	i) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasının esasları	54
	ii) Kat mülkiyetinin kurulması	55
	iii) Kat irtifakının kurulması	56
	iv) Sözleşme ve Tescil	56
2.	Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi	57
a.	Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	57
	i) Anagayrimenkulün yok olması veya kamulaştırılması	57
	ii) Anayapının harap olması.....	58
	iii) Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi	59
b.	Kat İrtifakının Sona Ermesi.....	59
c.	Ortaklaştırma (Şüylendirme) Halinde Kat Mülkiyeti.....	60
C.	APARTMAN VE TOPLU YAPILARIN İDARİ ORGANLARI.....	61
1.	Toplu Yapıların Üst İdari Kurulları	61
a.	Blok Kat Malikleri Kurulu	62
b.	Ada Kat Malikleri Kurulu.....	62
c.	Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	63
2.	Kat Malikleri Kurulu	63
a.	Yönetim Planı.....	63
	i) Genel olarak	63
	ii) Yönetim planının şekli ve içeriği.....	65
	iii) Yönetim planının tadili	66
b.	Toplantı Zamanları	66
c.	Toplantı ve Karar Yeter Sayıları	68
d.	Kat Malikleri Kurulunda Oy Hakkı, Vekalet ve Kararlar	70
e.	Hakimin Müdahalesi	71
f.	Kat Malikleri Kurulunun Görevleri ve Yetkileri	73
g.	Yurtdışındaki Kat Maliklerine Tebligat.....	74
	i) Tebligat kanunu kapsamındaki düzenlemeler	75
	ii) Yönetmelik kapsamındaki uygulama	75
	iii) Site yönetim faaliyetlerine istisnai durum	76

3. Yönetici	77
a. Yöneticinin atanması	77
i) Genel olarak	77
ii) Toplu Yapılarda Durum	78
iii) Tüzel Kişiler Yönetici Seçilebilir Mi?	78
b. Yöneticinin görevleri	80
i) Genel Yönetim İşlerinin Yürütülmesi	80
ii) Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması	81
iii) İşletme Projesinin Yapılması	81
iv) Asansör Bakımları	82
aa) Servis ve monte sırasında dikkat edilmesi gerekenler	82
bb) Yöneticilerin bakım ile ilgili yükümlülükleri	84
cc) Periyodik Kontroller	85
c. Yöneticinin İş Mevzuatı Yönünden Görev ve Yetkileri	85
d. Yöneticinin KMK açısından sorumluluğu	86
e. Yöneticinin hakları	86
f. Yönetimin (yöneticinin) denetimi	87
g. Yedek yönetici seçimi	87
h. Yöneticilere tavsiyeler	88
4. Denetçiler	90
a. Görev Denetimi	91
b. Hesap Denetimi	91
c. Denetimin Hukuki Sonuçları	92
i) Azil	92
ii) Tahliye	92
iii) Dava Hakkı	93
d. Denetimin Cezai Sonuçları	93
e. Yöneticiye Karşı Dava Açma Hakkı Olanlar	94
D. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDE KURUMSAL YÖNETİM	94
1. Kurumsal Yönetim Kavramı	94
2. Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Faydaları	95
3. Kurumsal Yönetim Anlayışının Apartman ve Site Yönetimlerinde Uygulanması	95
a. Hiyerarşik Yapı Açısından	95
i) Toplu Yapı Yönetimlerinde Hiyerarşik Yapı	96
ii) Apartman Yönetimlerinde Hiyerarşik Yapı	98

b.	Paydaşların (Kat Malikleri) Korunması Açısından	99
c.	Şeffaflık ve Denetlenebilirlik Açısından	100
d.	Üst Yönetimin Stratejik Kararlardaki Etkinliği Açısından	101
e.	Kurumsal Sorumluluk Açısından.....	101
f.	Eşitlik Açısından	101
4.	Hukuksal Düzenlemelerin Kurumsal Yönetime Uygunluğunun Değerlendirilmesi	102
5.	Kurumsal Yönetimin Apartman ve Site Yönetimlerinde Örnek Model Uygulaması	102
a.	Örnek Site Hakkında Genel Bilgiler.....	102
b.	Örnek Site Yönetim Planı	103
c.	Örnek Site Kurumsal Organizasyon Yapısı	105
E.	KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI.....	107
1.	Kat Maliklerinin Hakları	107
a.	Bağımsız bölüm üzerinde	107
b.	Ortak yerler üzerinde.....	108
i)	Apartmanlarda	108
ii)	Toplu yapılarda	109
iii)	Bağlantılar	110
aa)	Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı.....	110
bb)	Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı.....	111
cc)	Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (Şüfa) hakkı.....	111
iv)	Yenilik ve ilaveler	113
aa)	Faydalı olanlar:	113
bb)	Çok masraflı ve lüks olanlar	114
cc)	Bağımsız bölüm ilavesi	114
dd)	Temlik tasarruflar ve önemli işler	115
c.	Kat Malikleri Evcil Hayvan Besleyebilir Mi?	115
i)	Türk Hukukundaki Düzenlemeler	115
aa)	Hayvanları Koruma Kanunu	115
bb)	Hayvan Hakları Evrensel Beyanamesi	117
cc)	Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa Sözleşmesi.....	117
ii)	Hayvan Sahiplerinin Yükümlülükleri ve Yasaklar	118
iii)	Yönetim Planlarında Evcil Hayvan Beslenmesi Yasaklanabilir mi?	120

