

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	v

-I-

APARTMAN-SİTE-TOPLU YAPI YÖNETİMLERİNDE

BAZI ÖNEMLİ KAVRAMLAR..... 1

1-BAĞIMSIZ BÖLÜM 1

2-ORTAK YERLER..... 5

3-EKLENTİ 8

4-ARSA PAYI..... 8

4.1-Arsa Payıyla İlgili Olarak (634) Sayılı Kat Mülkiyeti
Kanunu'nda Yer Alan Hükümler 9

4.2-Arsa Payının Düzeltilmesi Davası 12

4.3-Arsa Payıyla İlgili Muhtelif Yargı Kararları..... 16

5-KAT İRTİFAKI..... 24

5.1-Kat İrtifakının Hukuki Mahiyeti 25

5.2-Kat İrtifakı Tapusu 25

5.3-Kat İrtifakının Kurulması 26

5.4-Kat İrtifakı Sahibinin Hakları 26

5.5-Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları 27

5.6-Kat İrtifakının Sona Ermesi 27

5.7-Kat İrtifakıyla İlgili Muhtelif Yargıtay Kararları..... 28

6-KAT MÜLKİYETİ..... 28

6.1-Kat Mülkiyetinin Hukuki Mahiyeti 29

6.2-Kat Mülkiyetinin Kurulması..... 29

6.3-Kat Mülkiyeti Sahiplerinin Hakları 30

6.4-Kat Mülkiyeti Sahiplerinin Borçları 31

6.5-Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi 32

6.6-Kat Mülkiyetiyle İlgili Muhtelif Yargıtay Kararları 33

-II-

APARTMAN/SİTE/TOPLU YAPI YÖNETİMİ	37
1-ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ	37
1.1-Kat Malikleri Kurulu	38
1.1.1-Kat Malikleri Kurulunun Toplantı Zamanı	38
1.1.2-Kat Malikleri Kurulu Toplantısı İçin Çağrı Yapılması	39
1.1.3-Kat Malikleri Kurulu Toplantısının Yapılacağı Yer	40
1.1.4-Kat Malikleri Kurulunun Toplantı Merasimi ve Toplantı Yeter Sayısı	40
a-Toplantı Yeter Sayısı (<i>Toplantı Nisabı</i>)	40
1.1.5-Kat Malikleri Kurulu Toplantısının Yönetimi	40
1.1.6-Kat Malikleri Kurulunda Oy Hakkı	42
1.1.7-Karar Yeter Sayısı.....	42
a-Oybirliği Şartı Aranan Kararlar.....	43
b-Hem Sayı Hem Arsa Payı Çoğunluğu Şartı Aranan Kararlar	43
c-Beşte Dört (4/5) Çoğunluk Şartı Aranan Kararlar.....	44
d-Toplu Yapılarda Yönetim Planı Değişikliği	44
1.1.8-Kat Malikleri Kurulu Kararları	44
1.1.9-Kat Malikleri Kurulu Kararlarıyla İlgili İptal Davası ve Hâkimin Müdahalesi	45
a-İptal Davası	45
b-Hakimin Müdahalesi.....	45
1.1.10-(634) Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Kat Malikleri Kuruluyla İlgili Hükümler.....	46
1.2-Yönetici/Yönetim Kurulu	50
1.2.1-Yönetici/Yönetim Kurulu Seçimi	50
1.2.2-Yöneticinin Görevleri	52
1.2.3-Yöneticinin Sorumlulukları	53
1.2.4-Yöneticinin Hakları	54
1.2.5-Yönetici Tarafından Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması.....	54

