Konu : Bina, Site, Toplu Yapı, Tesis Yönetim şirketlerimiz/ firmalarımız Açısından Yapılacak İstanbul Ticaret Odası Organ Seçimleri

Eylül 2022

Sayın

Yetkilisi ,

Secim_Yetki_Belgesi_Örneğini İndirmek İçin Linke Tıklayınız!
https://bit.ly/2022itoyetki

İSTANBUL TİCARET ODASI



İstanbul Ticaret Odası Organ Seçimleri, 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu'nun 84'üncü maddesi gereğince **9 Kasım 2022 Çarşamba günü** Yeşilköy – İstanbul Fuar Merkezi (İFM) 9, **10** ve 11 numaralı fuar alanında yapılacaktır.

Seçimde oy kullanmak isteyen siz değerli **Bina, Site, Toplu Yapı, Tesis Yönetim şirketi ve firmalarımıza** yol göstermek adına bu yazıyı kaleme aldım.

Hepimiz bilmekteyiz ki gerek Kat Mülkiyeti Kanunu , gerek Vergi Kanunu ve diğer mevzuat hükümlerine göre henüz meslek olarak standartları belirlenmemiş , yani meslek olarak kabul edemeyeceğimiz bir işi yapmakta ve gelirlerimizi bu işten sağlamaktayız.

2022 yılında değerli Altın Emlak ve Apsiyon şirketleri ile beraber 3 yıl verilen emek neticesinde 18UY0354-6 - Tesis Yöneticisi - Seviye 6 Mesleki Yeterlilik Belgesini sektöre kazandırdık.

"Tesis ve Site Yönetim Hizmetlerinin Yasal Zemine Oturtulması" en önemli ihtiyacımızdır.

Bunun dışında da ihtiyaçlarımız vardır. Bazı sorunlarımızı aşağıda görüşlerinize sunuyorum.

Sektörümüzün en önemli ihtiyacı ise sizlersiniz. Hepimiz bir noktadan başlayarak güç birliği yapabiliriz.

Sizlerin ve benim başlangıç noktamız 21 nolu Gayrimenkul Hizmetleri Meslek Komitesi grubuna tabi olduğumuzdan **9 Kasım 2022 Çarşamba günü** İstanbul Ticaret Odası Organ Seçimlerinde **buluşmak olacaktır.**

“Benim ne kazancım olacak diye düşünmeden” , işimizden biraz zaman ayırıp seçimlere giderek oy kullanmamız inanıyorum ki bir değişimi başlatacaktır.

Ben Ozan ÖZEN; 2002 yılından bu yana 20 yıldır sürdürdüğüm işimle ilgili olarak benden sonra gelecek ve bu işi yapacak gençlere yol açmak adına kişisel çıkar ve menfaat gütmeden, 2012 yılından bu yana çeşitli üniversiteler, eğitim kurumlarında 2000’i (ikibin) aşkın katılımcıya verilen eğitim ve sertifika programlarında görev alarak nacizane bilgi ve tecrübelerimi paylaştım.

Ancak bir mesleğe sahip olmak , bu mesleğin kriterlerinin ve etik değerlerinin oluşturulması adına kişisel olarak yapabileceklerim sınırlı. **Bunun için sizlerle güç birliği yapmamız gereğine gönülden inanıyor ve sizlere ihtiyaç duyuyorum .**

Tamamen rekabetten uzak, sizlerin işlerine zarar vermeyen anlayışım sebebi ile beni “iyi, dürüst ve namuslu” olarak tanıdığınızı düşünüyorum.

İstanbul Ticaret Odası Organ Seçimlerinde 21 nolu Gayrimenkul Hizmetleri Meslek Komitesi için “ **ito21gayrimenkul**” grubunda yer alan hayata bakış açılarını gönülden paylaştığım dostlarımla beraber adayım.

2018 yılında da aynı komite için adaylığım sözkonusu idi. Beraber yola çıktığım komite kazandı. Ancak organize bir şekilde ismimin üzerinin aday olduğum komiteye oy verenler tarafından çizilmesi ile yedek komite üyesi oldum. Mazbatımı almayı tercih etmedim. Geçen 4 yılın sonunda 4 yıl önce yola çıktığım arkadaşlarımın emlak sektörüne adına yetersiz işler yaptıklarını, **Bina, Site, Toplu Yapı, Tesis Yönetim şirketi ve firmalarımıza** için hiç bir faaliyette bulunmadıklarını üzülerek izledim.