2.	Kat Maliklerinin Borçları	121
a.	Temel kurallar.....	122
b.	Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zararı.....	123
c.	Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma	124
i)	Genel olarak	124
ii)	Toplu yapılarda durum	126
iii)	Bazı özellikli durumlar.....	127
d.	Sigorta anlaşması.....	127
e.	Ortak giderlerin teminatı.....	128
f.	Müsaade mecburiyeti	129
g.	Yasak işler	129
i)	Genel kural.....	129
ii)	Doktor muayenehaneleri ile ilgili AYM Kararı	130
iii)	Oybirliği ile izin verilebilecek faaliyetler	131
iv)	Mesken Olan Bir Yerin İşyeri Olarak Kullanılması	132
v)	Yasak olmayan ve izin verilmek zorunluluğunda olan işler	132
h.	Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti.....	134
3.	Kat İrtifakı Sahibinin Hakları.....	136
4.	Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları	136
F.	KAPICILAR	137
1.	Kapıcı Tanımı ve Unsurları.....	137
2.	Kapıcıların İş Hukukundaki Yeri	137
3.	Kapıcıların Hizmet Sözleşmesi.....	137
4.	Kapıcıların İş Süresi ve Ara Dinlenmesi	138
5.	Kapıcıların Ücretleri, Yıllık İzinleri ve Hafta Tatilleri.....	139
6.	Geçici Kapıcı Çalıştırma	139
7.	Kapıcının Sigorta Ettirilmesi.....	140
8.	Kapıcının Görev ve Sorumlulukları	140
9.	Kapıcıya İhbar ve Kıdem Tazminatı Ödenmesi	141
10.	Kapıcı Konutlarının Durumu.....	142
a.	Kapıcı konutlarının asgari nitelikleri.....	142
b.	Kapıcı konutlarının tahliyesi.....	143
c.	Kapıcı konutlarından kira istenip istenmeyeceği	144
d.	Kapıcı konutları başka amaçla kiraya verilebilir mi?	144
e.	Kapıcıların elektrik, su vb. giderlere katılması	144
G.	APARTMAN VE SİTELERDE BALKONLARIN KAPATILMASI	145
H.	DEVRE MÜLK HAKKI.....	147

İKİNCİ KISIM
İDARİ VE MALİ AÇIDAN
KANUNİ YÜKÜMLÜLÜKLER

A. APARTMAN VE SİTELERİN VERGİ MÜKELLEFİYETİ	149
1. Gelir Vergisi Kanunu Açısından	149
a. Genel Olarak	149
b. Gelir Vergisi Tevkifatı (Stopaj) Yükümlülüğü.....	150
2. Kurumlar Vergisi Mükellefiyeti Açısından	152
3. KDV Mükellefiyeti Açısından	153
4. Damga Vergisi Mükellefiyeti Açısından	154
B. GELİR VERGİSİ AÇISINDAN YÜKÜMLÜLÜKLER	154
1. Yasal Düzenlemeler	155
2. Yönetici ve Denetçilerin Kat Malikleri Arasından Seçilmesi	155
3. Yönetici ve Denetçilerin Kat Malikleri Dışından Seçilmesi	157
4. Diğer Özel Hizmetlerde Çalıştırılanlara Yapılan Ücret Ödemeleri	159
5. Ticaret Mahalli Olan İskânlarda Çalışanlara (Yönetici, Kapıcı, Kaloriferci vb.) Yapılan Ödemeler	161
6. Kısmen İşyeri, Kısmen Ticaret Mahalli Olan Yerlerde Çalışanlara (Kapıcı, Kaloriferci Vb.) Yapılan Ödemeler	163
7. Kapıcılara Yapılan Ödemelerin Durumu	165
8. Kendi Elektrikliğini Üreten Kat Maliklerine Vergi Avantajı	166
a. Genel Amaç	166
b. Muafiyetten Yararlanmanın Şartları.....	166
c. Elde Edilen Gelirin Ortak Giderler İçin Kullanılması.....	167
d. İşyeri Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümler	167
e. Birden Fazla Konuta Sahip Olunması.....	168
f. Vergi Kesintisi ve Belge Düzeni.....	168
g. Örnek Uygulamalar.....	168
h. Apartman ve Site Yönetimlerinin Muhafaza Yükümlülüğü	169
9. Apartman ve Sitelerde Çalışanların Gelir Vergisi Karşısındaki Durumu ile İlgili Kişisel Yorumumuz (Makale).....	169
C. KATMA DEĞER VERGİSİ AÇISINDAN YÜKÜMLÜLÜKLER	192
D. DAMGA VERGİSİ AÇISINDAN YÜKÜMLÜLÜKLER	193
E. BANKAYA YATIRILAN AİDATLARIN DURUMU.....	194
F. APARTMAN VEYA SİTE YÖNETİMİ TARAFINDAN SERBEST MESLEK MENSUPLARINA YAPILAN ÖDEMELER	194
G. VERGİ KİMLİK NUMARASI ALINMASI	196