1.3-Denetçi/Denetim Kurulu.....	55
1.4-Anagayrimenkulün Yönetimiyle İlgili Muhtelif Yargıtay Kararları	56
2-YÖNETİM PLANI.....	73
2.1-Yönetim Planının Hukuki Mahiyeti.....	75
2.2-Yönetim Planının Hazırlanması.....	76
2.3-Yönetim Planının İçeriği	77
2.4-Yönetim Planının Sonradan Değiştirilmesi	77
2.5-Yönetim Planıyla İlgili Olarak (634) Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Yer Alan Hükümler	77
2.6-Yönetim Planıyla İlgili Muhtelif Yargıtay Kararları	79
3-İŞLETME PROJESİ.....	87
3.1-İşletme Projesi ve İşletme Projesinin Hukuki Mahiyeti	87
3.2-İşletme Projesinin İçeriği.....	88
3.3-İşletme Projesinin Hazırlanması	89
3.4-(7579) Sayılı Kanun Sonrası Geçici İşletme Projesi.....	90
3.5-İşletme Projesiyle İlgili Muhtelif Yargıtay Kararları.....	91
4-ORTAK YERLER.....	92
4.1-Ortak Yerlerin Hukuki Mahiyeti	92
4.1.1-Mutlak Ortak Yerler	93
4.1.2-Sözleşme ile Tespit Edilen Ortak Yerler.....	96
4.2-Ortak Yerlere Müdahale Halinde Diğer Kat Maliklerinin Yasal Hakları	96
4.3-(634) sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Ortak Yerlerle İlgili Hükümler	96
4.4-Ortak Yerlerde Kat Maliklerinin Mülkiyet Hakları, Kullanma Ölçüleri, Bakım-Korunma ve Giderlerinin Karşılanma Usulü	100
4.5-Ortak Yerlerle İlgili Muhtelif Yargıtay Kararlar	102
5-KAT MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	115
5.1-Kat Maliklerinin Hakları	115
5.1.1-Kat Maliklerinin Sahip Oldukları Bağımsız Bölümler Üzerindeki Hakları.....	115

a-Mülkiyet Hakkı	115
b-Kat Maliklerinin Sahip Oldukları Bağımsız Bölümler Üzerindeki Hakları	116
5.1.2-Malik Oldukları Bağımsız Bölümün Yer Aldığı Apartman, Site veya Toplu Yapının Ortak Yerleri Üzerindeki Haklar	117
5.1.3-(634) Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Dayanaklı Haklar.....	118
5.2-Kat Maliklerinin Yükümlülükleri.....	120
5.2.1-Genel Kural.....	120
5.2.2-Anagayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk	121
5.2.3-Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma	122
a-Aidatın Belirlenme Yetki ve Usulü	125
b-Aidat Borcunun Ödenmemesinin Hukuki Neticeleri	126
aa-Genel Giderlere Katılım Borcu.....	126
bb-Gider ve Avans Payının Ödenmemesi Halinde Ana Borca İlaveten Gecikme Tazminatı ve Faiz Ödeme Yükümlülüğünün Doğması	127
cc-Gider veya Avans Payının Ödenmemesinin Hukuki Neticeleri	128
dd-Ortak Giderlerin Teminatı: Kanuni İpotek Hakkı	129
ee-Kiracıların Gider veya Avans Payının Ödemesinden Müşterek ve Müteselsil Sorumluluğu	129
5.2.4-Anagayrimenkulün Sigorta Ettirilmesi	129
5.2.5-Müsaade Mecburiyeti	130
5.2.6-Yasak İşler	131
5.2.7-Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti	134
5.2.8-Kat Maliklerinin Borçlarıyla İlgili Muhtelif Yargıtay Kararları	135
6-ANAGAYRİMENKULDE YAPILACAK YENİLİK VE İLAVELER.....	193
6.1-Anagayrimenkulde Faydalı Olan Yenilik ve İlaveler	193

