* **Turkissa oleskeleviin ulkomaalaisiin liittyviä asioita**

Me haluamme kertoa teille joitakin tärkeimpiä asioita jotka liittyvät ulkomaalaisten oleskeluun Turkissa.

* Haluaisin ostaa asunnon Alanyasta.Kuinka minun tulisi toimia?
* Kuinka osakkeenhallintajärjestelmä toimii Turkissa?
* Säännöt & asetukset?
* Oleskelulupa Turkissa?
* Taloyhtiöiden lait
* **Haluaisin ostaa asunnon Alanyasta.Kuinka minun tulisi toimia?**

**Ennen asunnon ostoa Turkissa**

* Sijainnin ja alueen etsintä (Julkinen liikenne, palvelut, tuleva kehitys)
* Asunnon rakennuttajan luotettavuuden tarkastus Alanyassa, Turkissa
* Sijainnin arviointi kiinteistöjen kannalta, tuleva kehitys alueella, maisemointi, tilat, varustus jne.
* Suunnitteilla olevan kiinteistön rakennus&suunnitteluluvan tarkastus Alanyassa, Mahmutlarissa, Kestelissä, Avsallarissa tai muualla Turkissa.
* Rakennuttajan ja kiinteistövälityksen laillinen ja tekninen tarkastus Alayassa, Turkissa.
* Kiinteistösijoitusten myyntivoiton ja vuokratuottojen arviointi
* Löydä oma luksus asuntosi Alanyasta, Mahmutlarista, Avsallarista, Kestelistä

**Asuntoa ostaessa Turkissa**

* Konsultointi ostoprosessissa
* Sijoitusta koskevat neuvot
* Notaari ja käännöspalvelut
* Veroneuvontapalvelut
* Omistusoikeuskirjaan liittyvät menettelyt
* Veronumeron rekisteröinti
* Turkkilaisen pankkiltilin avaaminen
* Konsultointi turkkilaisen oleskeluluvan hakuun
* Omaisuutenne arviointi Turkissa

**Kulut kiinteistöä ostettaessa Turkissa**

* 4%: Kiinteistövero ja siirtovero (Yleensä tämä summa lasketaan kaupungintalolla, asunnon arvioidun hinnan mukaan)
* € 210: Lainmukaiset kulut maanrekisteröintitoimistossa(tapu-toimistossa)
* € 35: Kääntäjän palkkio

**Kulut asunnon oston jälkeen Turkissa**

* € 400 - € 500: İskan maksu (Sisäänmuuttolupa) Riippuu asunnon koosta ja sijainnista. Kertaluontoinen maksu uudesta asunnosta.
* € 130 (+/-): Sähkösopimuksen rekisteröinti uuteen asuntoon. Jälleenmyytävässä asunnossa veloitus on vain € 20 nimenmuutoksesta.
* € 150 (+/-): Vesisopimuksen reksiteröinti uuteen asuntoon. Jälleenmyytävässä asunnossa veloitus on vain € 20 nimenmuutoksesta.
* 0,2 %: Vuosittainen kiinteistövero. Maksetaan joka vuosi kaupungintalolle 2 erässä.

**Dokumentit jotka tarvitaan asunnon ostoon Turkissa**

* Alkuperäinen passi
* 2 passikuvaa
* Turkkilainen veronumero (Me autamme sen saamisessa verotoimistosta))
* Kopio ostettavan kiinteistön omistusoikeuskirjasta(tapusta)
* **Kuinka taloyhtiön johtaminen toimii Turkissa?**

Taloyhtiön johto tai **omistajien yhdistys** tarkoittaa "Site Yönetimi" turkiksi. Omistajien yhdistys on Commonhold Property Law no:634 organisoima. Jokainen,joka ostaa asunnon taloyhtiöstä ,hyväksyy hoitosuunnitelman noudattamisen omistuskirjan allekirjoittessaan maa-ja kiinteistörekisterin pääosastolla . Voitte kysyä kiinteistön hoitosuunnitelmaa kun vastaanotatte omistusoikeuskirjanne. Yleensä hoitosuunnitelmassa on standardi teksti ellei sitä ole räätälöity rakennuttajan toimesta.

## Taloyhtiön hallituksen perustaminen ja kokouksen pitäminen

Ostaessanne asunnon uudesta rakennuksesta, hyvät rakennusyhtiöt perustavat hallituksen. Jos ei, teidän täytyy tehdä yhteistyötä naapureidenne kanssa. Perustaaksenne hallituksen, kokous tulisi pitää kaikkien asunnonomistajien kesken. Tässä ovat lainmukaiset vaiheet;

**Kokouskutsun valmistaminen ja kutsuminen hallituksen kokoukseen**

Kirjoittakaa kaikki aiheet joista kokouksessa tulisi keskustella (esim. hallituksen perustaminen,hallituksen jäsenten valinta,ylläpitokulujen määrittäminen,talonmiehen tai vartioinnin töiden määrittäminen jne.) noudattaen Commonhold Property lakia,sillä ette voi tehdä päätöksiä kokouksessa ellei niitä ole mainittu esityslistalla ja kutsussa.Teidän täytyy kutsua omistajat molempiin kokouksiin ja kutsuissa tulee mainita kokouspaikan osoite ja kokouksen ajankohta.

**Kokouspäivän määrittäminen**

Teidän täytyy ilmoittaa kaksi kokouspäivämäärä siltä varalta jos enemmistö (enemmistö on 51%) asunnonomistajista ei osallistu ensimmäiseen kokoukseen. Seuraavan kokouksen voi sopia pidettäväksi 7 päivää ensimmäisen kokouksen jälkeen. Toisessa kokouksessa enemmistön läsnäolo ei ole enää merkityksellistä.

**Laillinen kutsu**

Kutsu esityslistan kanssa tulee toimittaa kaikille asunnonomistajille. Yhden kopion voitte asettaa taloyhtiön tai rakennuksen sisäänkäynnin ilmoitustaululle jossa se on kaikille helposti nähtävillä. Valitettavasti, se riittää. On kaksi tapaa toimittaa kutsut;

1. Kutsut voidaan toimittaa asunnonomistajalle allekirjoitusta vastaan
2. Jos asunto on tyhjä, vuokrattu tai omistajaa ei ole mahdollista tavoittaa, teidän täytyy lähettää kutsu postiennakkokirjeenä. Kirjeiden lähettämisen jälkeen, säilyttäkää kirjeiden rekisteröintitodistukset hallituksen kirjanpidossa osoittaaksenne, että kaikki omistajat on todella kutsuttu.

**Ensimmäinen kokous**

Voitte valmistella päätöskirjan ja kirjanpidon ennen kokousta. Valmistakaa lista paikalla olijoista johon jokainen kokoukseen osallistunut voi laittaa allekirjoituksensa. Jos enemmistö saapuu ilmoitettuun aikaan ja paikkaan, kokous voi alkaa. Jos ei, pidetään toinen kokous.

**Toinen kokous jos on tarpeen**

Asunnon omistajien enemmistö ei ole enää pakollista. Vaikka olisi yksi asunnonomistaja paikalla ja kaikki kutsut on oikein tehty,voit tehdä kaikki päätökset itse.Kaikki päätökset tulee tehdä 51% osallistujien äänillä.

Kun taloyhtiön hallitus on perustettu, isännöitsijä on valtuutettu tammikuuhun asti. On tärkeää luetella isännöitsijän valtuudet yksityiskohtaisesti päätöspöytäkirjaan kuten: pankkitilin avaaminen/hallinta, valtakirjan antaminen asianajajalle, valtuus toimia SGK: lla(vakuutusyhtiö) ja verotoimistossa. Kokouksen jälkeen osallistujien tulee allekirjoittaa kokouksessa tehdyt päätökset. Se säilyy päätöspöytäkirjassa. Valittu isännöitsijä saa notaarilla laillisen valtuutuksensa taloyhtiön puolesta.

## Vuosittaiset taloyhtiön kokoukset

Kaikki taloyhtiön päätökset tehdään näissä kokouksissa. Jokaisen asunnonomistajan tulee noudattaa näiden kokousten sääntöjä ja päätöksiä. Nämä päätökset eivät saa olla ristiriidassa hoitosuunnitelman tai Turkkiin liittyvien lakien kanssa.

Hallituksen johto on valittu ja valtuutettu vain yhdeksi vuodeksi. Nämä kokoukset on pidettävä vuosittain tammikuussa. On suositeltavaa käydä näissä kokouksissa tai antaa ystävänne, naapurinne tai vuokralaisenne edustaa teitä. Edustajanne voi osallistua niihin alla olevalla lomakkeella;

Edustus taloyhtiön kokousta varten

Asunnon................(kirjoittakaa rappu ja asunnon numero)omistajana,annan valtuuden …….........(kirjoittakaa valtuutetun nimi). Hänet on valtuutettu äänestämään ja toimimaan vuonna 2017 pidetyissä kokouksissa.

Teidän koko nimenne ja allekirjoituksenne

### Kokouksen johtokunnan valinta

Ilmoitettuna aikana ja paikassa kokous alkaa kun osallistujat ovat allekirjoittaneet paikallaololistan. Ensin valitaan puheenjohtaja ja sihteeri johtamaan kokousta. Aiemman isännöitsijän ei tulisi olla puheenjohtaja.

### Edellisen vuoden johto/tarkastusraportit ja vastuuvapautus

Hyvällä isännöitsijällä ja tilintarkastajalla tulisi olla kopiot raporteistaan ennen kokousta. Isännöitsijä lukee edellisen vuoden toiminnat raporttina osanottajille.

Tarkastuslautakunnan jäsenten tulisi olla tarkistanut ja nähnyt kaikki kustannukset, kuitit maksuista, kuitit kerätyistä yhtiövastikkeista ennen kokousta. Yksi tarkastuslautakunnan jäsen lukee tilintarkastusraportin. Kun molemmat raportit on esitetty, isännöitsijä ja tarkastuslautakunta on äänestetty vapautetuksi vastuusta edellisen vuoden johdosta ja taloudellisesta tilanteesta.

Jokainen asunnonomistaja voi pyytää nähtäväkseen talousraporttia ja todisteita maksuista ja kuluista joko ennen kokousta tai sen aikana. Jos ette ole vakuuttuneita tositteiden selvyydestä, pyytäkää raporttia jos sitä ei ole vielä toimitettu. Jos arvelette, että on kuluja ilman todisteita tai talous ei ole tasapainossa, voitte vaatia siviilituomioistuimen selvitystä

 Civil Court of Peace kuukauden kuluessa kokouksesta.

Oikeus tarkastaa tilintarkastuskertomuksen kaikkien asunnonomistajien puolesta.

### Uuden isännöitsijän ja tarkastuslautakunnan valinta

Uusi isännöitsijä ja tarkastuslautakunnan jäsenet on valittu. Taloyhtiön isännöitsijä voi olla kuka tahansa tai mikä tahansa yhtiö. Mutta tarkastuslautakunnan jäsenten on oltava asunnonomistajia. Heidät valtuutetaan esittämään kaikki kokouksessa tehdyt päätökset joista hänen tehtävänsä on vastata.

### Ilmoitetu kokouksen toimintaohjelma ja päätettävät asiat

Kaikki toimintaohjelmassa ilmoitetut kohdat tulee keskustella ja selvittää tässä vaiheessa kokousta kuten; yleiset vaatimukset, talonmiehen työsuunnitelma, yhtiövastikkeen summa, hissit, uima-altaan toiminta-aika jne. Saattaa olla tarvetta korjauksille, maalaukselle tai mille tahansa lisätöille vanhoissa rakennuksissa. Siinä tapauksessa budjetti päätetään kokouksessa. Omistajat voivat äänestää ja hyväksyä nämä lisätöiden kustannukset. Jotta päätös voidaan tehdä,51% paikalla olijoista on tarpeeksi hyväksymään kokouksen päätökset. Se on tärkeää kirjoittaa ylös.