H. APARTMAN VEYA SİTE YÖNETİMİNİN BİR KOOPERATİF MARİFETİYLE YÜRÜTÜLMESİ HALİNDE VERGİSEL DURUM.....	196
1. Kooperatiflerin Kurumlar Vergisi Karşısındaki Durumu	197
2. Gelir Vergisi Kesintisi (Stopaj) Açısından	200
3. KDV Açısından.....	201
I. APARTMAN VEYA YÖNETİMİNİN BİR ŞİRKET MARİFETİYLE YÜRÜTÜLMESİ HALİNDE VERGİSEL DURUM.....	202
1. Vekil Sıfatı ile Yönetim ve Hizmet	202
2. Müteahhit Sıfatı ile Yönetim ve Hizmet.....	202
3. Hizmetlerin Kısmen Vekalet Suretiyle, Kısmen de Müteahhit Sıfatıyla Yapılması	203
J. APARTMAN VE SİTELERİN TUTMAK ZORUNDA OLDUĞU DEFTERLER.....	204
1. Vergi Kanunları Açısından	204
2. Kat Mülkiyeti Kanunu Açısından	205
a. Karar Defteri (Kat Malikleri Kurulu Defteri).....	205
b. Gelir-Gider Defteri	205
c. Denetim Defteri	206
d. Belge Muhafaza Yükümlülüğü	206
e. Defterlerin Kapanış Tasdiki Zorunluluğu.....	206
3. SGK Mevzuatı Açısından Yükümlülükler	207
a. Genel Olarak.....	207
b. Konut Kapıcılarına Özel Durum.....	208
K. ORTAK YERLERİN KİRAYA VERİLMESİ KARŞILIĞINDA ELDE EDİLEN GELİRLERİN VERGİ KANUNLARI KARŞISINDAKİ DURUMU.....	209
1. Gelir Vergisi Kanunu Açısından	210
a. Genel Olarak.....	210
b. Konu ile İlgili Maliye İdaresinin Görüşleri.....	211
c. Konu ile İlgili Yorumumuz: Yöneticilerin Dikkatine	215
2. Katma Değer Vergisi Açısından.....	216
a. Genel Kural.....	216
b. Taşınmazların (Bina, Arazi, Ev) Kiralanması.....	216
c. Mal veya Hakların Kiralanması ve Tevkifat Uygulaması.....	216
L. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMELERİNİN VERGİ HUKUKU AÇISINDAN DEĞERLENDİRMESİ.....	218
1. Devre Mülk Sözleşmelerinin Vergi Hukukundaki Yeri	218

2. Gerçek Kişiler Yönünden Değerlendirmeler 219
3. Katma Değer Vergisi Yönünden Değerlendirmeler 220

M. APARTMAN VE SİTELERDE MUHASEBE 221

1. İşletme Hesabı Esası 221
2. Bilanço Esası 222
3. Site Yönetiminde Tek Düzen Hesap Planı 222
 - a. Dönen Varlıklar 222
 - b. Duran Varlıklar 225
 - c. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar 225
 - d. Maliyet Hesapları 226
 - e. Örnek Muhasebe Kayıtları 227
 - i) Aidatların Tahsilatı (Nakden ve Banka Kanalı ile) 227
 - ii) Genel Giderler 227
 - iii) Gelir Elde Edilmesi 228

N. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMLERİNDE İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ 230

1. Genel Yükümlülükler 231
2. İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri 231
3. İşyeri Hekimleri ve İş Güvenliği Uzmanları 232
4. Risk Değerlendirmesi 233
 - a. Genel Olarak 233
 - b. Risk Değerlendirmesinin Aşamaları 234
 - c. Örnek Uygulama 235
 - d. Risk Değerlemesi Yapılmazsa Ne Olur? 238
5. Çalışanların Eğitimi ve Bilgilendirilmesi 238

O. İHBAR VE KIDEM TAZMİNATLARININ DURUMU 239

1. İhbar Tazminatı ve Hesaplanması 239
 - a. İhbar tazminatı ve nedenleri 239
 - b. İhbar sürelerinin hesaplanmasında dikkat edilecek noktalar 240
 - c. İhbar süresini beklemezsizin hizmet akdinin sona erdirileceği haller 241
 - i) İşveren Bakımından 241
 - ii) İşçi Bakımından 243
 - d. İhbar tazminatından yapılacak yasal kesintiler 244
 - e. İhbar tazminatı ödemesinin gecikmesi nedeniyle ödenen faizler 245
 - f. İhbar Tazminatı Hesaplamasına Örnek Uygulama 245

2.	Kıdem Tazminatı ve Hesaplanması.....	246
a.	Kıdem tazminatının şartları	246
b.	Kıdem tazminatının hesaplanmasında dikkat edilecek noktalar.....	246
c.	Kıdem tazminatı ile ilgili diğer hususlar	248
d.	Kıdem tazminatının hesabında dikkate alınacak ödemeler	249
e.	Kıdem tazminatının hesabında dikkate alınmayacak ödemeler.....	250
f.	Kıdem tazminatı ile ilgili uygulama örneği	250
g.	Kıdem tazminatından yapılacak vergi kesintileri	250