6.2-Anagayrimenkulde Çok Masraflı ve Lüks Olan Yenilik ve İlaveler	195
6.3-Anagayrimenkule Yeni Bir Bağımsız Bölüm İlavesi	196
6.4- Özürlülerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler.....	197
6.5-Anayapının Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin ve Yakıtının Değiştirilmesi.....	197
6.6-Bir Mesken (Konut) Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümün Eğlence veya Toplantı Yeri, Gıda ve Beslenme Yeri, İmalathane, Boyahane, Basımevi, Dükkan, Galeri veya Çarşı Gibi Yerler Haline Getirilmesi.....	198
6.7-Anataşınmazla Yeni Bağımsız Bölüm Eklenmesi veya Mevcut Çekme Kat Yerine Tam Kat Yapılması veya Zemin veya Bodrum Katlarında veya Arsanın Boş Kısımında Sonradan İlave Yer Yapılması.....	199
6.8-Balkon Kapatma	199
6.8.1-(634) Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Açısından Balkon Kapatma.....	199
6.8.2-(5237) Sayılı Türk Ceza Kanunu Açısından Balkon Kapatma.....	200
6.8.3-(3194) Sayılı İmar Kanunu Açısından Balkon Kapatma	200
6.8.4-Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun Balkon Kapatmayla İlgili 15.03.2007 tarihli 2004/2182 Esas, 2007/353 Sayılı Kararı	201
6.9-Anayapının Dış Duvarlarının, Çatı veya Damın Reklam Maksudıyla Kiralanması Gibi Önemli Yönetim İşleri	201
6.10-Anataşınmazla İlgili Temlikli Tasarruflar	202
6.11-Anagayrimenkulde Yapılacak Yenilik ve İlavelerle İlgili Muhtelif Yargıtay Kararları	202
7-UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULACAK MUHTELİF DOKÜMANLAR	202
7.1-Örnek Yönetim Planları.....	202
7.1.1-Örnek Apartman Yönetim Planı	203

7.1.2-Toplu Yapı Yönetim Planı Örneği.....	209
7.2-Örnek İşletme Projesi	231
7.3-Örnek Kat Malikleri Kurulu’na Davet Mektubu	234
7.4-Örnek Hazirun Cetveli.....	235
7.5-Örnek Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu	236
7.6-Denetim Kurulu Raporu	237
7.7-Kat Malikleri Kurulu Toplantı Tutanağı.....	238
8-KOMŞU HAKLARI.....	240
8.1-Komşuların Uyması Gereken Hususlar	240
8.1.1-Komşularına Rahatsızlık Vermemek	240
8.1.2-Komşu Arsasına Zarar Verici Kazı ve İnşaat Yapmamak	240
8.1.3-Komşu Taşınmazdaki Ağaçların Dal ve Köklerinin Kendi Arsasına Geçmesine Katlanmak.....	241
8.1.4-Kendi Kendine Akan Suların Cereyanını Kesmemek.....	241
8.1.5-Zarar Verici Bir Durumun Varlığında Su Giderlerinin Düzenlenmesi	241
8.1.6-Su Yolu, Gaz ve Elektrik Borularının Geçirilmesine Katlanmak.....	241
8.1.7-Zorunlu Geçit Hakkı	241
8.1.8-Sınırlık Koyma Mecburiyeti	242
8.2-Komşular Bakımından Yasaklar	242
8.2.1-Gürültüye Neden Olma.....	242
8.2.2-Kişilerin Huzur ve Sükununu Bozma	242
8.2.3-İnşaat veya Yıkımla İlgili Emniyet Kurallarına Uymama.....	243
8.2.4-Hayvanın Tehlike Yaratabilecek Şekilde Serbest Bırakılması.....	243
8.2.5-Çevreyi Kirlletmek	243
8.2.6-Atıkların Toplanması	243
8.3-Komşuluk Hukukuna Aykırılığın Sonuçları	243
8.3.1-Yönetim Planı Hükümlerinin Uygulanması.....	243

8.3.2-Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümlerine Başvurulması	244
8.3.3-Sulh Hukuk Mahkemesine Başvurulması	244
8.3.4-Maddi Tazminat Talep Edilmesi.....	244
8.3.5-Manevi Tazminat Talep Edilmesi	244
8.3.6-İdari Yaptırımların Uygulanması	245
8.3.7-Ceza Soruşturması Başlatılması.....	245
8.3.8-Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25'inci Maddesine Başvurulması.....	245
8.4-Komşu Haklarıyla İlgili Muhtelif Yargıtay Kararları	245
9-KAPICILIK HİZMETİ.....	250
9.1-Kapıcının Hukuki Tanımı.....	250
9.2-Kapıcının Görev ve Sorumlulukları.....	250
9.3-Kapıcılık Hizmeti Bakımından Yöneticinin Görev ve Sorumlulukları	251
9.4-Kapıcılık Sözleşmesinde Yer Verilmesi Gereken Hususlar	251
9.5-Kapıcıların Hakları	252
9.5.1-Çalışma Süresi ve Ara Dinlenmesi	252
9.5.2-Ücret Ödemesi	252
9.5.3-Fazla Çalışma ve Ücreti	253
9.5.4-Hafta Tatili.....	253
9.5.5- Genel Tatil ve Ücreti.....	253
9.5.6-Yıllık Ücretli İzin.....	253
9.6-Kapıcı Dairesi	253
9.7-Kapıcının Sigorta Ettirilmesi ve Muhtelif Bildirimler	254
9.8-Kapıcılık Sözleşmesinin Sona Ermesi	254
9.8.1-Sözleşmenin Feshinde Bildirim	254
9.8.2-Sözleşmenin Kapıcı Tarafından Haklı Nedenle Derhal Feshi	255
a-Sağlık Sebepleri	255
b-Ahlak ve İyiniyet Kurallarına Uymayan Haller ve Benzerleri	255
c-Zorlayıcı Sebepler	256