#### Yhtiövastike ja lisätyökustannukset

Yhtiövastike päätetään kokouksessa ja jokaisen asunnonomistaja tulee maksaa se.Jos isännöitsijä pyytää kustantamaan lisätöitä tai rakennuksen maalausta,maksakaa.Me kehotamme asiakkaitamme olemaan vastustamatta isännöintiä näissä maksuissa.Jos ette ole varmoja onko hänen pyyntönsä oikeutettu,pyytäkää isännöitsijää näyttämään päätöskirja jossa asia mainitaan.Heidän täytyy näyttää nämä päätökset teille.Siellä tulee näkyä selvästi syy ja paljonko mistäkin tulee maksaa.Maksakaa aina kuittia vastaan jossa on selkeä kuvaus esim;
Yhtiövastike maaliskuu, 2016
Lisämaksu maalauksesta,elokuu 2017

Me neuvomme asiakkaitamme maksamaan etukäteen 6 kk jos he eivät asu vakituisesti kotona. Vaikka asutte tai ette, isännöitsijänon huolehdittava maksuista ja maksettava henkilökunnan palkka. Hyvä naapurusto tulee maksamalla etukäteen sen sijaan, että olisi pitkään velkaa. Etukäteen maksavat ovat pidetympiä kuin myöhässä maksavat tai ei ollenkaan-maksavat naapurit.

Jos ette maksa lisätöihin pyydettyjä maksuja ja yhtiövastikkeita, voitte olla varmoja, että he saavat ne teiltä syyttäjänviraston kautta laillisine maksuineen, asianajopalkkioineen ja korkoineen.

Jos velkanne on kovin korkea, naapurinne saattavat tehdä päätöksen syyttäjänvirastolla myös asuntonne myynnistä.

#### Turkkilainen sanasto taloyhtiön johdosta ja faktoista

Kat Mülkiyeti Kanunu – Asuntolaki

Yönetim Planı – Isännöintisuunnitelma
Site Yönetimi – Taloyhtiön johto tai omistajien yhdistys
Tapu - Omistusoikeuskirja
Toplantı Gündemi – Kokouksen esityslista
Aidat - Yhtiövastike
Davetiye Dağıtım Cetveli -Kutsun toimituslista
Tebligat – Laillinen kutsu
İadeli Taahhütlü Mektup – Kirjattu kirje
Karar Defteri - Päätöspöytäkirja
İşletme Defteri - Käyttökirjanpito
Hazirun Cetveli – Kokouksessa paikalla olleiden allekirjoittama pöytäkirja
Çoğunluk – Enemmistö on 51% omistajista. Lakiin perustuen yksi henkilö ei voi äänestää enempää kuin 1/3 puolesta kaikista asunnoista.

Site Yöneticisi – Taloyhtiön johto
Denetim Kurulu - Tarkastuslautakunta
Sulh Hukuk Mahkemesi – siviilioikeus
Toplantı Vekâleti – Kokouksen esittely

* **Lailliset asetukset**
* Mitä tulee tehdä jos yksi asukas häiritsee muita kodinomistajia?

Niille asukkaille, jotka häiritsevät tiloja ja muita kodinomistajia, tulee antaa varoitus.Jos henkilö joka häiritsee, on vuokralainen, tulee vuokraisännälle ilmoittaa asiasta välittömästi.Jos häirintä jatkuu varoituksesta huolimatta,asiasta tehdään rikosilmoitus.Siinä tapauksessa jokaisen asukkaan tulee tehdä valitus joka kerta kun häiriötä ilmenee. Sen jälkeen juttu voidaan avata rikosoikeudessa. Kun koko menettelyä on noudatettu, muilla asunnonomistajilla on oikeus lunastaa ongelmia aiheuttaneen henkilön asunto kaupungintalolla tehdyn hinta-arvion mukaan

Voivatko taloyhtiön osakkaat vuokrata pohjakerroksessa olevan talonmiehen asunnon ulkopuoliselle?

* Talonmiehen asunto on osa taloyhtiötä ja yhteistä aluetta.Siksi kaikilla asukkailla on oikeus asuntoon. Päätös talonmiehen asunnon vuokraamisesta tulee tehdä kaikkien asukkaiden suostumuksella.Enemmistö ei riitä tekemään sellaista päätöstä.Tässä tapauksessa asunto voidaan vuokrata.
* Voinko vastustaa maanjakoa?

Kyllä voitte.Jokaisella asunnonomistajalla on oikeus nostaa kanne maan jaon oikaisusta jos maan jako ei vastaa asunnon arvoa.

* Voimmeko tehdä asunnon sisällä muutoksia, kuten sisäseinän purku?

Asunnonomistajilla on oikeus tehdä mitä tahansa muutoksia asunnossa, ottaen huomioon koko rakennuksen infrastruktuurin.

* Voinko pitää lemmikkiä asunnossa?

Jos johdon asiakirjoissa ei ole toisin mainittu, asunnossa ei saa pitää lemmikkiä.Isännöintisuunnitelmassa pitää määritellä millaisia lemmikkieläimiä asunnossa saa pitää.Kotieläimiä (kuten käärmeitä jne)ei saa pitää asunnossa.

* Tarvitseeko meidän maksaa hissin kustannuksia jos asunto ei ole käytössä?

Kyllä,on asunto käytössä tai ei,kaikki asunnonomistajat ovat velvollisia osallistumaan yhteisiin kustannuksiin ellei johtosuunnitelmassa ole toisin mainittu.

* Voivatko asunnonomistajat käyttää yhteistä puutarhaa omiin tarkoituksiinsa?

Taloyhtiöiden puutarhat on suunniteltu yleiseen käyttöön.Kuitenkin poikkeustapauksissa sääntöä voidaan soveltaa noudattaen puutarhan ulkoasua. Esimerkiksi, saattaa olla ettei puutarhaan ole suoraa pääsyä kuin ainoastaan pohjakerroksen asunnosta.Tässä tapauksessa pohjakerroksen asunnonomistajalla on oikeus käyttää puutarhaa ellei hoitosuunnitelmassa ole muuta mainittu.Jos hoitosuunnitelmassa on erityisedellytyksiä(esim.yksi tai useampi pohjakerroksen asunnonomistaja)sääntöä tulisi soveltaa.

# OLESKELULUPA TURKISSA

**Oleskelulupahakemusmenettely**

Ulkomaan kansalaiset jotka tulevat Turkkiin viisumilla tai viisumivapaasti,saavat oleskella enintään 30, 60 tai 90 päivää kerrallaan.Ulkomaan kansalaiset jotka haluavat oleskella pidempään kuin sallitun ajan on hankittava oleskelulupa Turkissa.

Kaikki mitä teidän tulee tietää 2016:

Voimassa 13.elokuuta 2016;hakea tai jatkaa oleskelulupaa vain yhdellä klikkauksella!

**Mitä tarvitsette;**

Tapaamispäivänä, muistakaa ottaa kaikki dokumentit ja kuitit maksuista mukaanne tai teidät saatetaan lähettää pois. Jos teette hakemuksen 13.elokuuta 2016 jälkeen, voitte hakea lyhytaikaista oleskelulupaa joka on voimassa 2 vuotta.(perheoleskeluluvan voimassaoloaika pidentyi 3 vuoteen eli jos puolisonne on turkkilainen.)

Ennen elokuun 13, 2016 oli sääntö, että jos viettää enemmän kuin 120 päivää(lyhytaikainen oleskelulupa) tai enemmän kuin 180 päivää(pitkäaikainen oleskelulupa) Turkin ulkopuolella kuluvan 12 kuukauden aikana tarkoitti, että oleskelulupa peruuntui. NÄMÄ RAJOITUKSET ON POISTETTU.

Ensimmäiseksi, nämä asiakirjat tarvitsette täydentääksenne online-hakemuksenne:

1. Voimassa oleva passi - Passinne tulee olla voimassa 60 päivää hakemanne luvan päättymisen jälkeen.(Paitsi pitkäaikaisen oleskeluluvan)

 -Oleskelulupa, jos teillä jo on sellainen.

2. Kopio passista, jossa näkyy kuva ja tietonne sekä leima viimeisestä maahantulopäivästä.

3. 4 passikuvaa jotka eivät saa olla 6 kk vanhempia. Voitte ottaa kuvat missä tahansa valokuvausliikkeessä.

HUOM! Biometrinen kuva tulee liittää online-hakemukseen! Pyytäkää valokuvausliikettä lähettämään biometrinen kuvanne teidän sähköpostiinne josta saatte sen liitettyä hakemukseenne.

4. Todistus, että teillä on riittävät varat sille ajalle jonka aiotte oleskella maassa: Summa on 500$/kuukausi. Tästä on oltava turkkilaisen pankkitilinne tiliote. Jos olette eläkkeellä, todistus eläkkeestä riittää.

5. Hakemus tulostettuna jonka täytitte netissä.

6. Kuitit kaikista maksuista.

7. Todistus sairausvakuutuksesta. Suomalainen vakuutus ei käy, vaatimuksena on turkkilainen vakuutus.

8. Todistus osoitteesta. Kopio turkkilaisesta vuokrasopimuksesta jossa on teidän ja vuokraisäntänne allekirjoitukset ja se tulee VAHVISTAA NOTAARILLA. Hinta noin 100 TL.

Älkää unohtako ottaa passianne mukaan notaarille. Lisäksi kopiot vuokraisännän passista sekä tapusta.

Jos teillä ei ole vuokrasopimusta ja asutte ystävän tai sukulaisen luona, he voivat allekirjoittaa lomakkeen notaarilla josta ilmenee, että asutte heidän luonaan.Tätä varten molempien tulee mennä notaarille-tarvitsette passinne ja he tarvitsevat passinsa/henkilötodistuksensa.

Kopio tapustanne jos teillä on oma asunto.

Muihin lupiin kuten opiskelija-tai perheoleskelulupaan saatetaan pyytää muita liitteitä.

Ensimmäinen oleskelulupahakemus:

- Jos haette pitkäaikaista oleskelulupaa ja vaatimukset täyttyvät, tulisi teidän käyttää ensimmäistä hakemusvaihtoehtoa.

- Jos haette ensimmäistä kertaa, teidän täytyy tehdä ajanvaraus toimistolle.

Hakijan tulisi tehdä oleskelulupahakemus ennen turistiviisumin päättymistä.

1. Vierailkaa DGMM:n (maahanmuttoviraston pääosasto) verkkosivuilla [www.goc.gov.tr](http://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fwww.goc.gov.tr%2F&h=HAQHSjnfq) (tarvittaessa valitse kieleksi Englanti)

2. Painakaa E-ikamet linkkiä (e-oleskelulupa)
3. Täyttäkää sähköinen hakulomake.

- Valitkaa "uusintahakemus", jos haluatte vain uusia jo voimassaolevan lyhytaikaisen oleskeluluvan, perheoleskeluvan tai opiskelijan oleskeluluvan. -Valitkaa "ensimmäinen hakemus" kaikissa muissa tapauksissa.

- Valitkaa tarvitsemanne oleskeluluvan tyyppi (pitkäaikainen oleskelulupa on ainostaan saatavilla jos teillä on ollut "sininen kirja")

- Täyttäkää kaikki yksityiskohdat (punaisella korostetut kentät ovat pakollisia, mustalla korostetut valinnaisia)

-Kun täytätte syntymäaikaanne se tulee muodossa PP/KK/VVVV sen sijaan passin voimassaoloaika tulee muodossa KK/PP/VVVV

- Seuraavassa vaiheessa, asiakirjat jotka valmistelitte, edellytetään teiltä.

- Valitkaa sopiva aika ja päivämäärä tapaamiselle.

- Seuraavaksi saatte näytölle varmistuksen hakemuksestanne saaden myös hakemuksenne viitenumeron. Ottakaa kyseinen numero talteen ja tulostakaa jos mahdollista. Tämän jälkeen teidän täytyy painaa "oleskelulupahakemus asiakirja" linkkiä.

4. Maksakaa oleskelulupa ja asiakirjapalkkiot;laskut näihin saatte käymällä Alanyan oleskelulupatoimistossa joka sijaitsee Nüfüs Müdürlügün tiloissa.
- Palkkiot tulee maksaa paikallisella verotoimistolla (Vergi Dairesi).

- Oleskelulupa kortti kustantaa n.60 TL (turkin liiraa)

- Oleskeluluvan palkkio kustantaa n.230 TL

-Ensimmäisen hakemuksen yhteydessä maksetaan Turkin valtiolle leimavero n.350 TL. TÄMÄ ON KERTALUONTOINEN MAKSU, EI JATKOHAKEMUKSEN YHTEYDESSÄ.