ÜÇÜNCÜ KISIM

KAT MÜLKİYETİ VEYA MALİ HUSUSLARLA İLGİLİ EMSAL İÇTİHA TLAR, ÖRNEK ÖZELGELER VE SİKÇA SORULAN SORULAR

A.	ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARI	251
1.	Doktor muayenelerinin apartman ve site yönetimleri genel kurul kararı olmaksızın açılması, diğer ticarethaneler karşısında eşitlik ilkesini ihlal edici bir durum yaratmaz.	251
2.	Kat malikleri kurulu aleyhine açılan davada ileri sürülen delillerin yeterince incelenmemesi, gerekçesiz karar verilmesi, uzun süren yargılama nedeniyle mağdur olunması, toplantı zamanı ve hakim müdahalesi hakkında.....	259
3.	Arsa paylarının bağımsız bölümlerinin değerlerine göre sahip olması gereken paylara oranlı tahsis edilememesi nedeniyle mahkemeye yoluyla payların yeniden düzenlenmesinin Anayasa'nın mülkiyet hakkına ve eşitlik ilkesine aykırıdır.	278
B.	DANIŞTAY KARARLARI	288
1.	Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan 216 Sıra No'lu VUK Genel Tebliği ile apartman yöneticilerine kiraclar tarafından doldurulacak bilgi formlarını Bakanlığa gönderme zorunluluğu getirilmesinde yasaya aykırılık bulunmadığı hk.....	288
2.	Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesinde belirtilen tevkifat yapma yükümlülüğündeki kişi ve kuruluşlardan olmayan iş hanı yönetiminin, çalıştırdığı işçilerin ücretlerinden tevkifat yapma yükümlülüğü bulunmadığı hk.	290
3.	Ticaret mahalli olan iş hanında çalıştırılan kapıcıya ödenen ücretin 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 23 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının 6 ıncı bendinde sayılan ve gelir vergisinden istisna edilen ücret gelirleri kapsamında bulunmadığından tevkifata tabi tutulması gerektiği hk.	292

4. İş hanı yönetiminin yapmış olduğu ücret ödemelerinden vergi tevkifatı yapma zorunluluğunun bulunmadığı hk. 294
5. Site yönetimleri adına kendi ihtiyaçları doğrultusunda kullanılmak adına araç tescil ettirmesinin mümkün olduğu hakkında. 295

C. YARGITAY KARARLARI 298

1. Ortak yerlerin bakım ve onarımı ile kiracının sorumluluğu..... 298
2. Aidatı ödemeyen kat malikine icra takibi yetkisi 299
3. Kiracının aidattan sorumluluğu 300
4. Aidatın geciktirilmesi, faiz işletilmesi ve ödeme emri tebliği 300
5. İcra takibine itiraz 300
6. Ortak giderin kesinleşmesi ve tebligatına gerek olmadığı. 300
7. Yüksek gürültü nedeniyle rahatsızlık 301
8. Kat malikleri kararına itiraz..... 304
9. Çatıya Müdahalenin Önlenmesi, Husumet 305
10. Çatı inşaatı, kat maliki payının korunması, anagayrimenkulün zarar görmesi 306
11. Kat malikleri kararına zamanında itiraz edilmezse kabulü..... 308
12. Ortak yerde inşaat yapılabilmesi için kat maliklerinin rızası 310
13. Ortak yerin kiraya verilmesi için oybirliği 311
14. Ortak yerde inşaat için kat maliklerinden izin şartı 312
15. Terasa oda yapılmayı ve projede ortak yer olup olmadığı 313
16. Ortak teras onarımı için oybirliği 314
17. Ortak yerin kiraya verilmesi için oybirliği 315
18. Yönetim kararını uygulayan yöneticiye değil kat maliklerine karşı dava açılması 317
19. Bağımsız bölüm olan işyerinin meskene dönüştürülmesi 318
20. Ortak yerde onarım yapılabilmesi için oybirliği şartı..... 319
21. Projeye aykırı yapılan ahşap çatıdan zarar gören kat maliki 320
22. Köpek besleyerek diğer kat maliklerine rahatsızlık verme 321
23. Kombi takılmasının yönetimce yasaklanamayacağı..... 322
24. İşyeri açılabilmesi için oybirliği şartı 324
25. 10 Adet kedi besleyen kat malikine hakim müdahalesi 325
26. Yönetim planında hayvan beslemenin yasaklanmaması durumunda evde köpek beslenmesi 327
27. Kapıcı dairesinin haksız kullanımı ve ecrimisil..... 327
28. Ortak sayaçdaki su tüketim miktarına hakim müdahalesi 328
29. Projeye aykırı havuz yaptırılması ve hakim müdahalesi..... 329
30. Yönetimi adına senet imzalayan yöneticinin sorumluluğu 330

31. Bir ortaklığın giderilebilmesi için öncelikle onaylı proje, varsa tadilat projesi, yapının fenne ve imar mevzuatına aykırı olup olmadığı, projenin sağlıklı olup olmadığı gibi hukuki gerekliliklerin araştırılması şarttır.	332
32. Bağımsız bölümün mutfağa bağlantılı balkonunun mutfakla balkon arasındaki kapı, pencere ve duvarının kaldırılarak mutfakla birleştirilmesi ve balkonun PVC malzemeyle kapatılması, Yargıtay uygulamalarında da kabul edildiği gibi sabit eser niteliğinde olup bütün kat maliklerinin beşde dördünün yazılı rızası olmadan yapılamaz.	334
33. Mülk sahibinin kiracısından aidaat talebinde bulunabilmesi için öncelikle aidaatları kendisinin ödemesi gerekmektedir. Kendisi tarafından ödendiği iddia ve ispat edilmeden kiracıdan bu talepte bulunması mümkün değildir.	335
34. İcra takibi kat malikleri adına değil öncelikle apartman yönetimi adına yapılmalıdır.	337
35. Yöneticinin kat malikleri kurulunca ibra edilmiş olması onu, yöneticilik yaptığı dönemde usulsüz yaptığı işlemlerden dolayı sorumluluktan kurtarmaz.	338
D. MALİYE BAKANLIĞI MUKTEZA (ÖZELGE) ÖRNEKLERİ.....	339
1. Site yönetimine ait havuz işletmesi ve büfe-cafe kiralamasının nasıl vergilendirileceği hk.	339
2. İş hanı yöneticiliğine verilen serbest meslek hizmeti nedeniyle yapılan ödemelerden tevkifat yapıp yapılmayacağı hk.	342
3. Apartman yönetiminin ortak alanlarının kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelirin ne şekilde vergilendirileceği ile belge düzeni hk.	343
4. Site yöneticileri ve denetçilere ödenecek huzur haklarının vergilendirilmesi hk.	345
5. Apartman malikinin dairesini işyeri olarak kiralaması karşılığı kiracının apartmanın çatı ve boya masrafını üstlenmesinde vergileme hak.	347
6. Apartman yönetimince kat maliklerinden ve kiracıardan otopark ücreti alınması dolayısıyla mükellefiyet doğup doğmayacağı hk.	349
7. Site yönetimince verilecek otopark hizmeti dolayısıyla mükellefiyet doğup doğmayacağı hk.	350
8. Site yönetimince işletilecek sosyal tesiste verilen hizmetler dolayısıyla mükellefiyet doğup doğmayacağı hk.	351
9. Site yöneticisi ile güvenlik, temizlik, teknik aidaat takip ve büro hizmetleriyle görevli personele ödenen ücretlerin vergilendirilmesi hk.	352
10. Sitede çalışacak kişilere ödenecek ücretlerin gelir vergisine tabi olup, olmayacağı hk.	355