9.8.3-İşverenin Haklı Nedenle Derhal Fesih Hakkı	256
a-Sağlık Sebepleri	256
b-Ahlak ve İyi Niyet Kurallarına Uymayan Haller ve Benzerleri	256
c-Zorlayıcı Sebepler	257
d-İşçinin Gözaltına Alınması veya Tutuklanması Halinde Devamsızlığın Feshi Bildirim Süresini Aşması	257
9.8.4-Derhal Fesih Hakkını Kullanma Süresi	257
9.8.5-Yeni İş Arama İzni.....	257
9.8.6-Kapıcılık Sözleşmesinin Sona Ermesinin Neticeleri.....	258
9.9-Örnek Kapıcılık Sözleşmesi	259
Kapıcılık Sözleşmesi.....	259
9.10-Yönetim Tarafından Uygulamada Düzenin Sağlanması Amacıyla Hazırlanması Gereken Örnek Kapıcı-Kaloriferçi Çalışma Yönetmeliği	261
10-GÖREVLİ MAHKEME-YETKİLİ MAHKEME	264
10.1-Görevli Mahkeme	264
10.2-Yetkili Mahkeme	264
10.3-Yetkili-Görevli Mahkeme ile İlgili Yargıtay Kararları	264
11-BASİRETİLİ YÖNETİCİ/YÖNETİM KURULUNCA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR.....	270
11.1-TETKİKE HAZIR BULUNDURULMASI GEREKEN BELGELER	270
11.1.1-Yönetim Planı	270
11.1.2-Ortak Yapılarda Vaziyet Planı ve Projeler.....	271
11.1.3-İşletme Projesi	271
11.1.4-Gelir-Gider Kalemlerine İlişkin Olarak Muhafaza Edilmesi Gereken Belgeler	271
11.1.5-Haberleşmeye İlişkin Olarak Muhafaza Edilmesi Gereken Belgeler	272
11.1.6-Apartman/Site/Toplu Yapıda Oturmeyen Kat Maliklerinin Tebligat Adreslerinin Temin Edilmesi	272

11.1.7-Çalışan Personelin Özlük Dosyaları	273
11.1.8-Vekaletname Dosyası	273
11.1.9-Kat Malikleri Kurulu Evrak Dosyaları.....	273
11.1.10-Sözleşmeler Dosyası	274
11.2-YAPILMASI GEREKEN HUSUSLAR.....	274
11.2.1-Apartman/Site/Toplu Yapı Adına Bankada Hesap Açılması	274
11.2.2-Yönetici/Yöneticilerin Ad/Soyadı/Ev Adreslerinin Görünen Bir Yere Asılması.....	274
11.3-TUTULMASI GEREKEN DEFTERLER	274
11.4-YAPILMASI GEREKEN BİLDİRİMLER	276
11.4.1-Konutlarda (30) Günden Fazla Kalacak Misafirlerin Bildirimi	276
11.4.2-Binalarda Bildirim Dışı Oturanların Bildirimi	276
11.4.3-İş Yeri Bildirimi.....	276