5. Valmistelkaa kaikki tarvittavat todistukset valmiiksi tapaamistanne varten.

6. Vierailkaa Maahanmuuttoviraston päätoimistolla (Göç İdaresi Genel Müdürlüğü) tarvittavien todistusten kanssa.

7. Seuraavaksi hakemuksenne arviointi. Jos hakemuksesta puuttuu joitain asiakirjoja, teille annetaan 30 päivää aikaa esittää asiakirjat ja suorittaa hakemus loppuun. Jos 30 päivän kuluttua jotain puuttuvaa asiakirjaa ei ole esitetty, hakemus katsotaan hylätyksi ja johtaa sakkoon.

8. Jos hakemuksenne hyväksytään, niin tulette vastaanottamaan Hakemustodistus asiakirjan. Oleskelulupanne lähetetään Turkin postilla 90 päivän kuluessa osoitteeseenne Turkissa.

9. Voitte seurata lähetystä viivakoodilla jonka saatte postitoimistostanne.

Jos oleskelulupahakemuksenne epäonnistui,teihin ollaan yhteydessä Maahanmuuttovirastosta.

Voitte oleskella laillisesti Turkissa ajanvaraukseenne asti, kun hakemuksenne on kirjattu verkkopalveluun.

HUOMIOITAVAA: Tarkistakseenne Suomen kansalaisia koskevat maakohtaiset säännöt vierailkaa Turkin  [Ministry of Foreign Affairs-sivustolla](http://www.mfa.gov.tr/visa-information-for-foreigners.en.mfa).

|  |
| --- |
| **Turkin asuntolain käännös suomeksi** |

Turkin huoneistolaki

Laki nro 634 säädetty 23.6.1965

Tekstiin on tehty seuraavien lakimuutosten mukaiset päivitykset:

Nro 2814, päivätty 12.01.1969

Nro 2814, päivätty 14.04.1983

Nro 3227, päivätty 25.06.1985

Asetus/431 päivätty 13.02.1991

Nro 3770, päivätty 11.02.1992

Nro 5378, päivätty 07.07.2005

Nro 5627, päivätty 02.05.2007

Nro 5711, päivätty 28.11.2008

ARTIKLA

Yleiset periaatteet

A) Huoneiston varsinainen omistusoikeus ja rakentamisvaiheen omistusoikeus

I – Yleiset säännökset

ARTIKLA 1.- Tämän lain nojalla kiinteistönomistaja tai -omistajat voivat saada varsinaisen

omistusoikeuden valmiiseen huoneistoon (bağımsız mülkiyet hakları) kuten kerrokseen,

asuinhuoneistoon, toimistoon, kauppaan, kellariin, varastoon, jotka ovat käytettävissä erikseen ja itsenäisesti.

Tämän lain perusteella kiinteistön omistaja tai – omistajat voivat saada rakennusvaiheen

omistusoikeuden artiklassa yksi mainittuihin huoneistoihin rakennusvaiheessa olevasta tai

suunnitteilla olevasta kiinteistöstä. Rakennuksen valmistumisen jälkeen myönnettävä huoneiston varsinainen omistusoikeus perustuu tälle rakennusvaiheen omistusoikeudelle.

II – Määritelmät

ARTIKLA 2. – Tässä Laissa käytetään seuraavia määritelmiä:

a) “Pääkiinteistö” (Ana gayrimenkul) se kiinteistökokonaisuus johon omistusoikeus hankitaan, “päärakennus” (Ana yapi) vain päärakennuksen käsittävä osa, ”huoneisto” (bağımsız bölüm) itsenäiset kiinteistön osat, jotka voidaan omistaa erillisenä ja itsenäisenä tämän Lain perusteella, “lisäosat” (Eklenti) paikat, jotka sijaitsevat huoneiston ulkopuolella ja jotka kuuluvat suoranaisesti kyseiseen huoneistoon, “huoneistonomistusoikeus” (kat mülkiyeti) joka on myönnetty kyseiseen huoneistoon ja ”huoneistonomistaja” (Kat maliki) henkilö, joka omistaa kyseisen oikeuden.

b) “Yhteisalueet” (Ortak yerler) alueet jotka ovat pääkiinteistön huoneistojen ulkopuolella ja jotka liittyvät kiinteistön suojelemiseen ja jotka ovat yhteisessä käytössä ja ”käyttöoikeus”(Kullanma hakkı) oikeus käyttää huoneistonomistajille yhteisesti kuuluvia alueita.

c) (Lakimuutos: 13/4/1983 - 2814/kohta 1.) Rakenteilla tai suunnitteilla olevan, yhdestä tai

useammasta rakennuksesta koostuvan kiinteistön huoneistojen omistajilla on tämän Lain nojalla kiinteistöön rakentamisvaiheen omistusoikeus (kat irtifakı), johon myöhemmin myönnettävä varsinainen omistusoikeus perustuu, ja tällaisen oikeuden omaavat ovat rakentamisvaiheen omistusoikeuden haltijoita (kat irtifakı sahıbı).2

d) (Arsa payı) “Kiinteistöosuus” tämän Lain periaatteen mukaisesti kullekin huoneistolle määritelty omistusosuus.

e) (Sözleşme) “Sopimus” varsinaisen omistusoikeuden tai rakennusvaiheen omistusoikeuden

vahvistava asiakirja.

III – Varsinaisen omistusoikeuden ja rakennusvaiheen omistusoikeuden luonne

ARTIKLA 3. – Huoneiston omistusoikeus on yksityinen omistusoikeus jonka kohteena ovat osuus kiinteistöstä ja pääkiinteistön yhteiset tilat.

(Lakimuutos, 2. kohta: 14.11.2007-5711/1.luku) Varsinaista kiinteistön omistusoikeutta ja

rakennusvaiheen omistusoikeutta määriteltäessä on ilmoitettava selkeästi ja yhteisomistuksen periaatteiden mukaisesti tiedot osuudesta laskettuna suhteessa kunkin huoneiston sijaintiin ja kokoon, joka käy ilmi suunnitelmista. Jos osuuksia ei ole jaoteltu suhteessa kuhunkin huoneistoon, jokainen varsinaisen omistusoikeuden tai rakennusvaiheen omistusoikeuden haltija voi hakea oikeudelta päätöstä osuuksien jaottelun suorittamisesta uudelleen. Jokaiselle huoneistolle määriteltyä osuutta ei voi muuttaa sillä perusteella, että näiden huoneistojen arvo tulevaisuudessa nousee tai laskee. Artiklan 44 säädökset jäävät voimaan.

(Lakimuutos, 3. kohta: 14/11/2007-5711/luku.1) Rakennusvaiheen omistusoikeus on oikeus,

joka määräytyy sen mukaan millaisen osuuden kiinteistöstä omistaa ja joka tämän Lain mukaan muuttuu varsinaiseksi omistusoikeudeksi kun kiinteistön omistaja tai kaikki rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijat yhdessä tai yksi heistä tekee hakemuksen kiinteistörekisteriin sen jälkeen kun kiinteistölle on myönnetty asumislupa.

IV – Yhteiset tilat ja rakenteet

ARTIKLA 4. – Yhteisistä tiloista ja rakenteista voidaan päättää sopimalla. Kuitenkin ainakin

seuraavat tilat ja rakenteet luokitellaan yhteisiksi tässä Laissa.

a) Kantavat rakenteet kuten perustukset ja pääseinät, palkit, tukipilarit ja kevyet ulkoseinät ja muut kantavien rakenteiden osat, huoneistojen väliset seinät, sisäkatot ja lattiat, pihat, pääsisäänkäynnin ovet, sisääntuloaulat, portaikot, hissit, porrastasanteet, käytävät ja niillä sijaitsevat yhteiset vessat, vahtimestarin asunnot tai huoneet, yhteiset pesulat ja kuivatushuoneet, yhteiset hiilikellarit ja autotallit, syvennykset ja suljetut tilat, jotka suojaavat sähkö-, vesi ja kaasumittareita huoneistojen ulkopuolella, pannuhuoneet, kaivot ja vesisäiliöt, yhteiset käyttövesitankit ja maanalaiset suojat.

b)Kunkin huoneiston ulkopuolella olevat viemärit ja jätevesiputket, ja keskuslämmitys-, vesi-,

kaasu- ja sähkölaitteistot, yhteiskäytössä olevat puhelin-, radio- ja televisioverkot ja antennit,

ilmastointilaitteistot.

c) Vesikatot, savupiiput, yhteiset kattoterassit, sadeveden poistoputket ja palotikkaat.

Tilat ja rakenteet, joita ei tässä ole erikseen mainittu mutta joiden on ehdottomasti oltava

yhteiskäytössä ja joita tarvitaan myös turvallisuussyistä kuuluvat myös ”Yhteisiin tiloihin ja

rakenteisiin”.

B) Yhteydet

I- Huoneistojen ja kiinteistöosuuksien yhteys:3

ARTIKLA 5. – Jos huoneiston omistusoikeus vaihtuu tai siirtyy perintönä, siirtyy samalla siihen

liittyvä kiinteistöosuus. Osuutta kiinteistöstä ei voi siirtää toiselle eikä sitä voi saada perintönä ilman siihen kuuluvaa huoneiston omistusoikeutta tai rakennusvaiheen aikaista omistusoikeutta eikä sitä voida rajoittaa muulla oikeudella. Pääkiinteistössä ei voi olla kiinteistöosuuksia joihin ei liity huoneiston omistusoikeutta tai rakennusvaiheen aikaista omistusoikeutta.

Huoneiston omistusoikeuteen sisältyy automaattisesti myös oikeus osuuteen kiinteistöstä.

Sellaiselle kiinteistölle, jolle on jo myönnetty rakennusvaiheen aikaiset omistusoikeudet, ei voi myöntää muita omistusoikeuksia jos ne ovat ristiriidassa kyseisten oikeuksien kanssa.

Oikeudet, jotka on merkitty pääkiinteistön rekisteriin ennen varsinaisen omistusoikeuden

myöntämistä, noudattavat automaattisesti huoneiston omistusoikeuden suhdetta kiinteistöosuuteen.

II – Huoneistojen sekä lisäosien ja yhteisten tilojen yhteys

ARTIKLA 6. – Lisäosat kuten hiilikellarit, vesitankit, autotallit, kaasu-, vesi- ja

sähkömittarisyvennykset ja vessat, jotka sijaitsevat huoneiston ulkopuolella mutta jotka kuuluvat siihen suoranaisesti, katsotaan kyseistä huoneistoa täydentäviksi lisäosiksi ja huoneiston omistaja on samalla myös näiden lisäosien ainoa omistaja.

Lisäosat kirjataan omistusoikeusrekisteriin kohtaan selvitykset (beyanlar). Kauempana

päärakennuksesta sijaitsevat lisäosat merkitään erikseen kiinteistötoimitussuunnitelmaan tai

tiluskarttaan kiinteistörekisterivirastossa.

Huoneistoon ei voi saada sellaisia oikeuksia, jotka ovat ristiriidassa huoneiston omistusoikeuden ja muiden omistusoikeuden haltijoiden oikeuksien kanssa.

Jos huoneiston omistusoikeus siirretään toiselle, huoneisto kiinnitetään tai vuokrataan, siirretään, kiinnitetään tai vuokrataan automaattisesti myös lisäosat ja yhteiset tilat.

C ) Osakkuuden päättyminen ja etuosto-oikeus

I – Osakkuuden päättyminen

ARTIKLA 7. –Jos kiinteistöön on myönnetty varsinainen omistusoikeus tai rakennusvaiheen

omistusoikeus ei omistajaa voida vaatia erotettavaksi kiinteistöstä. Huoneisto voidaan haastaa oikeuteen samalla tavoin kuin minkä tahansa erillisen kiinteistön ollessa kyseessä, ja osakkuuden päättymistä voidaan vaatia näissä oikeuskäsittelyissä.

II – Etuosto-oikeus

ARTIKLA 8. – (Lakimuutos 1. kohta: 13/4/1983 - 2814/luku 3.) Jos sellainen huoneisto,

johon on myönnetty varsinainen omistusoikeus tai sellainen kiinteistöosuus johon on annettu rakennusvaiheen omistusoikeus, myydään, muilla varsinaisen omistusoikeuden haltijoilla ei ole etuosto-oikeutta. Jos joku yhteisomistuksessa olevan huoneiston omistajista myy osuutensa toiselle henkilölle, muilla yhteisomistajilla on oikeus käyttää etuosto-oikeuttaan.