9’dan 11’e çıkan komite üyeliklerinde ve 5 kişilik meclis üyeliği içinde **Bina, Site, Toplu Yapı, Tesis Yönetim şirketi ve firmalarımızdan** gerçek bir temsilci olmadıkça bu durum böylece devam edecek, bizler İstanbul Ticaret Odasında üyelik ödentilerimizi yapmaya ancak sektörümüz için herhangi bir katkı alamamaya devam edeceğiz

Sizlerden bir iki istirhamım olacak;

- Ekte size gönderdiğim evrakları birkaç dakika ayırarak okumanızı,
- **Ekteki İTO Seçim Yetki Belgesi Örneğini / İndirmek İçin Linke Tıklayınız** **https://bit.ly/2022itoyetki** (*"İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNE" hitaplı yazıdır*) **"Önemli uyarılar"** kısmına uygun olarak 9 Kasım 2022 Çarşamba günü şirketinizin/firmanızın / kooperatifinizin adına oy kullanacak kişinin ismini ve TC NO'sunu yazmanızı ,şirketi münferiden temsile yetkili olanlardan birisi veya müşterek yetkililerin tümü tarafından kaşeleyerek imzalamanızı,
- Ekine şirketinizin/firmanızın / kooperatifinizin geçerli imza sirkülerinin fotokopisini eklemenizi,
- Size ziyarete gelen arkadaşıma teslim etmenizi veya **0532 767 62 60** nolu telefonu arayarak adresinizden teslim alınmasını sağlamanızı veya aşağıdaki adrese **KARŞI ÖDEMELİ OLARAK** kurye / kargo / APS / iadeli taahhütlü posta ile göndermenizi…. **Rica ediyorum.**
- Sözkonusu evrakları arkadaşlarım ilgili İTO Bölge Temsilciliğine onaylatarak vakit kaybetmenizin önüne geçeceklerdir.
- 9 Nisan 2018 Pazartesi günü biraz vakit ayırarak Yeşilköy İstanbul Fuar Merkezi (İFM) **10 NUMARALI FUAR ALANINA** teşrif ettiğinizde sizleri bekleyen arkadaşlarım onaylanmış Seçim Yetki Belgeleriniz ile sizleri karşılayarak, **YİNE VAKİT KAYBETMEDEN OY KULLANMANIZI SAĞLAYACAKLARDIR.**

Evrakları KARŞI ÖDEMELİ OLARAK kurye / kargo / APS / iadeli taahhütlü posta ile gönderebileceğiniz adres:

Seçim Koordinasyon Merkezi: Altın Emlak AŞ. Meriç Sokak No: 13 Ünal İş Merkezi Kat: 7 Şirinevler - Bahçelievler/İstanbul (212) 654 04 44 0 (552) 654 04 44

Benimle tüm beklentilerinizi, önerilerinizi ve eleştirilerinizi daima 0532 767 62 60 nolu telefondan , ozan@katmulkiyeti.com mail adresinden ve www.siteyonetimi.org adresinde oluşturulan formdan paylaşabilirsiniz.



En Derin Saygılarımla,

Ozan ÖZEN
21 nolu Gayrimenkul Hizmetleri Meslek Komitesi

MANİFESTOMUZ

Eylül 2022

Bina, Site, Toplu Yapı, Tesis Yönetim şirketlerimiz/ firmalarımız / işletme kooperatiflerimiz Açısından ;

- **Profesyonel Tesis ve Site Yönetim Hizmetlerinin Yasal Zemine Oturtulması en önemli ihtiyacımızdır.**

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre; yöneticinin kat malikleri dışından atanması mümkün iken, tüzel kişiliklerin yönetici atanması ve temsilindeki sorunların çözülmesi, bağımsız bölüm sayısı bakımından kat maliklerinden seçilen gerçek kişiler için üst sınır getirilmesi ve profesyonel yönetim şirketleri ile çalışma zorunluluğu getirilmelidir.

Yönetimin atanmasının yanında yönetim olarak seçilme şartlarının da belirli olmasının gerekli olduğu, yönetimlerin sorumlulukları kapsamında idare etmekle yükümlü olacakları meblağların yüksekliği de düşünülerek adli sicilinin bazı suçlar bakımından temiz olmasının aranması gereklidir.

