

REHBER

Kat Malikleri Kurulu ve Yönetici Yetkileri

Amaç

Bu rehber, apartman ve site yönetimlerinde Kat Malikleri Kurulu'nun görev ve yetkileri ile yönetici ve yönetim kurullarının hukuki sorumluluklarını açıklamak amacıyla hazırlanmıştır. Rehber, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu başta olmak üzere ilgili mevzuata dayanmaktadır.

Kat Malikleri Kurulu Nedir?

Kat Malikleri Kurulu, ana taşınmazdaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ve apartman/site yönetimine ilişkin temel kararları alan en yetkili organdır. Kurul, olağan ve olağanüstü toplantılarla görevini yerine getirir.

Kat Malikleri Kurulu'nun Görev ve Yetkileri

- Yönetici veya yönetim kurulunu seçmek ve görevden almak.
- Yıllık işletme projesini görüşmek ve onaylamak.
- Aidatların ve ortak giderlerin belirlenmesine karar vermek.
- Ortak alanların kullanımı, bakımı ve korunmasına ilişkin esasları belirlemek.
- Büyük onarım, tadilat ve yenileme işlerine karar vermek.
- Yönetim planında değişiklik yapılmasına karar vermek.

Toplantı ve Karar Usulleri

Kat Malikleri Kurulu yılda en az bir kez olağan toplantı yapar. Toplantılar kat maliklerine usulüne uygun şekilde duyurulmalı; toplantı ve karar yeter sayıları Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygun olmalıdır. Alınan kararlar karar defterine işlenir ve imza altına alınır.

Yönetici Kimdir?

Yönetici, Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilen ve apartman/site yönetimini temsil eden kişidir. Yönetici, kat maliklerinden biri olabileceği gibi dışarıdan profesyonel bir kişi veya firma da olabilir.

Yöneticinin Görev ve Yetkileri

- Kat Malikleri Kurulu kararlarını uygulamak.
- Apartman veya siteyi üçüncü kişilere karşı temsil etmek.
- Aidat ve ortak giderleri tahsil etmek.
- Bakım, onarım ve temizlik hizmetlerini organize etmek.
- Gelir-gider hesaplarını tutmak ve kat maliklerine sunmak.
- Personel çalıştırılması hâlinde işveren yükümlülüklerini yerine getirmek.

Yöneticinin Sorumlulukları

Yönetici, görevini yerine getirirken kanuna, yönetim planına ve Kat Malikleri Kurulu kararlarına uygun hareket etmekle yükümlüdür. Görevin kötüye kullanılması veya ihmal edilmesi hâlinde hukuki ve cezai sorumluluk doğabilir.

Denetim

Kat Malikleri Kurulu, yönetici faaliyetlerini denetlemek amacıyla denetçi veya denetim kurulu seçebilir. Denetim, mali işlemler ile yönetim faaliyetlerini kapsar.

Sonuç

Kat Malikleri Kurulu, apartman ve site yönetiminin temel taşıdır. Yönetici ve yönetim kurullarının yetki ve sorumluluklarını bilmesi, mevzuata uygun ve sürdürülebilir bir yönetim için zorunludur.