



TAPUDA ÜÇ BOYUTLU DÖNEM BAŞLIYOR

» Satın alacağınız evin mimarisini artık webta- pu üzerinden üç boyutlu ola- rak bir tıkla görmek mümkün olacak. Gayrimenkul satın alırken, apartmanların ana- yasası niteliğindeki yönetim planını da doğrudan tapu memurundan isteyebilirsiniz.

» 1. Türkiye Profesyonel Tesis Yöneticileri ve Tedarikçileri Ça- lıştayı'na katılan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanı Hasan Çelik, "Üç boyutlu kent modelleri ve kadastro projesi" ile vatandaşların satın alacakları evi balkonundan mutfağına kadar santim santim üç boyutlu sanal ortamda görebileceklerini söyledi.

SİVİL inisiyatif oluş- turma ve güçleri- ni birleştirme karar alan tesis yönetim demek- leri ve tedarikçileri, Pro- fesyonel Tesis Yöneticileri Derneği'nin (PTYD) Anka- ra Üniversitesi ile işbirliği yaparak düzenlediği çalış- tayıda buluştular.

Abant'ta geçtiğimiz haf- ta sonu yapılan ve benim de katıldığım 1. Profesyon- el Tesis Yöneticileri ve Te- darcıkları Çalıştayı'nda, altı tesis yönetim derneğinin başkanı, sektörün sorunları- nı çözmek için birlikte çalış- ma kararı verdiler. Ortak yönetim kurulu yaparak yol haritası belirlediler.

Çalıştıyda, gayrimen- kul yönetiminin geleceğinden, tesis yönetim firmala- rının sertifikalandırılması ve standardizasyonuna, ver- gilelendirmeden, Kişisel Veri- lerin Korunması Kanunu (KVKK) kapsamında sektörde yaşanan sorunlara, si- telerde atık yönetiminden, asansörlerin işletilmesine kadar birçok konu tartışıldı. İnteraktif olarak yapılan çalıştıyda demek üyelerinden daha önceden toplanan yüzlerce soru akademisyen- ler, demek üyesi uzman hukukçular ve bürokratlar ta- rafından yanıtladı. Sorular ve çözüm önerileri kayıt al- tına alındı ve raporlanacak.

YP'NİZİ TAPU MEMURUNDAN ALABİLİRSİNİZ

PTYD üyesi Mu- rat Erdoğan'ın başkanlık ve moderatörlük yaptığı, Şebnem Schaefer'in sunuculuğunu üstlendiği çalıştıyda, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanı Hasan Çelik, tapu ve kadastro ile ilgili sorular yanıtladı. Çelik, "apartmanların ana- yasası" niteliği taşıyan yönetim planını (YP) vatan-



daşların gayrimenkul satışı sırasında isterlerse tapu memurlarından alabileceklerini söyledi. Çelik, bir başka soru üzerine tapuda 3 boyutlu dönemin başlayacağını belirterek, yeni uygulamayı böyle anlattı:

TAPUDA 3 BOYUTLU DÖNEM

"Üç boyutlu kent modelleri ve kadastro projesi" ile satın alınması planlanan bir ev, balkonundan mutfağına santim santim üç boyutlu sanal ortamda görebilecek. Amasya ilinde bir örnek çalışma yapıyoruz. Havadan çekilen fotoğraflar ve yerden yapılan ölçümlerle imar işini üç boyutlu hale getiriyoruz. Belediyelerinin verdikleri yapı ruhsatları, tapu kadastro verileri anlamlı bir bütünlüğe dönüştürülüyor. Vatandaşlarımız artık bir tıkla satın almak istediği gayrimenkul coğrafi bilgisi, ada parsel numarası, tizerinde ipotek, kısıtlama olup olmadığının yanısıra, mimari projesini de görebilmektedir. O daire kaçınıcı katta, hangi cephede, kaç oda, mutfağı kaç metrekaire bir tıkla sanal ortamda webtapu üzerinden incelenebilir. Mal sahibinin webtapu üzerinden yetki vermesi halinde, emlakçı da görebilmektedir. Amasya'daki bu uygulama Türkiye çapında yaygınlaş- tırılacak. Arşivlerimizin dijitalleştirilmesi çalışmamız da

devam etmektedir. Bu çalışmanın tamamlanması ile YP'nin dijital ortamda sunumu sağlanacak.