Uygulamada, anagayrimenkul yönetimlerinin tespitinde yaşanan zorluklar gözetilerek profesyonel yöneticilerin tespitini sağlayacak, herkese açık, ticaret sicili, marka ve patent sicili veyahut avukatlar için tutulan baro levhası gibi bir sicil (***yöneticiler sicili****) tutulması önerilmektedir. Bu sicil derneklerde olduğu şekilde profesyonel yöneticilerin tapu dairesi, belediyeler, bankalar ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarında işlerini yapabilmeklerine olanak sağlayacak şekilde kurulmalıdır.*

Yine, uygulamada son derece sorunlu olarak tutulan karar ve hatta kanuna göre tutulması zorunlu olmayan! işletme defterlerine ilişkin olarak, defter kayıtlarının her halükârda anagayrimenkule ait olduğu ve elektronik ortamda tutulmasının ***(anagayrimenkule ait elektronik defter)*** *zorunlu olduğuna ilişkin kanun değişikliğine ihtiyaç vardır.*

Yine 7201 Sayılı Tebligat Kanunu ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre mevcut durumda, apartman ve site yönetimleri tarafından kat maliklerine ve/veya sakinlerine borç veya sair bildirimlerin elden imzalı ve taahhütlü posta ile yapılması zorunluluğu zaman ve maliyet israfına sebep olmaktadır. Bu kapsamda, apartman ve site yönetimlerinin de yaşadıkları bildirim sorununun giderilmesi amacıyla elektronik ortam da dâhil İçişleri veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Kurulacak Müdürlük Vasıtası ile yetkilendirilecek Apartman, Site, Tesis Yönetim yazılımları vasıtası ile yapılan email, sms bildirimlerinin tebligat sayılması için gerekli çalışmaların yapılması gerekmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesindeki "sair kurumlar" ifadesinin apartman ve site yönetimleri açısından belirsizliğin apartman/site yönetimleri hariç olmak üzere değiştirilmesi oluşan mali yükten kurtulunması ve yönetimlerin gereksiz bir şekilde vergi mahkemelerine başvurmaları ihtiyacının ortadan kalkmasına imkan verecektir.

Yasal mevzuatlarda şirketlerimizin yer alması ve sektörün hukuki bir zemine oturtulması için Ticaret, İç İşleri ve Çevre Şehircilik Bakanlığı nezdinde ısrarlı çalışmaları başlatacağız.

- **Apartman, Toplu Yapı ve Site Yönetimlerinde Profesyonel Yönetim Hizmetleri ile Çalışan Tedariklerinde Oluşan %18 KDV'nin %1'e indirilmesi ,**

Bina ve tesis yönetim hizmetlerinin konut yapılarında dışarıdan tedarik edilmesi halinde Site ve Apartman yönetimleri Gelir Vergisi kanununa göre tüzel kişilik yerine sair işletme olarak değerlendirildiklerinden dolayı gerek hizmet gerekse çalışanların tedariklerinde maliyetler üzerine uygulanan %18 oranında Katma Değer Vergisini iade alma imkanına sahip değiller. Bu da yönetimlerin maliyetlerini ve dolayısı ile aidatları ciddi oranda artırmaktadır. Gerek profesyonel yönetim hizmetlerinde oluşan KDV'nin %18'den %1 e düşürülmesi gerekse aynı apartman kalıcılarında olduğu gibi "orta hizmetlerde çalışanların" gelir vergisinden muaf tutulmalarını sağlamak ve Apartman , Site yönetimlerinin profesyonel , güvenli yönetim danışmanlığı ile kaliteli yönetim hizmetlerinden daha çok faydalanmasını sağlamak hedefimiz olacaktır . Bu oranın belirlenmesi için yasa değişikliğine dahi ihtiyaç yoktur. Cumhurbaşkanı Kararı ile mümkündür.

- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na Bağlı Kurulacak Müdürlük Vasıtası ile Apartman, Site , Toplu Yapı ve Ticaret Merkezlerinde Görev Alacak Yöneticilerin Sertifikalandırılmasına ve Şirketlerin Yetkilendirilmesine Yönelik Çalışmaların Başlatılması,**

Parsel bazlı kentsel dönüşüm yerine ada bazlı dönüşümlerin sağlanması , Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı teşkil edilecek ilgili Genel Müdürlüğü vasıtası ile Apartman, Site , Toplu Yapı ve Ticaret Merkezlerinde görev alacak yöneticilerin sertifikalandırılmasına, profesyonel yönetim şirketlerinin ise standartlarının belirlenerek yetkilendirilmesine yönelik çalışmaların başlatılması , gelişen ve büyüyen binalarda hukuki, mali, teknik mevzuata hakim yöneticilerin mesleki standartlarının oluşturulması ve Tesis Yönetim şirketlerinde görev almalarının , sektörün toplam kalite standartının arttırılması için çalışmalara hız vereceğiz.

- **Mevcut İki Yıllık Emlak ve Emlak Yönetimi bölümlerinin Bina Yöneticiliği ile İlgili Yetersiz Ders Sayılarının Arttırılması, ilaveten İki**

Yıllık "Bina, Tesis , Toplu Yapı Yönetimi" bölümlerinin açılması için çalışmalar ve girişimlerde bulunacağız.

- **Profesyonel Yönetime İhtiyacı daima gündemde tutacağız.**

Günümüzde toplu yaşam alanlarının yaygınlaşması,apartman ya da sitelerin bilgili, deneyimli, kanuni ve hukuki uygulamaları bilen kişiler tarafından yönetilmesini ihtiyaç haline getirdi. Yöneticinin tüm kat maliklerine karşı komşuluk ilişkilerinin zedelemeden şeffaf, eşit ve tarafsızca bir yönetim sergilemesi gerekiyor.

Yönetici olarak seçilenlerin yönetim planı ve kat mülkiyeti kanununa uyması, görev ve sorumluluklarını yerine getirmesi gerekiyor.

Binanın sigorta ettirilmesinden, bakım ve onarımına, asansörün güvenli bir şekilde işletilmesinden aidatların tahsiline, işletme projesi yapılmasından, alınan kararların yerine getirilmesine kadar tüm sürecin takibi yöneticinin sorumluluğunda. Binlerce insanın bir arada yaşadığı sitelerde yöneticilere ve site yönetimi alanında yetişmiş profesyonellere duyulan ihtiyaç gün geçtikçe artıyor. Başlangıçta gönüllülük esasıyla yürütülen yönetim konusu günümüzde artık daha profesyonel ellere bırakılmalı.

- **Yeni dönemde tesis yönetimi ve profesyonel site yönetimi şirketlerinin ihtiyaç ve isteklerini komitemizde daha fazla takip edecek ve savunacağız.**

Bina, Site, Toplu Yapı, Tesis Yönetim şirketlerimiz/ firmalarımız / işletme kooperatiflerimiz EMLAK MÜŞAVİRLERİ Meslek Grubundadır.

No	Meslek Grubu Adı	Nace Kodu	Nace Başlık
21	EMLAK MÜŞAVİRLERİ	68.32.02	Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul yönetimi faaliyetleri (apartman ve site yöneticiliği, mobil ev alanlarının, müşterek mülkiyetli konutların, devre mülklerin, ikamet amaçlı olmayan mülklerin, vb. yönetimi)
21	EMLAK MÜŞAVİRLERİ	68.32.03	Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan kira toplama faaliyetleri
21	EMLAK MÜŞAVİRLERİ	68.32.04	Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan apartman yöneticiliği

MANİFESTOMUZA KATKILARINIZ

Sayın Ozan ÖZEN,

Eylül 2022 tarihli 3 (üç) sayfalık manifestonuzu okudum. Bununla ilgili değerlendirmelerim aşağıdadır.

İtiraz Ettiklerim:
Eksik Bulduklarım / İlavelerim :
Diğer Verebileceğim Katkılar:

İsim Soyad :	
Tüzel Kişilik Ünvanı:	
Biliniyorsa Ticaret Sicil No:	
Kişisel Cep Telefonu :	
Sabit Telefonu :	
Mail Adresi :	

Benimle tüm beklentilerinizi, önerilerinizi ve eleştirilerinizi daima 0532 767 62 60 nolu telefondan , ozan@katmulkiyeti.com mail adresinden ve www.siteyonetimi.org adresinde oluşturulan formdan paylaşabilirsiniz.