Sopimukseen voi sisällyttää luvun, joka kumoaa tämän artiklan.

D) Yleisten periaatteiden soveltaminen:4

ARTIKLA 9. – Jos varsinaisen omistusoikeuden haltijoiden tai rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijoiden rekisterissä, huoneistojen omistajien kesken laaditussa sopimuksessa tai hallinnointisuunnitelmassa tai tässä Laissa ei ole jostakin seikasta erikseen säädetty, huoneiston omistusoikeudesta syntyvien erimielisyyksien ratkaisuun sovelletaan Siviililain tai muiden asiaan liittyvien lakien pykäliä.

OSA II

Varsinaisen ja rakennusvaiheen omistusoikeuden myöntäminen

A) Yleissääntö

ARTIKLA 10. – Varsinaisen omistusoikeuden ja rakennusvaiheen omistusoikeuden myöntäminen tapahtuu oikeaksi todistetulla luovutuskirjalla ja kirjauksella kiinteistörekisteriin.

Yksittäiselle tai muutamalle huoneistolle ei voi saada erikseen varsinaista omistusoikeutta enen kuin koko pääkiinteistölle on myönnetty varsinainen omistusoikeus.

(Lakimuutos 3. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 3) Samantyyppiset vieri vieressä sijaitsevat

huoneistot samassa kerroksessa, tai kerrokset tai rakennukset kuten hotelli, liikeyritys tai

kaupallinen paikka, jotka muodostavat taloudellisen tai käytön mukaisen kokonaisuuden voidaan rekisteröidä kiinteistörekisteriin yhdeksi huoneistoksi. Tällaisen rekisteröinnin tekemiseksi vaaditaan, että saantokirjarekisteriin on toimitettu asianmukainen muutossuunnitelma ja asumislupa.

Huoneiston omistusoikeus rekisteröidään kiinteistörekisteriviranomaisen laatimalla virallisella saantokirjalla tai oikeuden päätöksellä seuraavassa kappaleessa esitetyllä tavalla.

Jos oikeuden käsiteltäväksi viedään sellaisen kiinteistön jako, johon voidaan myöntää huoneiston omistusoikeudet, ja jos yksi perillisistä tai yhteisomistajista vaatii kiinteistön jakamista siten että kullekin myönnetään huoneiston omistusoikeudet, oikeus voi päättää, että kyseiseen kiinteistöön sovelletaan artikla 12:ssa määriteltyjä säädöksiä ja että jokaiselle huoneistonomistajalle myönnetään erikseen huoneisto siten että osuudet tasataan.

(Lisätty kohta: 14.11.2007-5711/ luku 3) Yhteiskäyttöön osoitetut huoneistot tai huoneistot, joista

saatava tulo käytetään yhteisten kustannusten kattamiseksi, rekisteröidään kiinteistörekisteriin merkitsemällä omistajat-kohtaan niitä hyödyntävien “huoneistojen numerot”. Tämä asia merkitään huoneistojen rekisteriin osioon ”selvitykset”.

B)Huoneistorekisteri

ARTIKLA 11. –(Lakimuutos: 14.11.2007-5711/ luku 4) Huoneiston varsinainen omistusoikeus

ja rakennusvaiheen omistusoikeus rekisteröidään huoneistorekisteriin, jota ylläpidetään

Saantokirjarekisterin sääntöjen mukaisesti. Jollei tässä Laissa ole asiasta toisin mainittu,

rekisteröinnin yleisiä sääntöjä sovelletaan myös huoneistojen omistusoikeuden siirtotoimituksiin.

Paikoissa, joissa kiinteistömittausta ei vielä ole toimitettu, varsinainen huoneistonomistusoikeus ja rakennusvaiheen omistusoikeus kirjataan erilliseen huoneistojen omistusoikeuskirjaan, jota ylläpidetään Saantokirjasäädöksessä olevan ohjeen mukaisesti.

C)Huoneiston varsinaisen omistusoikeuden myöntäminen5

I – Muodollisuudet ja asiakirjat

ARTIKLA 12. – (Lakimuutos: 14.11.2007-5711/ luku 5)

Huoneiston omistusoikeuden myöntämiseksi ja pääkiinteistön muuttamiseksi huoneistoiksi

omistusoikeuksineen, pitää omistajan tai kaikkien kiinteistön osakkaiden lähettää

Saantokirjarekisteriviranomaiselle hakemus, jossa on oltava seuraavat asiakirjat:

a) Rakennusten sijainnin osoittava pohjapiirros, asumislupa, ja projektin suunnitelleen

arkkitehtitoimiston projektisuunnitelma pääkiinteistön omistajan tai kaikkien pääkiinteistön

osakkaiden allekirjoituksella varustettuna. Projektisuunnitelman pitää olla asianmukaisen

viranomaisen hyväksymä, ja siitä tulee selvästi näkyä rakennuksen tai rakennusten ulkoseinät ja kiinteistön sisäinen huoneistojako, huoneistojen, lisäosien ja yhteisten tilojen pinta-ala, huoneistojen osuudet kiinteistöstä ja niiden arvot laskettuna suhteessa niiden sijaintiin ja pinta-alaan, ja huoneistojen rakennusala.

b) Hallinnointisuunnitelma, joka on laadittu huoneistojen käyttötarkoituksen mukaisesti, ja jos kiinteistössä on useita rakennuksia, niiden käyttötarkoituksen mukaisesti siten kuin asiasta on artiklassa 28 säädetty ja joka on varustettu varsinaisen omistusoikeuden haltijan tai haltijoiden allekirjoituksin.

c) Notaarin vahvistama, omistajien tai kaikkien pääkiinteistön osakkaiden allekirjoittama lista, josta ilmenee jokaisen huoneiston kiinteistöosuus, tyyppi kuten kerros, asuinhuoneisto tai liikehuoneisto, niiden järjestysnumero alkaen numerosta 1, ja lisäosat jos sellaisia on.

II – Sopimus ja rekisteröinti

ARTIKLA 13. – (Lakimuutos, 1 kohta: 13/4/1983 - 2814/luku 5) Kun

kiinteistörekisteriviranomainen on varmistunut, että kaikki tarvittavat asiakirjat on

toimitettu, että ne on laadittu lakien ja säädösten mukaisesti ja että hakijat ovat hakemuksen tekemiseen oikeutettuja, viranomainen laatii virallisen sopimuksen huoneistojen varsinaisen omistusoikeuden tai rakennusvaiheen omistusoikeuden myöntämiseksi. Tämä sopimus on samalla rekisteröintihakemus.

(Lakimuutos 2. kohta : 14/11/2007-5711/ luku 6) Lause “Tämän kiinteistön osakkuudet on

muunnettu huoneistonomistusoikeuksiksi ” pitää kirjoittaa huoneiston omistusoikeuskirjan

omistusoikeussivulle asianmukaiseen kohtaan silloin kun rakennusaikainen omistusoikeus

muutetaan huoneiston varsinaiseksi omistusoikeudeksi tai Saantokirjarekisteriin sellaiselle

sivulle, johon pääkiinteistö kirjataan silloin kun huoneiston omistusoikeus myönnetään suoraan sopimuksella ja sivu suljetaan muilta merkinnöiltä kuin pääkiinteistön omistusoikeuksien myöntämisiltä ja luovuttamisilta, ja jokainen huoneisto, johon myönnetään varsinainen omistusoikeus, rekisteröidään erikseen kiinteistörekisteriin, josta ilmenee kunkin kiinteistöosuus, kiinteistön tarkat sijaintitiedot, rekisterikirja- ja sivunumero; lisäksi näiden rekisterien välille luodaan yhteys kirjaamalla huoneiston omistusoikeuskirjan ja sivujen numerot sille kirjan yleissivulle, jolle pääkiinteistö on rekisteröity.

(Lakimuutos 3. pykälä: 14/11/2007-5711/ luku 6) Jo ennestään pääkiinteistön sivulla olevat

oikeuksiin liittyvät rekisterimerkinnät, lukuun ottamatta omistusoikeuksia, siirretään huoneistojen sivulle huoneistojen omistusrekisterikirjaan. Kun pääkiinteistön osakkuus on muutettu huoneistonomistajien omistusoikeudeksi, myös pääkiinteistöön kohdistuvat rasitteiden mukaiset oikeudet ja rajoitukset merkitään pääkiinteistön sivulle Saantokirjarekisteriin ja huoneistojen 6 omistusoikeus kirjataan huoneistojen omistusoikeuskirjaan selitykset-kohtaan.

Jokaisesta huoneistojen omistusoikeusrekisteriin merkitystä huoneistosta tulee itsenäinen

kiinteistöomaisuus, joka saa sille kuuluvan kiinteistönumeron vahvistetusta suunnitelmasta.

(Lakimuutos: 13.4.1983 - 2814/ luku 5) Huoneistonomistajalle toimitetaan pääkiinteistösuunnitelman lisäksi pyynnöstä vahvistettu kopio siitä osasta suunnitelmaa, joka koskee hänen omaa huoneistoaan siten kuin kohdassa (a) ARTIKLASSA 12 on säädetty.

D) Rakentamisvaiheen omistusoikeuden hankkiminen

ARTIKLA 14. – (Lakimuutos 1. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 7) Kiinteistönomistajan

tai osakkaiden, jotka haluavat hankkia rakennusvaiheen omistusoikeuden kiinteistöön,

jolle ei vielä ole rakennettu mitään tai rakenteilla oleva rakennus ei ole vielä valmis, ja

rekisteröidä kiinteistön Saantokirjarekisteriin, on haettava sitä hakemuksella, johon tulee liittää artiklan 12 kohdan (a) mukaisesti laadittu projektisuunnitelma sekä kohdan (b) mukaisesti laadittu kiinteistönhallintosuunnitelma jossa on mukana kohdassa (c) mainittu lista. Kun rakennusvaiheen omistusoikeus muutetaan varsinaiseksi huoneiston omistusoikeudeksi, ei erillistä kiinteistönhallintosuunnitelmaa vaadita.

Rakennusvaiheen omistusoikeuden kiinteistöön saa, kun sopimuksessa tai hakemuksessa on

määritelty mikä rakennusvaiheen oikeus liittyy mihinkin huoneistoon ja mikä on sen osuus

kiinteistöstä ja se kirjataan Saantokirjarekisterin selvitykset (beyanlar) -osioon siihen rekisteriin, johon kiinteistö kuuluu, ja kun rakennus on valmistunut projektin mukaisena varsinaisen omistusoikeuden kohteena olevien huoneistojen numerot ja niihin kuuluvat lisäosat on kirjattu rekisterin selvitykset-kohtaan.

Kun rakennusvaiheen omistusoikeudet halutaan muuttaa varsinaisiksi omistusoikeuksiksi

rakennuksen valmistumisen jälkeen, jonkun rakennusvaiheen omistusoikeuksien haltijoista

sitä pyytäessä, rekisteröintiin tarvitaan virallinen rakennusvaiheen omistusoikeuksien

rekisteröintiasiakirja, 12. artiklassa mainitut asiakirjat sekä todistus kaupungin viranomaisilta, jossa vahvistetaan, että pääkiinteistön huoneistot on rakennettu aiemmin toimitetun projektisuunnitelman mukaisesti.

(Lisätty kohta: 14.11.2007-5711/ luku 7) Täysin valmiin pääkiinteistön rakennusvaiheen

omistusoikeudet on muutettava varsinaisiksi omistusoikeuksiksi viimeistään vuoden kuluttua

asumisluvan myöntämisestä. Jos joku omistusoikeuden haltija laiminlyö 12. artiklassa mainittujen asiakirjojen toimittamisen tai allekirjoittamisen, jotka on määräysten mukaan toimitettava Saantokirjarekisteriin ajoissa varsinaisen omistusoikeuden myöntämiseksi, jonkun rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijan tai isännöitsijän, jos sellainen on, kirjallisesta huomautuksesta huolimatta, kaupunki perii häneltä hallinnollisena sakkona tuhat Turkin liiraa mikäli pääkiinteistö sijaitsee kaupungin rajojen sisäpuolella. Muussa tapauksessa perinnän suorittaa se julkinen viranomainen, jonka hallinnon alueelle se kuuluu. Sakko peritään erikseen kustakin kyseiselle henkilölle kuuluvasta huoneistosta.