11. Apartman ortak alanlarının kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelirin ne şekilde vergilendirileceği hk.	357
12. Apartman yönetiminin vergilendirilmesi hk.	358
13. Site yönetiminde çalışan güvenlik görevlilerine ödenen ücretlerden gelir vergisi kesintisi yapılıp yapılmayacağı hk.	359
14. Site sakinlerinin hizmetine sunulan havuz işletmesinin nasıl vergilendirileceği hk.	360
15. Ortak mülkiyete konu olan apartman sığınağının kiraya verilmesi durumunda elde edilen kira gelirin beyanı.	361
16. Apartman yöneticiliği avukata yaptığı ödemelerden tevkifat yapmak durumundadır.	362
17. Kapıcıya ödenen ihbar tazminatının vergilendirilip vergilendirilmeyeceği	363
18. Site yönetim kuruluna yapılan huzur hakkı ödemelerinin gelir vergisi tevkifatı karşısındaki durumu	365
19. Bina ve ada yönetim kurullarında yapılan ödemelerden tevkifat.	366
20. Site yöneticiliğine ait paraların fon hesabında değerlendirilmesi sonucu elde edilen gelirlerin vergi kanunları karşısındaki durumu.	368
21. Kooperatifin ortak giderlerini karşılamak amacıyla tahsil ettiği aidatların vergi kanunları açısından durumu	369
22. Gerçek usulde gelir vergisine tabi olan birinci ve ikinci sınıf tüccarlardan alınacak muhtelif emtialara ilişkin olarak yapılacak ödemeler karşılığında apartman yöneticiliği adına fatura düzenlenmesi gerekmektedir.	373
23. Apartman yönetimlerinin güvenlik hizmetlerine uygulanan KDV tevkifatı uygulaması karşısındaki durumu	375
24. Site yönetiminin; Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesi hükmü gereğince serbest meslek ödemesi olan avukatlık ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapıp yapmayacağı hakkında.	376
25. Apartman yönetiminin sosyal güvenlik kurumuna verdiği sigorta prim bildirgesi mahiyetindeki aylık prim ve hizmet belgelerinin damga vergisi karşısındaki durumu	377
26. Apartmana ait işyerinin ortak giderleri karşılamak üzere kiraya verilmesi gayrimenkul sermaye iradidir.	379
27. Kapıcılara ilişkin olarak sosyal güvenlik kurumlarına verilmek üzere düzenlenen (aylık sigorta prim ve hizmet belgeleri) sigorta prim bildirgelerinin damga vergisine tabi olacağı hk.	380
28. Kapıcı, bahçıvan gibi hizmetçilerin ücretlerin AGİ uygulanmayacaktır.	382
29. Site yönetimince yapılan emlakçılık faaliyeti ile site içerisinde otopark bedeli adı altında elde edilen gelirin durumu hk.	383
30. Site yönetiminin KDV karşısındaki durumu hk.	385