YP'LARI DENETLENMELİ

YP'nin ne kadar önemli belgeler olduğu daha önce pek anlaşılamamıştı. Kırtasiyeden alınan matbu YP'ler kullanılıyordu. YP'nin bir düzenleyici-denetleyici mekanizmadan geçirilmesi lazım. Pratik bir çözüm bulma zorunluluğu var. Belki komisyonlar kanalıyla bu denetim yapılabilir."

Çalıştıy Başkanı Erdoğan, "Sayın Başkan, burada altı dernek başkanımız var. Dernekler olarak bu denetime talibiz" dedi.

KAPICI, KALORİFERCİ VE BAHCIVAN'A VERGİ YOK

Bandırma 17 Eylül Üniversitesi öğretim üyesi Doç. Dr. Özgür Biyan ise site yönetimlerinin yaşadığı vergi sorunlarını değerlendirdi. Gelir Vergisi Kanunu'nun 23. maddesine göre sitelerde "Kapıcı, kaloriferci ve bahçıvan"ların vergi sorumluluğu bulunmadığını belirten Biyan, Danıştıy'ın son kararları ışığında site yönetimlerinin kurum olarak nitelendirilerek vergilendirilemeyeceğini aktardı.

KAT MALİKİ, HAVUZ - OTOPARK GELİRİ VERGİSİNDEN SORUMLU

Biyan, "Bu düzenlemele- rin ayağı yere basmıyor. Örneğin kat malikleri, havuz, otopark gelirlerini yönetme bırakılsalar bile vergiden sorumlu oluyorlar. Ancak, apartman ve sitelerin ortak ihtiyaçlarında harcama şartıyla bu gelirlerden vazgeçtiklerini belirtmeleri çözüm olarak düşünülebilir" değerlendirmesi yaptı.



Avukat Kısacık: Kat Mülkiyeti Kanunu yeniden yazılmalı

İSTANBUL Barosu Kat Mülkiyeti Hukuku Komisyonu Başkanı avukat Mustafa Şeref Kısacık ise sorunun kaynağı gösterilen Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) yeni koşullara uygun olarak yeniden yazılması gerektiğini söyledi.

Toplu yaşam alanlarında çok ciddi sorunların ortaya çıktığını, bu sorunların aile içi huzuru ve toplumsal barışı bozacak boyutlara ulaştığını belirten Kısacık, bazı sitelerde hem konut hem ofis blokları olduğunu, çarşı, AVM hatta otel bulunduğunu, on binlerce kişinin yaşadığı bu kadar karmaşık yapıların artık amatörce yönetilmesinin mümkün olmadığını ve profesyonel yönetim şirketlerinin önemli bir rol üstlendiğini söyledi. Kısacık, yönetim şirketlerinin açık, şeffaf, katılımcı ve ekonomik bir anlayışla siteleri yönetmeleri gerektiğini vurgulayarak bakın ne dedi:

"Bu alanda eğitim almış kişilere, kat mülkiyeti hukuku alanında yetişmiş hukukçulara ihtiyaç var. Ancak hukuk fakültelerinde bu konuda verilen eğitim çok yetersiz. Kat Mülkiyeti Hukuku birçok fakültede hiç okutulmazken, bazı fakültelerde eşya hukukunun içinde sadece birkaç saatlik ders geçtiriliyor. Fakültelerde bu yönde yeterli eğitim verilmemesi nedeniyle ortaya çıkan boşluğu doldurmak için TBB Eğitim Merkezi, İstanbul Barosu Kat Mülkiyeti Hukuku Komisyonu ve MŞK Eğitim Merkezi olarak eğitimler veriyoruz."

KMK MAHKEMELERİ KURULMALI

Kanunun yetersizliği yanında yargının ağır işlemesi, uzman bilirkişi, uzman mahkeme bulunmaması nedeniyle yaşanan sorunlar çözümlenemiyor. Hızlı, adil, doğru karar verilebilmesi için uzman hukukçu ve uzman bilirkişinin yanında, bu alanda uzmanlaşmış hâkimlere ve sadece bu alandaki sorunların çözümü için tüketici, iş mahkemeleri gibi özel mahkemelere ihtiyaç var."

PTYD Kurucu Başkanı Yahya Sağır'a iki gün süren çalıştıyla ilgili değerlendirmesini sordum. Sağır, ortak hazırlanacak raporun, sorunların çözümü için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Çalışma Bakanlığı gibi ilgili kurum ve kuruluşlara sunulacağını söyledi.

Son bir not. Sosyal sorumluluk projesi olarak, Kızılay'la işbirliği yapılarak, çalıştıy boyunca kan ve kök hücre bağışı yapılması da çok anlamlıydı. Örnek olmalı.