OSA III

Huoneistojen varsinaisten omistusoikeuksien haltijoiden ja rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijoiden oikeudet

A) Huoneistonomistajien oikeudet7

I – Huoneistoista

ARTIKLA 15. – Huoneistonomistajilla on Siviililaissa samat oikeudet omistamiinsa huoneistoihin kuin maanomistajilla maihinsa, jos tässä Laissa ei asiasta toisin säädetä.

II – Yhteistiloista

ARTIKLA 16. – Huoneistonomistajat omistavat samalla kaikki pääkiinteistöön kuuluvat yhteistilat suhteessa omiin kiinteistöosuuksiinsa yhteisomistusta säätelevien säädösten mukaisesti.

Huoneistonomistajilla on oikeus käyttää yhteistiloja. Kuinka suurta osaa yhteistiloista kuten yhteiset hiilikellarit, autotalli, terassi, pesutupa ja kuivaushuone omistajalla on oikeus käyttää, määräytyy suhteessa hänen kiinteistöosuuteensa, jollei sopimuksessa ole toisin määrätty.

B) Rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijoiden oikeudet

ARTIKLA 17. – Rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijoilla on vastavuoroinen oikeus vaatia

toisiltaan, että kaikki asianosaiset suorittavat omat velvollisuutensa, jotta yhteisesti omistetulle kiinteistölle tehtävän rakennuksen rakennustyöt voidaan aloittaa ja päättää sopimukseen kirjatussa ajassa ja heillä on myös oikeus vaatia sitä oikeusteitse.

(Lakimuutos: kohta 2, 13.4.1983 -2814/luku7) Rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijat voivat valita keskuudestaan yhden tai useamman tai ulkopuolisen rakennusvaiheen valvojan rakennuksen valmistumiseen asti. Tällä valvojalla on samat velvollisuudet, oikeudet ja vastuut kuin valmiin kiinteistön isännöitsijällä.

(Lisäys lakiin 13/4/1983 -2814/luku7) Kun rakennukseen on myönnetty rakennusvaiheen

omistusoikeudet, se on kokonaan valmistunut ja kaksi kolmasosaa huoneistoista on otettu käyttöön, pääkiinteistön hallinnointiin pätevät huoneistojen omistajuudesta säädetyt määräykset vaikka omistajuutta ei olisikaan muutettu varsinaiseksi omistusoikeudeksi.

OSA VI

Huoneistojen varsinaisen omistusoikeuden ja rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijoiden

velvollisuudet

A) Huoneistojen varsinaisen omistusoikeuden haltijat

I – Yleissääntö

ARTIKLA 18. – Huoneistoja, lisäosia ja yhteistiloja käyttäessään huoneistonomistajat ovat

yhteisesti vastuussa siitä, että he noudattavat yhdenvertaisuusperiaatteita, ja erityisesti siitä,

etteivät häiritse toisiaan eivätkä loukkaa toistensa oikeuksia ja että he noudattavat kiinteistön hallinnointisääntöjä.

Tämän Lain huoneistojen omistajien velvollisuuksia säätelevät määräykset koskevat myös

vuokralaisia ja niitä joilla on asumisoikeus ja niitä jotka millä tahansa perusteella jatkuvasti

käyttävät tällaisia huoneistoja. Henkilöt, jotka laiminlyövät nämä velvollisuudet, ovat huoneistonomistajan kanssa yhteisesti vastuussa.8

(Poistettu viimeinen kohta.: 14/11/2007-5711/ luku 24.)

II – Pääkiinteistön hoito, kunnossapito ja vastuu vahingoista

ARTIKLA 19. – Huoneistonomistajat ovat yhteisesti vastuussa kiinteistön kunnossapidosta ja sen arkkitehtuurin, kauneuden ja kestävyyden säilyttämisestä.

(Lakimuutos 2. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 8) Yksittäinen huoneistonomistaja ei voi

ilman, että neljä viidesosaa kaikista huoneistojen omistajista on antanut hyväksyntänsä, tehdä mitään korjauksia tai rakentaa mitään eikä rapata tai maalata seiniä eri väreillä pääkiinteistön yhteistiloissa. Jos oikeus kuitenkin katsoo, että yhteisalueilla tai yhteisissä laitteistoissa on sellainen vika, joka korjaamattomana vahingoittaa päärakennetta tai jotakin huoneistoa tai että päärakennetta on vahvistettava viipymättä, ei edellä mainittua muiden huoneistojen omistajien lupaa tarvita tällaiseen piirustusten ja teknisten vaatimusten mukaisesti tehtävään korjaukseen tai vahvistustyöhön. Omistaja ei saa tehdä omistamassaan huoneistossa mitään päärakennetta mahdollisesti vahingoittavaa korjausta, asennusta tai muutosta. Huoneistot toisiinsa liittävissä rajapinnoissa kuten sisäkatot, lattiat tai seinät voidaan kyseisten huoneistojen omistajien yhteisellä suostumuksella tehdä sellaisia korjauksia, asennuksia ja muutoksia, jotka eivät vahingoita rakennuksen päärakenteita.

Jokainen huoneistonomistaja on vastuussa muille huoneistonomistajille pääkiinteistölle tai muille huoneistoille aiheuttamastaan vahingosta.

III – Osallistuminen pääkiinteistön yleisiin kustannuksiin

ARTIKLA 20.-

(Lakimuutos 1. kohta: 13.4.1983 - 2814/luku 9)

Jokainen huoneistonomistaja on velvollinen osallistumaan seuraaviin kustannuksiin, jolleivät he ole asiasta muuta keskenänsä sopineet:

a) Yhtä suurella osuudella ovimiehen, keskuslämmitysvastaavan, puutarhurin ja vartijan

kustannuksiin ja heille kerättäviin ennakoihin;

b) Pääkiinteistön vakuutusmaksuihin ja kaikkien yhteisten tilojen ja alueiden kunnossapito-,

suojaamis-, vahvistamis- ja korjauskustannuksiin, muihin kustannuksiin kuten isännöitsijän

palkkioon ja yhteisten laitteistojen käyttökustannuksiin samoin kuin kerättäviin ennakkomaksuihin suhteessa kiinteistöosuuteensa.

c) Huoneistonomistaja ei voi kieltäytyä maksamasta omaa osaansa kustannuksista ja

ennakkomaksuista luopumalla oikeudestaan käyttää yhteistiloja tai yhteisiä laitteistoja tai

vetoamalla siihen, että hän ei tarvitse niitä omistamansa huoneiston tilanteesta johtuen.

(Lakimuutos 2. kohta 13.4.1983 - 2814/luku 9) Kiinteistön hallinnointisuunnitelman, tämän Lain ja muun yleisen lainsäädännön perusteella jokainen huoneistonomistaja tai isännöitsijä voi haastaa oikeuteen ja viedä ulosottoon sellaisen huoneiston omistajan, joka laiminlyö velvollisuutensa maksaa oman osansa kustannuksista tai ennakkoon kerättävistä maksuista. Huoneistonomistajalta, joka ei ole maksanut kokonaan omaa osuuttaan kustannuksista tai ennakkomaksuista, peritään 9 viiden prosentin kuukausittaista viivästyskorkoa viivästyspäiviltä.

Jos ensimmäisessä kohdassa mainitut kustannukset aiheutuvat huoneiston omistajan toiminnasta tai kyseistä huoneistoa millä tahansa tavalla käyttävän henkilön toiminnasta, on tällaisten kustannusten maksamiseen osallistuneilla oikeus vaatia takaisin maksamansa summa huoneiston omistajalta tai kyseiset kustannukset aiheuttaneilta henkilöiltä.

IV – Vakuutussopimus

ARTIKLA 21. – Huoneistonomistajien yhdistys voi päättää, mistä arvosta pääkiinteistö

vakuutetaan.

Mikäli kiinteistö vakuutetaan, huoneistonomistajien on osallistuttava vakuutusmaksun

kustannuksiin suhteessa kiinteistöosuuteensa.

Jos kiinteistö tuhoutuu täysin, vakuutuskorvaus jaetaan huoneiston omistajien kesken suhteessa heidän kiinteistöosuuteensa, jollei asiasta ole muuta sovittu.

Jos vain yksi tai muutama huoneisto tai lisäosa tai osa yhteistiloista on kärsinyt vahinkoa,

vakuutuskorvaus käytetään vahinkoa kärsineiden osien korjaukseen suhteessa kiinteistöosuuksiin.

Huoneistonomistajat voivat vakuuttaa erikseen omat huoneistonsa omissa nimissään ja omaan laskuunsa kattamaan vahingot, joita pääkiinteistön vakuutus ei korvaa. He ovat tällaisessa tapauksessa ainoita edunsaajia, eikä siihen vaikuta heidän osuutensa pääkiinteistön vakuutuksesta.

Vakuuttamiseen sovelletaan vakuuttamista koskevia pakollisia säädöksiä.

V – Yhteisten kustannusten maksamisen takuu

ARTIKLA 22. – (Lakimuutos 1. kohta: 13.4.1983 - 2814/luku.1 Myös henkilöt, jotka

vuokrasopimuksen, asumisoikeuden tai muun seikan nojalla käyttävät jatkuvasti jotakin huoneistoa, ovat vastuussa kukin omasta ja toistensa puolesta huoneiston osalle artiklan 20 mukaisesti lankeavista kustannuksista, niihin kerättävien ennakkomaksujen maksamisesta ja viivästyskorosta.

Vuokralaisen vastuu rajoittuu kuitenkin hänen maksamaansa vuokrasummaan ja hänen

suorittamansa maksut vähennetään hänen vuokravelastaan.

Jos huoneistonomistajan velkaa ei tälläkään tavoin saada perittyä, muiden huoneistonomistajien hyväksi haetaan velkaa olevaan huoneistoon oikeuden vahvistaman summan suuruinen kiinnitys ja panttioikeus isännöitsijän kirjallisella hakemuksella, jos isännöitsijä on, muutoin hakemuksen voi tehdä joku huoneistojen omistajista. (Muutettu viimeinen lause: 14/11/2007-5711/luku. 10.)

Tähän kohtaan sovelletaan myös Turkin Siviililain nro. 4721 luvun 893 viimeistä pykälää.

(Lakimuutos 3. kohta: 13/4/1983 - 2814/) Huoneistonomistajien saatavat maksuvelvollisuutensa laiminlyöneeltä huoneiston omistajalta tai muilta vastuuhenkilöiltä ovat etuoikeutettuja saamisia.

VI – Velvollisuus antaa lupa

ARTIKLA 23. – Jos jonkun huoneistonomistajan huoneistossa tai tähän huoneistoon liittyvissä

laitteistoissa on tapahtunut vahinko tai vika, jonka korjaus on välttämätöntä tai jossa pitää tehdä korjausrakentamista ja rakennuksen turvallisuuteen liittyvän tarkastuksen vuoksi on välttämätöntä päästä sisään toiseen huoneistoon, ovat toisen huoneiston omistaja tai kyseisessä huoneistossa muutoin asuvat henkilöt velvollisia sallimaan pääsyn sisälle huoneistoon ja sallimaan tarvittavan 10 työn suorittamisen.

Jos jokin huoneisto on vahingoittunut ja se, sen lisäosat tai yhteistilat tai kyseisen huoneiston laiteasennukset vaativat korjausta, ja korjauksen tekeminen vaatii pääsyä vahingoittumattomien huoneistojen ulko- tai sisäpuolelle, on näiden huoneistojen omistajilla tai niissä muutoin asuvilla henkilöillä velvollisuus antaa siihen lupa.

Luvan saaneiden huoneistojen omistajien on viipymättä korvattava edellä olevan kappaleen

perusteella luvan antaneille omistajille tai huoneistossa muutoin asuville henkilöille luvan

antamisesta heille mahdollisesti aiheutuneet vahingot.

VII – Kiellot

ARTIKLA 24. – Kiinteistörekisteriin asuin- tai liikehuoneistoksi rekisteröityyn huoneistoon ei saa perustaa laitoksia kuten sairaalaa, apteekkia, klinikkaa, poliklinikkaa, lääketieteellistä laboratoriota.

Huoneiston omistajien solmimat, tämän kiellon vastaiset sopimukset ovat mitättömiä. Kielto ei koske sellaisia lääkärin vastaanottoja, joissa ei ole apteekki-, klinikka- tai poliklinikkatoimintaa.