31. Site yönetiminin KDV karşısındaki durumu hk. (2)	385
32. Tasfiye sonunda site yönetimine devredilen gayrimenkul ve demirbaşların vergilendirilemeyeceği hk.	387
33. 700 konutlu sitede çalıştırılan temizlik elemanı, bahçıvan, elektrikçi, sıhhi tesisatçı ve güvenlik görevlisine ödenen ücretler ile dışardan sağlanan hizmetlerin vergilendirilmesi hk.	390
34. Site yönetimi tarafından yönetim ve denetim kurulu üyelerine ödenecek huzur hakkı, kapıcı ücreti ve serbest meslek ödemelerinin gelir vergisi ve damga vergisi hk.	393
35. İşhanında çalıştırılan kapıcıya ödenen ücretin vergilendirilmesi hk.	397
36. Apartman yöneticisine ödenen ücretin gelir vergisinden istisna olup olmadığı ve belge düzeni hk.	398
37. Kooperatifin çalıştırmış olduğu kapıcılara ödediği ücretten gelir vergisi tevkifatı yapıp yapmayacağı hk.	401
38. İş merkezinde çalıştırılacak hizmetliye ödenecek ücretlerin gelir vergisi ve damga vergisine tabi olup olmadığı hk.	402
39. Sitede çalıştırılan güvenlik görevlisi ve kapıcılara ödenen ücretlere ilişkin gelir vergisi ve damga vergisi hk.	404
40. Sitede bahçıvan, kapıcı, temizlikçi bekçi olarak çalıştırılanlara yapılacak ücret ödemelerinden Damga Vergisi kesintisi yapıp yapılmayacağı hk.	406
41. Site içerisinde ortak mülkiyete konu gayrimenkulün işyeri olarak kiralanmasında KDV uygulaması.	408
42. Site yönetimince işletilecek sosyal tesis (restorant) işletmesinin mükellefiyeti	409
43. Site yönetiminin kapıcıya yaptığı ödemelerin gelir vergisinden istisna edilmesi, diğer çalışanların istisna kapsamında olmaması	411
44. Bina görevlisi için SGK'ya verilen sigorta prim bildirgelerinin damga vergisine tabi olup olmadığı	412
45. Apartman yönetimi tarafından yapılan ücret ve serbest meslek ödemelerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması hakkında.....	413
E. SIKÇA SORULAN SORULAR	416
1. Ortak Alanın Kiraya Verilmesinde Belgelendirme ve Gelirin Elde Edilmesi.....	416
2. Kapıcıya Ödenen Kıdem ve İhbar Tazminatı ile Diğer Hakedişlerin Durumu	417
3. Ortak Alanların Kiraya Verilmesinde Hak Sahipliği	418
4. Ortak Alanlardan Elde Edilen Gelirin Beyan Edilmesi	418
5. Yönetici Adayının Kat Malikleri Arasından Çıkması	419
6. Apartman Yönetiminin Mimardan Hizmet Alması.....	420
7. Güvenlik Elemanlarına Ödenen Ücretlerden Asgari Geçim İndirimi Yapılması.....	420

8. Apartman ve Site Yönetiminin Faiz Geliri Elde Etmesi.....	421
9. Konut Kapıcısının Çalışma Süreleri	421
10. Konut Kapıcısının Elektrik, Su, Doğalgaz Giderlerine Katılımı	422
11. Yöneticilere Verilen Ücretlerden Vergi Kesintisi Yapılması	422
12. Kapıcı Dairesinden Kira Talep Edilebilir Mi?.....	426
13. Kapıcıların Hakedişlerinde Kıdem Tazminatı.....	426
14. Site Yönetimine Ait Otoparkın İşletilmesi.....	427
15. Dış Cepheye Reklam Alınması.....	427
16. Temizlik Personel ve Malzeme Giderlerinin Paylaşımı.....	428
17. Ortak Alanın Ücretsiz Kullanılması ve Satışı Yasal Mıdır?	428
18. Zorla Apartman Yöneticisi Olmak Zorunda Mıyım?	429
19. Ortak Alanda Ticari Faaliyet Gösterilmesi Kat Maliklerine Bir Yükümlülük Getirir Mi?.....	429
20. Sığının Kiraya Verilmesi Mümkün Müdür?	429
21. Kat maliklerinden aidat borcu, yakıt borcu, yüzme havuzu borcu gibi bir ayrıma gidilerek tahsilat yapılabilir mi?.....	429
22. Depoyu kiralamal mıyım yoksa belli bir süreliğine belli bir masrafa karşılık mı kullanmalıyım?.....	431
23. Ortak kullanımdan elde edilen kira gelirleri kat maliklerine dağıtılmak zorunluluğunda mı?	431
24. Site yönetimi adına kesilen SGK cezasından geçmiş yöneticiler sorumlu mudur?.....	431
25. Dışarıdan bir kişinin yönetici seçimi ve ücret ödemesi	432
26. Bağimsız bölümde ofis açılması için muvafakatname verilebilir mi?.....	433
27. Site yönetimi adına arsa ya da araç almak mümkün mü?.....	434
28. Yönetici aniden istifa edebilir mi?.....	434
29. Vekalet verilmesinde sınırlama var mı?.....	434
30. Site Yönetimi çek defteri kullanılabilir mi?	435
31. Yenisi Seçilemeyen Eski Yöneticinin Durumu Ne Olacak?.....	435
32. Kapıcı Isınma Ücreti Ödemek Zorunda Mı?	435
33. Apartman yöneticisi kapıcı ile sözleşme yapmak için kat maliklerinden yetki almalı mı?	436
34. Yönetici seçerken ikinci toplantıda katılanların salt çoğunluğu ile yönetici seçimi mümkün müdür?	436
35. Kurulmuş olan Kat Mülkiyetinin iptali ve ortak mülkiyete çevrilmesi istenebilir mi?	437

YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	439
EKLER.....	443
EK – 1 KAT MÜLKİYETİ KANUNU (01.12.2018 itibariyle güncel)	445
EK – 2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN	475
EK – 3 KONUT KAPICILARI YÖNETMELİĞİ.....	487
EK - 4 ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU	491
EK – 5 BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ.....	505
EK – 6 ASANSÖR YÖNETMELİĞİ (2014/33/AB)	529
EK – 7 ASANSÖR İŞLETME, BAKIM VE PERİYODİK KONTROL YÖNETMELİĞİ.....	551
EK – 8 ASANSÖR PERİYODİK KONTROL YÖNETMELİĞİ.....	563
EK – 9 SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ	583
EK – 10 AFET SİGORTALARI KANUNU.....	591
EK – 11 TOPLU YAPILARDA KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI TESİSİNE DAİR YÖNETMELİK.....	599
EK – 12 KİMLİK BİLDİRME KANUNU	605
EK – 13 BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK	611
EK – 14 OTOPARK YÖNETMELİĞİ	705
EK – 15 MERKEZİ ISITMA VE SİHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SİHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK.....	719
EK – 16 İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU.....	729
EK – 17 İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ RİSK DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ.....	753
EK – 18 HAYVANLARI KORUMA KANUNU	761
EK – 19 KAPICI TALİMATNAMESİ ÖRNEĞİ	773
EK – 20 ÇALIŞANLARIN İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ EĞİTİMLERİNİN USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK.....	777

