

Kiracınızın aıdat ödemelerini kontrol ediyor musunuz?

KİRA geliri elde eden milyonlarca kişi var. "Aıdat" olayı son derece önemli.

Kiracının ödemediği durumlarda, aıdatlar mal sahibinden istenir.

Nedenine gelince, Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, kat maliki; gider ve avans borcu ile gecikme tazminatından, kiracısı ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu tutuluyor (KMK. Md.22).

MAL SAHİBİNE HACİZ

Ödenmeyen aıdatlar, bir ya da iki aylık olabileceği gibi, daha fazla da olabilir.

Apartman yönetiminin, aıdatların tahsili konusunda gereken titizliği göstermemesi, sözgelimi kiracının da, işyerini ya da konutu terk edip gitmesi durumunda, ödenmemiş 6 aylık aıdat varsa, bu aıdatların tamamı, mal sahibinden istenir. Mal sahibinin, ödemeye yanaşmaması halinde, hakkında icra takibine başvurulabilir hatta malvarlığına haciz bile konabilir.

Bu nedenle, **mal sahiplerinin apartman ya da iş merkezinin yöneticisine, aıdatların ödenip ödenmediğini ara sıra sormalarında yarar var.**

Gayrimenkul kiraya verilirken; gayrimenkule verilecek zarar, ödenmeyen kira, aıdat ve benzeri giderler karşılığı, ciddi bir **kapora alınması**, sorunu önemli ölçüde çözebilir.

AYLIK YÜZDE 5 FAİZ

Kat maliklerinden her biri, aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça;

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve güvenlik elemanı giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa, **eşit olarak**,

b) Gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderleri ile bu giderler için toplanacak avansa, **"kendi**

skizilot@hurriyet.com.tr

Şükrü
KIZILOT

arsa payı oranında" katılmak zorundalar.

c) Gider ve avans payını ödemeyen kiracı ya da kat maliki hakkında, dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

Aıdat ve diğer ödemelerin gecikmesi nedeniyle, aylık yüzde 5 (günlük yüzde 0,166) hesabıyla **"gecikme tazminatı"** istenir (KMK. Md.20).

Kiracının sorumluluğu, kira sözleşmesinin bitimine kadar devam eder. **Kiracının, kira sözleşmesi sona ermeden, kiraladığı konut ya da işyerini terk etmesi durumunda** dahi, aıdat ve benzeri ödemelerle ilgili yükümlülüğu devam eder (Yargıtay 18.Hukuk D., 30.3.2006 Tarih ve E:2006/1820, K:2006/2566 sayılı kararı).

FAİZİN BAŞLANGICI

Kat maliki, kiracının ödemediği aıdatlarla ilgili gecikme faizini, **olayın kendisine bildirildiği tarihten başlayacak şekilde öder.**

Örneđin, kiracı Mart ve Nisan 2011 aylarıyla ilgili aıdatları ödememiş ve bu durum da mal sahibine, 25 Temmuz 2011 tarihinde tebliğ edilmişse, mal sahibi açısından faiz, tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başlar (Yarg. 18. HD., 19.07.2005 Tarih ve E:2004/2670, K:2004/3505). Bu tarihten öncesine ilişkin olarak, kat malikinin, kiracısının ödemediği aıdat borcuna yöneltilecek gecikme faizinden sorumlu tutulması mümkün değildir.

Mal sahiplerinin, bu sıkıntıları yaşamamak için, kiracısının aıdatları düzenli ödeyip ödemediğini takip etmesinde ve kiracıdan, ciddi bir kapora almalarında yarar var.