Elokuvateatteri, teatteri, kahvila, kasino, yökerho, baari, klubi, tanssipaikka ja muu viihdeja

tapaamispaikka, samoin kuin ruoanvalmistus- ja myyntitilat kuten leipomo, ravintola,

konditoria, maitotuotemyymälä ja työtilat kuten korjaamo, värjäämö, painotalo, kauppa, galleria ja marketti voidaan perustaa pääkiinteistön kiinteistörekisteriin asuinhuoneistoksi rekisteröityyn huoneistoon ainoastaan huoneistonomistajayhdistyksen yksimielisellä päätöksellä. Tämä päätös merkitään omistajarekisteriin kunkin huoneiston kohdalle isännöitsijän (manager) tai jonkun huoneistonomistajan pyynnöstä.

VIII – Huoneiston omistusoikeuden siirtopakko

ARTIKLA 25. – Jos joku huoneistonomistajista loukkaa jatkuvasti muiden huoneistonomistajien oikeuksia laiminlyömällä velvollisuutensa ja jättämällä maksamatta tämän Lain hänelle määräämää osuutta kustannuksista siten että siitä aiheutuu muille kohtuutonta rasitusta, muut huoneistojen omistajat voivat hakea oikeusteitse tällaisen huoneiston omistusoikeuden siirtoa sen omistajalta itselleen.

(Lakimuutos 2. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 12)

Tällaisen huoneiston omistajan haastaminen oikeuteen, huoneiston hinnan maksaminen

tuomion julistuspäivää mahdollisimman lähellä olevan päivänä omistajalle ja omistusoikeuden siirtäminen muille huoneistojen omistajille suhteessa heidän kiinteistöosuuteensa on mahdollista vain, jos muiden huoneistojen omistajien lukumäärään sekä kiinteistöosuuksiin perustuva enemmistö ovat siitä yhteisesti päättäneet, jollei asiasta ole aikaisemmin muuta sovittu. Jos jotkut huoneistonomistajat eivät halua osallistua haasteeseen, haasteen voivat tehdä muut omistajat yhdessä tuomarin kanssa, joka ennen päätöksensä tekemistä antaa haastajille asianmukaisesti aikaa maksaa huoneiston siirtoarvon suuruisen summan kolmen kuukauden määräaikaistalletustilille

maksettavaksi myöhemmin huoneiston varsinaiselle omistajalle, ja toimittaa maksukuitti oikeuteen.

Kun tällaisen maksun maksutosite on toimitettu oikeuteen ja jos hakemus hyväksytään, oikeuden päätöksellä vastaajan omistaman huoneiston omistusoikeus siirtyy haasteen tehneille huoneiston omistajille suhteessa heidän osuuksiinsa. Samalla määrätään siirtoarvon mukainen summa tilille kerääntyneine korkoineen maksettavaksi vastaajalle.

Alla mainitut syyt lasketaan joka tapauksessa ensimmäisessä kappaleessa mainituiksi

kohtuuttomiksi rasituksiksi:11

a) Jos yhteisten kustannusten maksamisen tai etukäteismaksuihin osallistumisen laiminlyönnistä on aiheutunut kahden kalenterivuoden aikana kolme ulosottomääräystä tai lakikäsittelyä,

b) Jos pääkiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeus on määrännyt artiklan 33 mukaisesti tässä

Laissa säädetyt velvollisuudet ja maksut maksettaviksi, mutta laiminlyönnistä johtuva muiden huoneistojen omistajien oikeuksien loukkaaminen jatkuu yhden vuoden,

c) Jos vastoin moraalisääntöjä huoneistoa käytetään prostituutioon, pelaamiseen tai muuhun vastaavaan.

(Lakimuutos 4. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 12) Jos tässä artiklassa mainittua haasteoikeutta ei käytetä kuuden kuukauden kuluessa siitä kun huoneistonomistajien päätös hakea siirtoa oikeusteitse tulee tiedoksi ja joka tapauksessa viiden vuoden kuluessa siitä kun haasteoikeus on syntynyt, tai jos haasteeseen johtaneet syyt ovat korjautuneet, haaste hylätään.

B) Rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijoiden velvollisuudet

ARTIKLA 26. – Rakennusaikaisen omistusoikeuden haltijat ovat vastuussa toisilleen

siitä, että täyttävät viipymättä heiltä vaadittavat velvollisuudet, jotta yhteisesti omistetulle

kiinteistölle rakennettava rakennus valmistuisi sopimuksen ja suunnitelmien mukaisesti

ja jotta rakennusaikainen omistusoikeus saataisiin myöhemmin muutetuksi varsinaiseksi

omistusoikeudeksi. He ovat myös vastuussa toisilleen siitä, että tekevät parhaansa rakennustyön helpottamiseksi oikeudenmukaisuusperiaatteita noudattaen.

(Lakimuutos 2. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 13) Jos joku rakennusaikaisen omistusoikeuden haltijoista ei täytä velvoitteitaan kahden kuukauden kuluessa julkisen notaarin kautta toimitetusta huomautuksesta lukien, tuomioistuin siirtää, muiden kirjallisesta pyynnöstä, kyseisen rakennusaikaisen omistusoikeuden muille rakennusaikaisen omistusoikeuden haltijoille suhteessa heidän kiinteistöosuuteensa.

Jos rakennusaikainen omistusoikeus raukeaa siksi, että rakennusta ei ole voitu rakentaa laillisessa ajassa yksittäisen rakennusaikaisen omistusoikeuden haltijan tekemän laiminlyönnin vuoksi, on laiminlyöntiin syyllistyneen omistusoikeuden haltijan korvattava laiminlyönnistään muille rakennusaikaisen omistusoikeuden haltijoille aiheutuneet vahingot.

OSA V

Pääkiinteistön hallinnointi

A) Hallinnointi

ARTIKLA 27. – Pääkiinteistöä hallinnoi huoneistonomistajien yhdistys, ja hallinnointisäännöistä päättää kyseinen yhdistys lakien ja asetusten puitteissa.

B) Hallinnointisuunnitelma

ARTIKLA 28. – Hallinnointisuunnitelmasta tulee käydä ilmi tiedot hallinnointitavasta,

käyttötarkoituksesta ja –tavasta, isännöitsijälle ja tarkastajille maksettavista korvauksista sekä muut hallinnointiin liittyvät yksityiskohdat. Hallinnointisuunnitelma on kaikkia huoneistonomistajia

sitova asiakirja.12

Jos jostain seikasta ei ole erikseen määrätty hallinnointisuunnitelmassa, sovelletaan pääkiinteistön hallinnoinnissa syntyviin erimielisyyksiin tämän Lain pykäliä sekä yleistä lainsäädäntöä.

(Lakimuutos 3. kohta: 13/4/1983 - 2814/luku 11.) Hallinnointisuunnitelman muutokseen

vaaditaan, että neljä viidesosaa huoneistonomistajista äänestää niiden puolesta.

Huoneistonomistajien oikeudesta riitauttaa asia oikeudessa on säädetty artiklassa 33.

Hallinnointisuunnitelma siihen tehtyine muutoksineen sitoo kaikkia huoneistonomistajia, heidän perillisiään ja testamentinsaajiaan ja isännöitsijöitä sekä tarkastajia.

Hallinnointisuunnitelman ja siihen myöhemmin tehtyjen muutosten laatimispäivämäärä

merkitään huoneistonomistajarekisterin osioon ”selvitykset” (beyanlar). Ne liitetään

hallinnointisuunnitelmaan ja säilytetään yhdessä huoneistojen varsinaisen omistusoikeuden

myöntämisasiakirjojen kanssa.

C)Huoneistonomistajien kokoukset ja päätökset

I – Kokousten aika

ARTIKLA 29. – Huoneistonomistajien muodostaman yhdistyksen kokous pidetään

hallinnointisuunnitelmassa määrättynä aikana ja vähintään kerran vuodessa. Jos aikaa ei ole

erikseen määrätty, kokous pidetään jokaisen kalenterivuoden ensimmäisen kuukauden aikana.

(Lisätty lause: 14/11/2007-5711/ luku 14) Jos kiinteistöön kuuluu useampia rakennuksia, niiden omistajayhdistykset kokoontuvat hallinnointisuunnitelmissa määriteltyinä aikoina, kuitenkin vähintään kerran kahdessa vuodessa, tai toisen kalenterivuoden ensimmäisen kuukauden aikana jollei hallintosuunnitelmassa ole aikaa erikseen säädetty.

Tärkeän asian vaatiessa voi isännöitsijä tai tarkastaja tai yksi kolmasosa kaikista

huoneistonomistajista kutsua omistajien yhdistyskokouksen koolle milloin tahansa kirjattuna

kirjeenä lähetetyllä tai kaikkien huoneistojen omistajien allekirjoittamalla kutsulla, josta ilmenee kokouskutsun syy ja joka on lähetetty vähintään 15 päivää ennen kokouksen päivämäärää.

Ensimmäisestä kutsusta tulee myös käydä ilmi, missä ja milloin toinen kokous pidetään, jollei

ensimmäinen kokous ole päätösvaltainen. (Lisätty lause: 14/11/2007-5711/ luku 14) Ensimmäisen ja toisen kokouksen välinen aika ei saa olla lyhyempi kuin seitsemän päivää.

II – Päätösvaltaisuus

ARTIKLA 30. –Kokous voidaan pitää, jos yli puolet huoneistojen omistajista on läsnä ja yli puolet kiinteistöosuuksista on edustettuna, jolloin yhdistyksen päätökset tehdään äänten enemmistöllä.

(Lakimuutos 2. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 15) Jos ensimmäistä kokousta ei voida pitää siksi että se ei ole päätösvaltainen, toinen kokous on pidettävä viimeistään viidentoista päivän kuluessa.

Toinen kokous on päätösvaltainen kun omistajia on läsnä ehdoton enemmistö.

Päätösvaltaisuuteen pätevät myös tässä Laissa säädetyt päätösvaltaisuutta määrittelevät säädökset.

III – Äänestäminen

ARTIKLA 31. – Jokaisella huoneistonomistajalla on yksi ääni hänen kiinteistöosuutensa

suuruuteen katsomatta.13

Jos joku omistajista omistaa useampia huoneistoja pääkiinteistöstä, hänellä on yksi ääni jokaista omistamaansa huoneistoa kohti. Omistettujen huoneistojen lukumäärästä huolimatta samalla omistajalla ei voi olla suurempaa äänimäärää kuin yksi kolmasosa kaikista äänistä; murtolukuja ei oteta lukuun ääntenlaskennassa.

Jos huoneistolla on useampi omistaja, heitä edustaa huoneistonomistajien yhdistyksessä

valtakirjalla heidän joukostaan valitsemansa henkilö. Jos joku huoneistojen omistajista on

vajaavaltainen, häntä edustaa hänen laillinen edustajansa.

Jos tehtävä päätös koskettaa suoranaisesti jotakin huoneistonomistajaa, hänellä on oikeus olla läsnä asian käsittelyssä ilman oikeutta äänestää.

(Lakimuutos viimeinen kohta: 14/11/2007-5711/ luku 16) Huoneistonomistaja voi käyttää

äänioikeuttaan edustajansa välityksellä. Yhtä henkilöä ei voi valtuuttaa edustamaan yli 5 %:a

äänistä. Kuitenkin kiinteistössä, jossa on maksimissaan neljäkymmentä huoneiston omistajaa, yksi henkilö voi edustaa enintään kahta henkilöä.

IV – Päätökset

ARTIKLA 32. – Pääkiinteistöä hallinnoidaan omistajien yhdistyksen päätöksillä, joissa

noudatetaan sopimusta, hallinnointisuunnitelmaa ja lainsäädäntöä.

Kaikkien huoneiston omistajien ja heidän perillistensä ja testamentinsaajiensa ja isännöitsijöiden ja tarkastajien on noudatettava huoneistonomistajien yhdistyksen tekemiä päätöksiä.

Pääkiinteistön käytöstä tai hallinnoinnista huoneistojen omistajien kesken, tai heidän ja

isännöitsijän sekä tarkastajien kesken, tai isännöitsijöiden ja tarkastajien kesken syntyvät

erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan omistajien yhdistyksessä.

Omistajien yhdistyksen tekemät päätökset kirjataan rekisteriin, jonka kaikki sivut notaari on

numeroinut ja vahvistanut leimalla ja jonka kaikki kokouksessa läsnä olevat huoneistonomistajat allekirjoittavat. Eriävän äänen antaneet kirjoittavat syyn eriävään mielipiteeseensä ja allekirjoittavat rekisterin.