-III-

TOPLU YAPILAR	279
1-(634) SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NDA ‘TOPLU YAPILARLA’ İLGİLİ HÜKÜMLER	279
1.1-Toplu Yapılarla İlgili Olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Yer Verilmiş Olan Özel Hükümler	279
1.2-Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Yer Verilmiş Genel Hükümlerin Toplu Yapılara Uygulanması.....	284
2-TOPLU YAPILARDA BAZI KAVRAMLARIN TANIMI.....	284
3-TOPLU YAPILARIN HUKUKİ MAHİYETİ	285
4-TOPLU YAPININ UNSURLARI.....	286
4.1-Bir veya Birden Fazla İmar Parseli Üzerinde Birden Fazla Yapı Olması	287
4.2-Alt Yapı Tesisleri, Ortak Kullanım Yerleri, Sosyal Tesis ve Hizmetler ile Bunların Yönetimi Bakımından Birbirleriyle Bağlantılı Birden Çok Yapı Olması	287

4.3-Tüm Yapılar ve Ortak Yerlerin Yönetim Yönünden Bağlantı Olması	288
5-TOPLU YAPILARDA KAT MÜLKİYETİ VEYA KAT İRTİFAKININ KURULMASI	291
5.1-Toplu Yapılarda Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	292
5.2-Toplu Yapılarda Kat İrtifakının Kurulması	294
5.3-Tapuda Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulmasına Dair Resmî Sözleşmenin Düzenlenmesi ve Tescili.....	295
6-TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER	296
6.1-Toplu Yapının Kapsamı.....	299
6.2-Genel Olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Yer Verilmiş Olan Ortak Yerlerin Mahiyeti	299
6.3-Toplu Yapılarda Ortak Yerlerin Unsurları.....	301
6.4-Toplu Yapı Kapsamında Ortak Yerlerin Belirlenmesi	301
6.5-Ortak Yerlerin Çeşitleri	302
6.6-Ortak Yerlerin Tahsisi	303
6.7-Site ve Toplu Yapılarda Ortak Alan Sigortaları	304
6.7.1-Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigortası.....	305
6.7.2-Makine Kırılması Sigortası	305
6.7.3-Elektronik Cihaz Sigortası	306
6.7.4-Cam Kırılması Sigortası.....	306
6.7.5-Yangın ve Ek Teminatlar	306
6.7.6- Deprem Sigortası	307
6.7.7- İşveren Mali Mesuliyet Sigortası	307
6.7.8-Sonuç	307
7-TOPLU YAPILARDA VAZİYET PLAN VE PROJELERİ.....	307
8-TOPLU YAPILARDA YÖNETİM.....	309
8.1-Blok Kat Malikleri Kurulu	310
8.2-Blok Niteliği Taşımayan Yapıların Kat Malikleri Kurulu	312
8.3-Ada Kat Malikleri Kurulu.....	312
8.4-Ada Temsilciler Kurulu	313

8.5-Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	314
8.6-Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	315
9-TOPLU YAPILARDA YÖNETİM PLANI VE DEĞİŞTİRİLMESİ.....	316
9.1-Toplu Yapılarda Yönetim Planı.....	316
9.2-Toplu Yapı Yönetim Planında Değişiklik Yapılması	318
10-TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİ VE DENETÇİ SEÇİMİ.....	319
10.1-Blok Yöneticisi Seçimi	320
10.2-Blok Niteliği Taşımayan Yapılar İçin Yönetici Seçimi	320
10.3-Toplu Yapı Yönetici Seçimi	321
11-TOPLU YAPI İÇERİSİNDE YER ALAN YÖNETİCİLERİN GÖREVLERİ	321
12-TOPLU YAPILARDA DENETÇİ	324
13-TOPLU YAPILARDA ORTAK GİDERLERE KATILMA.....	327
13.1-Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katımın Konusunda Yasal Düzenleme	328
13.2-Giderlerin İlgili Olduğu Yapı Grubuna Yükletilmesi İlkesi	328
13.3-Yargıtay Uygulamasında Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğü	329
14-TOPLU YAPILARDA GEÇİCİ YÖNETİM.....	329
14.1-Geçici Yönetimin Kurulması.....	330
14.2-Geçici Yönetimin Görev Süresi	331
14.3-Geçici Toplu Yapı Yönetiminin Devri	331
14.4-Toplu Yapı Niteliğini Taşıyan Mevcut Sitelerin Toplu Yapı Hükümlerine Tabi Hâle Gelmesi	332
14.5-Geçici Yönetimin Hukuki Sorumluluğu	333
15-TOPLU YAPILARLA İLGİLİ MUHTELİF YARGITAY KARARLARI	334