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- Ahmet KAVAK, "Apartman ve Site Yönetimlerinde İstihdam Edilen Güvenlik Görevlileri ve Bekçi Ücretlerinin Vergilendirilmesi Gerekli Midir?", Dünya Gazetesi, 10 Ağustos 2011.
- Ahmet TÜRKMEN ve Burak KEÇECİOĞLU, "Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi", D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017.
- Ali ÇAKMAKÇI, "Devre Mülk Sözleşmelerinin Vergi Hukukundaki Sonuçları-II", Yaklaşım, Sayı:185, Mayıs 2008.
- Anlı ATAÖV ve Sevin OSMAY, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", METU JFA, 2007/2.
- Arif TEMİR, "Kapıcı Konutları, Yöneticiler ve Kapıcılar", Yaklaşım, Sayı:120, Aralık 2002.
- Arif TEMİR, "Apartmanlarda İş Sağlığı ve Güvenliği Mevzuatına Göre Risk Değerlendirmesi Örneği", Yaklaşım, Mart 2013, Sayı: 243.
- Ayhan YALÇIN, Apartman Yöneticisinin El Kitabı, Geçit Kitabevi, 24.Baskı, İstanbul, Temmuz 2007.
- Bahtiyar AKDENİZ Bahtiyar - Hakan EKİNCİ, "Apartman Yönetimine İlişkin Faaliyetlerin Vergisel Boyutu", E-Yaklaşım, Sayı:27, Ekim 2005.
- Bayram GÜZEL, "Apartman ve Site Yönetimleri ile İlgili Vergisel Sorunlar", Yaklaşım, Sayı:100, Nisan 2001.
- Bayram GÜZEL - Hamza SİVRİKAYA, "Gayrimenkuller Üzerine Reklam Alınmasından Elde Edilen Kazançların Vergisel Boyutu", Yaklaşım, Sayı:156, Aralık 2005.
- Bekir GEÇER, İş Hukuku İşveren Rehberi, Yaklaşım Yayınları, Ankara, Ekim 2005, s.216.
- Cumhuriyet Sinan ÖZDEMİR, "Kapıcıya Ödenecek Kıdem Tazminatından Kiracı Sorumlu Olur mu?", http://www.alomaliye.com/2009/cumhuriyet_sinan_kapiciya_kidem.htm, (Erişim:11.03.2011).
- Cumhuriyet Sinan ÖZDEMİR, İş Kanunu Uygulama Rehberi, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara Kasım 2005.
- Cüneyt OLGAC, "Kıdem Tazminatına Hak Kazanma Şartları Hesaplanması ve Uygulamada Yaşanan Sorunlar ile Çözüm Önerileri", Yaklaşım, Sayı:171, Mart 2007.

- Elif DEMİRHAN, "Apartmanlarda Balkon Kapatma Olayı ve Danıştay'ın Görüşü", Yaklaşım, Sayı:150, Haziran 2005.
- Erdal CANPOLAT, "Apartman Yöneticilerine Toplu Yapı Konutlarının Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerine Ödenen Ücretlerin Vergi Mevzuatımız Karşısındaki Durumu ve Çözüm Önerileri", Yaklaşım, Sayı:124, Nisan 2003.
- Erdoğan GÖKÇE, "Yeni Kat Mülkiyeti Yasası'na Eleştiriler", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:82, Sayı:2, 2008.
- Erdoğan GÖKÇE, "Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanun'dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:83, Sayı:2, 2009.
- Erol UÇMAZBAŞ, "4857 Sayılı İş Kanunu'na Göre İhbar Tazminatı ve Vergilendirilmesi", Vergi Dünyası, Sayı:280, Ekim 2004.
- Fatma TELEK, "Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı Arasındaki Farklar", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:83, Sayı:1, Yıl:2009.
- Füsun ARDA, "Kat Mülkiyeti", Ankara Barosu Dergisi, Sayı:2, Yıl: 1973.
- Güler Manisalı DARMAN, Kurumsal Yönetim Uygulamalarında Yakınsamaya Hukuksal Düzenleme ve Piyasa Dinamiklerinin Etkisi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2009.
- Hidayet MAT, "5711 Sayılı Yasa ile Yapılan Değişiklikler Çerçevesinde Kat Mülkiyetinde Kat Maliklerinin Hakları Ve Yükümlülükleri-I", Yaklaşım, Sayı:181, Ocak 2008.
- Hüseyin YALÇIN, Ücretlerin Vergilendirilmesi, Kılavuz Yayınları, İstanbul, Ekim, 1998.
- İlhan ÖZTRAK, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı", Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt:22, Sayı 03, Ocak 1967.
- "Kat Mülkiyeti Kanununda Neler Değişti?", Bursa Hakimiyet Gazetesi, 10.12.2007, (Av.Şerafettin Gökalp ile yapılan söyleşi).
- Leyla ATEŞ, Vergilendirmede Eşitlik, Derin Yayınları, İstanbul, 2006.
- Levent GENÇYÜREK, "Apartman Yönetimi Adına Açılan Hesaplara Yürütülen Faizlerin Gelir Vergisi Kanunu Açısından Değerlendirilmesi", Yaklaşım, Sayı:113, Mayıs 2002.
- Nami ÇAĞAN; Vergilendirme Yetkisi, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1982.
- Necip BİLGE, Hukuk Başlangıcı, Turhan Kitabevi, 10.b., Ankara, 1995.