Myöhemmin samasta asiasta syntyvät erimielisyydet ratkaistaan lähtökohtaisesti aikaisemmin tehdyn päätöksen mukaisesti, joka on kirjattu päätösrekisteriin.

V – Asioiden vieminen oikeuteen

ARTIKLA 33. –(Korjattu 1. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 17) Jokainen huoneistonomistaja,

joka on osallistunut kokoukseen mutta äänestänyt päätöstä vastaan artiklan 32 mukaisesti, voi yhden kuukauden kuluessa päätöksestä hakea huoneistonomistajien yhdistyksen tekemän päätöksen kumoamista pääkiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudesta, ja jokainen huoneiston omistaja,

joka ei ole osallistunut huoneistonomistajien yhdistyksen kokoukseen, voi hakea pääkiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudesta yhdistyksen kokouksen tekemän päätöksen kumoamista kuukauden kuluessa siitä kun päätöksestä on tiedotettu, ja joka tapauksessa viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä kun päätös on annettu; ja jos omistajien yhdistyksen tekemät päätökset ovat mitättömiä koska ne vaarantavat yleistä järjestystä, ei valituksen tekemiselle ole aikarajaa. Jos joku huoneistonomistajista tai hänen omistamassaan huoneistossa vuokrasopimuksella tai muusta 14 syystä jatkuvasti asuva henkilö aiheuttaa vahinkoa toiselle tai toisille huoneistonomistajille laiminlyömällä velvollisuutensa ja maksunsa, voivat vahinkoa kärsineet huoneistonomistajat viedä

asian pääkiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuteen.

Heti osapuolia kuultuaan oikeus julistaa tähän Lakiin ja hallinnointisuunnitelmaan

perustuvan tuomionsa, tai jos sellaista ei ole, soveltaa päätökseensä yleistä lainsäädäntöä ja

oikeudenmukaisuusperiaatteita ja antaa päätöksen tiedoksi kyseiselle osapuolelle suullisesti tai kirjallisesti määräten osapuolen noudattamaan oikeuden päätöstä oikeuden säätämän lyhyen määräajan sisällä.

(Lakimuutos 3. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 17) Oikeuden päätöksen noudattamatta jättämisestä seuraa oikeuden määräämä vähintään kahdensadanviidenkymmenen Turkin liiran ja enintään kahdentuhannen Turkin liiran suuruinen hallinnollinen sakko. Asiassa sovelletaan myös artiklan 25 säädöksiä.

D )Isännöitsijä

I – Nimitys

ARTIKLA 34. – Huoneistonomistajat voivat antaa pääkiinteistön hallinnoinnin jollekin henkilölle tai kolmen henkilön muodostamalle ryhmälle. Nämä henkilöt voidaan valita omistajien joukosta tai ulkopuolelta. Tehtävään valittua henkilöä kutsutaan ”isännöitsijäksi” ja kolmen henkilön muodostamaa ryhmää ”hallitukseksi”.

Jos pääkiinteistössä on kahdeksan tai useampia huoneistoja, isännöitsijän nimittäminen on

pakollista.

Jos pääkiinteistön kaikki huoneistot omistaa yksi henkilö, hän on lain mukaan isännöitsijän

asemassa.

Isännöitsijä valitaan huoneistonomistajien ja kiinteistöosuuksien määräenemmistöllä.

Jokaisessa lainmukaisessa huoneistonomistajien yhdistyksen vuosikokouksessa tehdään

isännöitsijän valinta. Entinen isännöitsijä voidaan valita uudelleen.

Jos huoneistonomistajat eivät pääse yksimielisyyteen pääkiinteistön hallinnoinnista tai isännöitsijän valinnasta, pääkiinteistön sijaintipaikan oikeus nimittää isännöitsijän jonkun huoneistonomistajan hakemuksesta kuultuaan ensin, mikäli mahdollista, myös muita omistajia. Oikeuden nimittämällä isännöitsijällä on samat valtuudet kuin huoneistonomistajien valitsemalla isännöitsijällä, ja hän on vastuussa toiminnastaan heille.

Huoneistonomistajien yhdistys ei voi vaihtaa oikeuden nimittämää isännöitsijää ennen kuin kuusi kuukautta on kulunut hänen nimittämisestään. Painavasta syystä isännöitsijän nimittänyt oikeus voi kuitenkin valtuuttaa hänen vaihtamisensa.

Isännöitsijän kanssa solmittavassa sopimuksessa voi olla lauseke, jossa häneltä vaaditaan

vakuutta. Painavista syistä huoneistonomistajien yhdistys voi vaatia isännöitsijältä vakuutta vaikka sopimuksessa ei sellaista lauseketta olisikaan.15

(Lakimuutos viimeinen kohta: 14/11/2007-5711/ luku 18) Isännöitsijän etu- ja sukunimi,

työpaikan osoite ja kotiosoite kehystetään ja laitetaan esille pääkiinteistön pääoven viereen tai näkyvälle paikalle ala-aulaan. Tämän säännön laiminlyönnistä tuomioistuin, johon asianosainen on laiminlyönnistä valittanut, rankaisee isännöitsijää tai jokaista hallituksen jäsentä vähintään 50

Turkin liiran suuruisella ja enintään 250 Turkin liiran suuruisella hallinnollisella sakolla.

II– Isännöitsijän velvollisuudet

1. Isännöitsijän yleiset velvollisuudet

LUKU 35. – Isännöitsijän velvollisuudet on kirjattu hallinnointisuunnitelmaan. Jollei

suunnitelmassa muuta sanota, isännöitsijän velvollisuudet ovat seuraavat:

a) Toteuttaa huoneistonomistajien yhdistyksen päätökset,

b) Tehdä tarvittavat toimenpiteet pääkiinteistön suojelemiseksi, ylläpitämiseksi ja käyttämiseksi tarkoituksensa mukaisesti;

c) Vakuuttaa pääkiinteistö;

d) Kerätä riittävästi ennakkomaksuja hallinnointisuunnitelmassa määriteltynä aikana, tai jos

suunnitelmassa ei ole siitä mainintaa, jokaisen kalenterivuoden ensimmäisen kuukauden kuluessa, yleisiin hallinnointitoimenpiteisiin ja pääkiinteistön huolto- ja ylläpitokustannuksiin kuten suojaukseen, korjaukseen, siivoukseen, hissin, keskuslämmityksen ja ilmastoinnin huoltoon ja vakuutuksiin, ja kerätä lisäennakkomaksuja jos kerätyt ennakkomaksut eivät riitä;

e) Hyväksyä kaikki muut pääkiinteistön hallinnointiin liittyvät maksut, maksaa pääkiinteistön

hoidosta koituneet kustannukset, ja jos huoneistonomistajat ovat antaneet hänelle valtuutuksen, kerätä huoneistojen vuokrat;

f) Vastaanottaa koko pääkiinteistöä koskevat tiedoksiannot;

g) Huolehtia siitä, että mitkään pääkiinteistöä koskevat määräajat tai oikeudet eivät umpeudu;

h) Tehdä huoneistonomistajien puolesta ja hyväksi tarpeelliset toimenpiteet pääkiinteistön

hoitamiseksi ja ylläpitämiseksi,

i) Aloittaa oikeus- ja ulosottomenettely pakolliset velvollisuutensa ja maksunsa laiminlyöneitä huoneistonomistajia vastaan ja ilmoittaa huoneistonomistusrekisteriin laillinen panttioikeus,

j) Avata vakavaraisessa pankissa tili omalle nimelleen mutta kyseisen pääkiinteistön isännöitsijän ominaisuudessa voidakseen aina tarvittaessa tilittää tälle pankkitilille kerätyt varat ja ennakkomaksut, tai nostaa ne sieltä.

k) Kutsua huoneistonomistajien yhdistys koolle.

2. Kirjanpito ja asiakirjojen säilyttäminen16

ARTIKLA 36. – Isännöitsijän on kirjattava aikajärjestyksessä huoneistonomistajien yhdistyksen päätökset, yhteenveto huomautuksista ja tiedoksiannoista päivämäärineen sekä kaikki kulut artiklassa 32 mainittuun kirjaan, ja säilytettävä kirja, kaikki kulutositteet ja muut tositteet kansiossa.

Jokaisen kalenterivuoden viimeistä kuukautta seuraavana kuukautena isännöitsijän on haettava kirjan sulkemisen vahvistus notariaatilta.

Tässä luvussa määriteltyjen velvollisuuksien laiminlyönnistä seuraa isännöitsijälle artiklan 33

viimeisessä kappaleessa mainittu rangaistus.

3. Toimintasuunnitelma

ARTIKLA 37. – (Lakimuutos: 13/4/1983 - 2814/luku 12) Jollei huoneistonomistajien

yhdistyksessä ole hyväksytty toimintasuunnitelmaa, isännöitsijän on laadittava sellainen viipymättä.

Suunnitelmasta tulee käydä ilmi erityisesti seuraavat yksityiskohdat:

a) Pääkiinteistön tulo- ja menoarvio yhdeksi toimintavuodeksi.

b) Arvio jokaisen huoneistonomistajan maksettavaksi lankeavista kuluista tämän Lain artiklan 20 periaatteiden mukaisesti.

c) Jokaisen huoneistonomistajan maksettavaksi lankeava ennakkomaksu, joka kerätään tämän Lain artiklan 20 mukaisesti tarkoituksena kattaa arvioidut ja muut mahdolliset kustannukset.

Tämä toimintasuunnitelma toimitetaan huoneistonomistajille tai niille, jotka käyttävät huoneistoja, joko heidän allekirjoitustaan vastaan tai rekisteröitynä kirjeenä. Jos joku huoneistonomistajista

ilmaisee toimintasuunnitelmasta eriävän mielipiteensä seitsemän päivän kuluessa suunnitelman tiedoksiannosta, asia lähetetään uudelleen arvioitavaksi huoneistonomistajien yhdistykselle, joka tekee päätöksen toimintasuunnitelmasta ja tarvittaessa laatii uuden toimintasuunnitelman. Voimaan tulleet toimintasuunnitelmat tai huoneistonomistajien yhdistyksen toimintakustannuksiin liittyvät päätökset ovat asiakirjoja, joista on säädetty Toimeenpano- ja konkurssilain luvun 68 pykälässä 1.

TÄHÄN ASTI LÄHETETTY TURKKIIN

III– Isännöitsijän vastuut

1. Yleissääntö

ARTIKLA 38. – Isännöitsijä on vastuussa huoneistonomistajille asianajajan tavoin.

(Lisätty kohta: 14/11/2007-5711/ luku 19) Huoneistonomistajien yhdistyksen, rakennusryhmän tai rakennuskompleksin edustajien yhdistyksen päätöksistä voidaan valittaa siten, että valitus tehdään huoneistonomistajia edustavalle isännöitsijälle tai rakennusryhmän tai rakennuskompleksin edustajien valitsemalle isännöitsijälle. Isännöitsijä tiedottaa valituksesta kaikille huoneistonomistajille tai rakennusryhmän tai rakennuskompleksin edustajille. Jos yhdistyksen tekemä päätös mitätöidään, oikeudenkäyntikulut maksetaan yhteisistä varoista.

2. Tulo- ja menotietojen ilmoittaminen17

ARTIKLA 39. – Isännöitsijä toimittaa huoneistonomistajien yhdistykselle laskelman, josta käy

ilmi siihenastiset pääkiinteistöä varten kerätyt tulot ja maksetut menot hallinnointisuunnitelmassa mainittuina aikoina ja jos suunnitelmaa ei ole, jokaisen kalenterivuoden ensimmäisen kuukauden aikana.

Jos puolet huoneistonomistajista, riippumatta siitä kuinka suuri heidän kiinteistöosuutensa on, niin vaatii, isännöitsijää voidaan pyytää toimittamaan tulo- ja menotietoja myös muina kuin suunnitelmassa mainittuina aikoina.

IV – Isännöitsijän oikeudet

ARTIKLA 40. – Periaatteessa isännöitsijällä on asianajajan oikeudet.