-IV-

İŞYERLERİNDE İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ	355
1-İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİNİN AMACI VE BU KAPSAMDA İŞYERLERİNİN SINIFLANDIRILMASI.....	355
2- İŞYERİNİN GENEL YÜKÜMLÜLÜĞÜ	357
2.1-İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri	357
2.2-Risk Değerlendirmesi, Kontrol, Ölçüm ve Araştırma	358
2.3-Acil Durum Planları, Yangınla Mücadele ve İlk Yardım	359
2.4-Tahliye.....	359
2.5-İş Kazası ve Meslek Hastalıklarının Kayıt ve Bildirimi	360
2.6-Sağlık Gözetimi	360
2.7-Çalışanların Bilgilendirilmesi.....	361
2.8-Çalışanların Eğitimi.....	362
2.9-Çalışanların Görüşlerinin Alınması ve Katılımlarının Sağlanması.....	362
2.10-Çalışan Temsilcisi	363
3-İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KURULU-KOORDİNASYONU	364
3.1-İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu	364
3.2-İş Sağlığı ve Güvenliğinin Koordinasyonu.....	364
3.3-Bakanlığın İnceleme, Kontrol, Denetim Yetki ve Sorumluluğu	365
4-TOPLU YAPILARDA ATIK YÖNETİMİ VE SIFIR ATIK YÜKÜMLÜLÜKLERİ	366
4.1-Site ve Toplu Yapı Yönetimlerinin Başlıca Yükümlülükleri.....	367
4.2-Yükümlülüklerle Uyumunun Sonuçları	369
5-(6331) SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNUNA GÖRE APARTMAN/SİTE/TOPLU YAPILARDA 2026 YILINDA UYGULANACAK İDARİ PARA CEZALARI.....	370
6-ÖRNEK İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ DANIŞMANLIK SÖZLEŞMESİ.....	377

-V-

APARTMAN/SİTE/TOPLU YAPILARDA BAZI KONULARDA DIŞARDAN HİZMET ALINMASI	385
1-ÖNCELİKLE DIŞARDAN HİZMET ALINACAK FİRMANIN ARAŞTIRILMASI.....	385
2-GÜVENLİK HİZMETİ.....	387
2.1-Dışardan Güvenlik Hizmeti Alınmasında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar.....	387
2.2-Güvenlik Hizmetinin Dışarıdan Alınması İle İlgili Sözleşme Örneği	389
3-TEKNİK İŞLER (ELEKTRİK-TESİSAT).....	396
3.1-Dışardan Teknik İşler (Elektrik-Tesisat) Hizmeti Alınmasında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	396
3.2-Teknik İşler (Elektrik-Tesisat) Hizmetinin Dışarıdan Alınması İle İlgili Sözleşme Örneği.....	399
4-TEMİZLİK İŞLERİ.....	405
4.1--Dışardan Temizlik İşleri Hizmeti Alınmasında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar.....	405
4.2-Temizlik İşleri Hizmetinin Dışarıdan Alınması İle İlgili Sözleşme Örneği	407
5-DIŞARDAN HUKUK DANIŞMANLIĞI VE AVUKATLIK HİZMETİ SATIN ALINMASIYLA İLGİLİ SÖZLEŞME ÖRNEĞİ.....	411

-VI-

APARTMAN-SİTE-TOPLU YAPI YÖNETİMİ İLE İLGİLİ OLARAK TÜRK HUKUK MEVZUATINDA YER ALAN MUHTELİF HÜKÜMLER.....	415
1.1-(634) Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu	415
1.2-(4721) Sayılı Türk Medeni Kanunu.....	451
1.3-(6098) Sayılı Türk Borçlar Kanunu	453
1.4-(6331) Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu.....	455
1.5-(5188) Sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun	462