- Mali Mevzuat Platformu, İstanbul YMM Odası, 15 Haziran 2005.
- Mehmet MAÇ, "Site (veya Apartman) Yöneticileri ile Yönetim Hizmeti Yapan Kooperatif ve Şirketlerin Vergiler Karşısındaki Durumu", Vergi Dünyası, Sayı:247, Mart 2002.
- Mualla ÖZTÜRK, "Apartmanlara Ait Ortak Kullanım Yerlerinin, Apartman Yönetimleri Tarafından Mobil Telefon Şebekelerini İşleten Firmalara Baz İstasyonu Olarak Kiraya Verilmesinden Elde Edilen Gelirlerin Vergilendirilmesi", Yaklaşım, Sayı:111, Mart 2002.
- Mehmet ERKAN, "Devre Mülk Hakkının Elden Çıkarılmasının Gelir, Kurumlar, Katma Değer Vergisi Kanunları Açısından Değerlendirilmesi", Vergi Dünyası, Sayı:184, Aralık 1996.
- Mustafa İHTİYAR, Kat Mülkiyetinde Denetim, Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Temmuz 1999.
- Müjdat ŞAKAR, İş Kanunu Yorumu, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, Temmuz 2006.
- Orhan YILMAZ, "Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:82, Sayı:2, Yıl:2008.
- Oya ARMUTÇU, "Balkon Davası", Hürriyet, 09.10.2013.
- Ozan KÜLEKÇİ, Türkiye'de Apartmanlaşma Olgusu ve Apartman Yönetimleri, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2002.
- Özgür BİYAN, "Apartman ve Sitelerde Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi Karşılığında Elde Edilen Gelirlerin Vergilendirilmesi", E-Yaklaşım, Ekim 2006, Sayı:39.
- Özgür BİYAN, "KDV Açısından İktisadi İşletmelere Dahil Olmayan Gayrimenkullerin Kiralanması", E-Yaklaşım, Eylül 2006, Sayı:38.
- Pars TUĞLACI, Okyanus Ansiklopedik Sözlük, Cilt:1, Cem Yayınevi, İstanbul, 1985.
- Ramazan AKTAŞ, Kurumsal Yönetim, Sakarya Üniversitesi Sürekli Eğitim Uygulama ve Araştırma Merkezi, Sakarya, 2009.
- Ramazan CENK, Ücretler, Tazminatlar ve Harcırahlar, Yaklaşım Yayınları, Ankara, 1999.
- Rükneddin KUMKALE, Hukuki ve Mali Yönleriyle Defter ve Belgeler, Seçkin Yayınları, Ankara, 2003.
- Saffet CAN, "Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı:77, 2008.

- Seda Öktem ÇEVİK, Toplu Yapılarda Yönetim, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Doktora Tezi), İstanbul, 2010.
- Serbülen BAYRAK, "Apartman Yönetimlerine Bir İyi Bir de Kötü Haber", Referans Gazetesi, 12.07.2006.
- Serbülen BAYRAK, "Apartman Yönetimlerine Bir İyi Bir de Kötü Haber", Referans, 12.07.2006.
- Serbülen BAYRAK, "Apartman Yönetimlerine Bir İyi Bir de Kötü Haber", Referans, 12.07.2006.
- Şerafettin GÖKALP, Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat (Yöneticinin El Kitabı), Seçkin Yayıncılık, Ankara, Şubat 2011.
- Şükrü KIZILOT, Danıştay Kararları ve Özelgeler (Muktezalar), Cilt:3, Yaklaşım Yayınları, Ankara, Nisan 1996.
- Şükrü KIZILOT, "Apartmana 56.595 liralık ceza gelebilir", Hürriyet, 4 Şubat 2013.
- Şükrü KIZILOT, "Kıracınız Aidatları Ödüyor Mu?", Hürriyet, 27.09.2007.
- Şükrü KIZILOT - Ekrem SARISU - Sezgin ÖZCAN - Zuhâl KIZILOT, Gayrimenkul Rehberi, Yaklaşım Yayınları, 2.b., 2005.
- Şükrü KIZILOT, Danıştay Kararları ve Özelgeler (Muktezalar), Cilt:4, Yaklaşım Yayınları, Ankara, Haziran 1998.
- Tuğçe TUZCUOĞLU, "Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", E-Journal of Yaşar University, Özel Sayı (Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan), Vol:8, 2013, Cilt:III.
- Turgut CANDAN ve Nurettin BİLİCİ, "Apartmanlarda Evcil Hayvan Beslenmesi Bina Yönetim Planına Konulan Hükümle Yasaklanabilir mi?", Terazi Hukuk Dergisi, Cilt:9, Sayı:94, (Haziran 2014).
- Türk Dil Kurumu Online Sözlük, <http://www.tdk.org.tr/>, (19.07.2006).
- Türk Vergi Kanunları Uygulamalarına İlişkin Özelgeler, Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü, Ankara, Eylül 1999.
- Yılmaz ÖZBALCI, Gelir Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları (Föy-Volan), Oluş Yayıncılık, Ankara Nisan 2006.
- www.yargitay.gov.tr
- www.alomaliye.com
- www.ozgurbiyan.com
- TÜRK DİL KURUMU ONLİNE SÖZLÜK (www.tdk.org.tr).