1.6-(1774) Sayılı Kimlik Bildirme.....	466
1.7-(7201) Sayılı Tebligat Kanunu	467
1.8-(3091) Sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun	471
1.9-(7464) Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralınmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.....	475
2-YÖNETMELİKLER	480
2.1-Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği	480
2.2-Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik	482
2.3-Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği.....	482
2.4-Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik	486
2.5-Sıfır Atık Yönetmeliği.....	491
2.6-Konut Kapıcıları Yönetmeliği	499
2.7-İş Kanunu'na İlişkin Çalışma Süreleri Yönetmeliği.....	503
2.8-Yıllık Ücretli İzin Yönetmeliği.....	505
2.9-Yapılarda Engellilerin Kullanımına Yönelik Proje Tadil Komisyonları Teşkili, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik	511
2.10-(3091) Sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik	513
2.11-Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik.....	513
2.12-İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri Yönetmeliği (Resmî Gazete Tarihi: 29.12.2012-Sayısı: 28512).....	525
2.13-Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 01.09.2021 Tarihli Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti konulu 2021/4 Sayılı Genelgesi	536

-VII-

UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULACAK İHTARNAME VE DAVA DİLEKÇE ÖRNEKLERİ	561
1-UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULACAK MUHTELİF İHTARNAME VE DİLEKÇE ÖRNEKLERİ	561
1.1-Aidat Borcunu Ödemeyen Kiracıya Yönetim Tarafından Gönderilecek İhtarname Örneği	561
1.2-Ortak Alanın İzinsiz İşgali veya Tadilat Yönetimce Kat Malikine Gönderilecek İhtarname Örneği.....	562
1.3-Gürültü ve Rahatsızlık Sebebiyle Yönetimin Kat Malikine Göndereceği İhtarname Örneği	563
1.4-Akan Çatının Yaptırılmaması Nedeniyle Kat Malikinin Yönetime Göndereceği İhtarname Örneği.....	564
1.5-Yönetim Hesap ve Belgelerinin İncelenmesi Talebi	565
1.6-Kat Malikleri Kurulundan İzin Alınmadan Yapılan Değişikliğin Eski Hale Getirilmesi Yönelik İhtarname Örneği	566
1.7-Kapıcı Dairesinin Tahliyesi Amacıyla Mülki Amirliğe Yapılacak Başvuru Dilekçesi	567
1.8-Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzün Önlenmesi İçin İdari Makama Başvurulması.....	568
1.9-Gürültü Kirliliği Nedeniyle Belediye Zabıta Müdürlüğüne Başvuru	569
2-UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULACAK DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEKLERİ	570
2.1-Kat İrtifakına İlişkin Borcunu Ödemeyen Malikin Arsa Payı ve Kat İrtifakının Devri İstemine İlişkin Dava	570
2.2-Mahkeme Kararından Sonra Borcunu Ödemeyenin Dairesine İpotek Koyma Başvurusu	571
2.3-Arsa Payının Düzeltilmesine İlişkin Dava.....	572
2.4-Kat Mülkiyeti Kurulmasına İlişkin Dava.....	574
2.5-Borçlu Kat Malikine Dava Açılması	576
2.6-Dairenin Yönetim Planına Aykırı Olarak Kullanılması.....	577

2.7-Kat Malikleri Kurulundan İzin Alınmadan Yapılan Değişikliğin Eski Hale Getirilmesine Yönelik Dava	579
2.8-Yönetim Planında Kat Mülkiyeti Kanunu'na Aykırı Hükmün Değiştirilmesi.....	580
2.9-Tebellüğ Edilmeyen İşletme Projesinin İptaline İlişkin Dava.....	581
2.10-Komşulardan Birinin Çekilmezlik Hali	583
2.11-Binaya Müdahale Eden (Balkon Kapatma) Daireye Dava.....	584
2.12-Ortak Alanın İşgalinin Önlenmesi Davası	586
2.13-Kat Malikleri Kurulu Kararının İptali Davası.....	587
2.14-Kat Malikleri Kurulu Kararının İptali Dilekçe Örnekleri	588
YARARLANILAN KAYNAKLAR	591
AV. OSMAN OY'UN İMZASININ YER ALDIĞI KİTAP ÇALIŞMALARI	593
ÖZGEÇMİŞLER.....	597