Mikäli huoneistonomistajat eivät täytä heille kuuluvia velvoitteita ja maksa heille kuuluvia maksuja kokonaan ajallaan siitä huolimatta että heille on lähetetty asiasta virallinen notaarin vahvistama huomautus, isännöitsijällä on oikeus irtisanoa sopimuksensa ja vetäytyä isännöinnistä ilman korvausvelvollisuutta ja vaatia huoneistonomistajilta korvausta kärsimästään vahingosta.

Vaikka hallinnointisuunnitelmassa tai isännöitsijän kanssa tehdyssä sopimuksessa ei olisikaan

määritelty isännöitsijälle maksettavaa palkkiota, hänellä on oikeus vaatia huoneistonomistajilta kohtuullinen summa.

(Muutos 4. kohta: 13/4/1983 - 2814/luku 13.) Huoneistonomistajien yhdistys päättää, osallistuuko huoneistonomistajien keskuudesta valittu isännöitsijä tavallisiin hallinnointikustannuksiin vai ei,

ja jos osallistuu, missä määrin. Jos asiasta ei ole erikseen sovittu, isännöitsijä maksaa vain puolet hänelle lankeavista hallinnointimaksuista sinä aikana kun hän toimii isännöitsijänä.

E) Hallinnoinnin tarkastukset

ARTIKLA 41. – Huoneistonomistajien yhdistys tarkastaa säännöllisesti, miten isännöitsijä hoitaa velvoitteensa, ja se voi milloin tahansa vaihtaa isännöitsijää oikeutetusta syystä.

Jos hallinnointisuunnitelmassa ei ole määritelty mitään tiettyä tilien tarkastusaikaa, tällainen

tarkastus tehdään joka kolmas kuukausi, mutta oikeutetusta syystä tilit voidaan tarkastaa milloin tahansa. Huoneistonomistajien yhdistys voi valita keskuudestaan tarkastajan tai tarkastusryhmän määräenemmistöllä tai omistusosuuksien perusteella. Tällaisessa tapauksessa tarkastaja tai tarkastusryhmä toimittaa huoneistonomistajien yhdistykselle raportin tarkastuksensa tuloksista ja

mielipiteensä pääkiinteistön hallinnointitavasta hallinnointisuunnitelmassa määrättyinä aikoina tai mikäli aikaa ei ole erikseen määritelty, jokaisen kalenterivuoden ensimmäisen kuukauden aikana.

Raportista lähetetään yksi kopio kirjatussa kirjeessä jokaiselle huoneistonomistajalle. Tarkastajat kirjaavat tämän raportin ja tekemänsä päätökset sekä muut tärkeänä pitämänsä seikat rekisteriin,

jonka sivut numeroidaan yhdestä (1) alkaen juoksevin numeroin ja jonka kaikkien sivujen tulee olla notaarin vahvistamat, ja kirjoittavat alle päivämäärän sekä oman allekirjoituksensa.

F)Uudistukset ja lisäykset

I- Hyödylliset

ARTIKLA 42. – Huoneistonomistajat eivät saa tehdä omin lupinensa muutoksia pääkiinteistön

yhteistiloihin. Kaikki uudistukset ja lisäykset, joiden tarkoituksena on tehdä yhteistiloista

mukavampia, helpompia käyttää ja hyödyllisempiä, tehdään huoneistonomistajien yhteisellä 18 päätöksellä määräenemmistöllä tai kiinteistöosuuksiin perustuvalla enemmistöllä.

(Lisätty kappale: 1/7/2005-5378/ Luku 19) Jos vammaisten henkilöiden asumisen

mahdollistamiseksi vaaditaan projektimuutos, se käsitellään huoneistonomistajien kokouksessa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa ja asiasta tehdään päätös määräenemmistöllä ja kiinteistöosuuksien enemmistöllä. Jos kokousta ei pystytä pitämään tässä ajassa tai enemmistö ei hyväksy vaatimusta projektimuutoksesta, rakentamis-, korjaus- ja asennustyöt suoritetaan vahvistetun muutosprojektin tai pohjapiirroksen mukaisesti.

Kyseinen huoneistonomistaja voi

hankkia ne asianmukaisilta viranomaisilta sen jälkeen kun on saatu komission lausunto siitä, että muutostyöt eivät vaaranna rakennuksen turvallisuutta. Kyseisten viranomaisten on käsiteltävä vaatimukset vahvistetusta muutosprojektista tai pohjapiirroksesta viimeistään kuuden kuukauden kuluessa. Komission muodostamistapa ja periaatteet, työskentelytavat ja menettely sen jälkeen kun vammaiset ovat sen palveluja käyttäneet, määritellään säädöksellä, jonka valmisteluun osallistuvat Julkisista töistä ja asutuksesta vastaava ministeriö (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) ja Vammaishallinto yhdessä.

Tällaisten muutosten kustannukset lankeavat maksettavaksi prosenttiosuuksina niistä hyötyville sen mukaan, miten paljon uudistus kutakin heistä hyödyttää.

(Lakimuutos 4. kohta: 18/4/2007-5627/luku 16) Lämpöeristys, lämmitysjärjestelmän

muuttaminen ja keskuslämmitysjärjestelmän muuttaminen talokohtaisesta huoneistokohtaiseksi tai huoneistokohtaisesta talokohtaiseksi kenen tahansa huoneistonomistajan pyynnöstä voidaan tehdä vain huoneistonomistajien määräenemmistöllä ja kiinteistöosuuksien enemmistöllä.

Kuitenkin lämmitysjärjestelmän muuttaminen talokohtaisesta huoneistokohtaiseksi rakennuksissa, joiden rakennuspinta-ala on kaksituhatta neliömetriä tai sen yli, voidaan toteuttaa vain huoneistonomistajien yksimielisellä päätöksellä, joka perustuu määrään ja kiinteistöosuuksiin.

Tällaisten yhteisten töiden kustannukset jakautuvat pro rata -säännön mukaisesti kiinteistöosuuksien perusteella. Keskuslämmitysjärjestelmien kustannusten jakautuminen ja periaatteet käyvät ilmi säädöksessä, jonka Julkisista töistä ja asutuksesta vastaava ministeriö myöhemmin säätää.

(Lakimuutos 5. kohta: 18/4/2007-5627/luku16) Jos päätetään siirtyä talokohtaisesta

keskuslämmityksestä huoneistokohtaiseen lämmitykseen tai päinvastoin muuttuvat myös

hallinnointisuunnitelmassa olevat tämän päätöksen vastaiset pykälät automaattisesti.

II- Erittäin kalliit tai ylelliset

ARTIKLA 43. –Silloin kun harkittavana olevat muutokset ja lisäykset ovat erittäin kalliita tai

luonteeltaan ylellisiä verrattuna rakennuksen erityisolosuhteisiin, tai ne sijaitsevat sellaisissa

paikoissa tai kulkuväylillä joita kaikki huoneistonomistajat eivät välttämättä käytä, ei

huoneistonomistajan, joka ei halua osallistua kustannuksiin, ole pakko osallistua. Tällaisten

uudistusten ja lisäysten kustannukset lankeavat niiden huoneistonomistajien maksettavaksi, jotka ovat niiden rakentamisesta päättäneet. Jos kuitenkin sellainen huoneistonomistaja, joka ei ole osallistunut kustannuksiin alusta lähtien, tai hänen perijänsä tai testamentinsaajansa, osallistuu myöhemmin muutosten ja lisäysten kustannuksiin ja kunnossapitoon oman kiinteistöosuutensa mukaisesti, hänellä on oikeus hyödyntää näitä ylellisiä uudistuksia ja lisäyksiä.

III- Huoneistojen lisääminen19

ARTIKLA 44. – Jos pääkiinteistöön halutaan myöhemmin lisätä kerros tai muuttaa katolla oleva puolittain rakennettu täydeksi huoneistoksi tai lisätä tai rakentaa alakertaan tai kellarikerrokseen tai

tyhjään tilaan tontille 24. artiklan toisessa kohdassa mainittuja paikkoja, edellytyksenä on:

a) että huoneistonomistajien yhdistys tekee asiassa yksimielisen päätöksen,

b) että kunkin huoneiston kiinteistöosuus, mukaan lukien rakennetut uudet tilat, määritellään asianmukaisesti ja yksimielisesti sen jälkeen kun tällainen rakennustyö on toteutettu pääkiinteistössä.

c) että rakennusvaiheen omistusoikeus haetaan saantokirjaviranomaisen luona virallisella

asiakirjalla artiklan 14 mukaisesti suhteessa uudelle huoneistolle kuuluvaan kiinteistöosuuteen, että rakennusvaiheen omistusoikeus merkitään huoneistonomistajien omistusoikeusrekisteriin kohtaan omistusoikeudet, johon kaikki pääkiinteistön huoneistonomistajat on kirjattu, ja että pääkiinteistön uudessa kirjauksessa on yhteysmerkintä myös entiseen rekisterikirjaukseen.

Huoneistonomistajien, jotka hyväksyvät tällaisen lisärakentamisen ja laajennuksen mutta

eivät halua osallistua niihin, tulee vahvistaa virallisella asiakirjalla, että he hyväksyvät oman

kiinteistöosuutensa pienenemisen sillä osuudella, joka myönnetään lisäosan toteuttaneille

huoneistoille.

Tällaisessa tapauksessa uudelle huoneistolle hankitaan omistusoikeus virallisella asiakirjalla,

joka vaaditaan rakennusaikaisen omistusoikeuden saamiseksi edellyttäen että niille

huoneistonomistajille, jotka eivät ole osallistuneet uuden huoneiston rakentamiseen, maksetaan heidän pienentyneen kiinteistöosuutensa arvon mukainen korvaus, ja huoneistosta tulee sen rakentaneen henkilön omaisuutta tai sen rakentaneiden henkilöiden yhteistä omaisuutta, ja se merkitään erilliselle sivulle huoneistonomistajien rekisteriin uuden omistajan tai omistajien nimiin.

G) Luovutukset ja tärkeät kysymykset

ARTIKLA 45. – Luovutukset kuten pääkiinteistön rasitukset tai erotetun osan jako ja siirto

kolmannelle henkilölle tai tärkeät hallinnolliset asiat kuten pääkiinteistön ulkoseinien tai vesikaton vuokraaminen mainostarkoituksessa päätetään aina kaikkien huoneistonomistajien yksimielisellä päätöksellä.

OSA VI

Varsinaisen omistusoikeuden ja rakennusvaiheen omistusoikeuden päättyminen

A) Varsinaisen omistusoikeuden päättyminen

I – Pääkiinteistön menetys tai kiinteistön pakkolunastus

ATIKLA 46.- Varsinainen omistusoikeus päättyy kun merkintä siitä poistetaan

kiinteistörekisteristä.

Varsinainen huoneiston omistusoikeus ei pääty automaattisesti silloin kun kaikki pääkiinteistön huoneistot siirtyvät yhden henkilön omistukseen.20

Rekisteröintimerkintä poistetaan kaikkien huoneistonomistajien tai kaikki huoneistot omistavan henkilön kirjallisella anomuksella, jonka tarkoituksena on muuntaa pääkiinteistön varsinainen omistusoikeus tavalliseksi omistusoikeudeksi ja kyseisestä kiinteistöstä tehdään uusi merkintä yleisrekisteriin kunkin huoneiston kiinteistöosuuksien mukaisesti ja entisten ja uusien merkintöjen välille luodaan yhteys. Pääkiinteistöön mahdollisesti ennen varsinaisen omistusoikeuden myöntämistä tehdystä muutoksista tehdään samalla kirjaus uuteen merkintään.

Jos rekisteriin on kirjattu jokin huoneisto, jolla on rasitteena kiinnitys tai yksityinen

oikeus, varsinaisen omistusoikeuden muuntaminen tavalliseksi omistusoikeudeksi ja

huoneistonomistuskirjassa olevan merkinnän poistaminen ei ole mahdollista niin kauan kuin

kyseistä rasitetta ei ole poistettu rekisteristä oikeuden haltijan suostumuksella.

Jos tällaisen oikeuden haltija ei halua poistaa merkintää rekisteristä ja suostuu kohdistamaan

rasitteen vain velallisen kiinteistöosuuteen, tai tällaisen oikeuden luonteesta riippuen, kaikkiin yhteisomistuksessa oleviin osuuksiin, se merkitään yleisrekisteriin ja kohdistetaan velallisen kaikkiin yhteisosuuksiin siinä kiinteistössä, joka siirretään tavallisen omistusoikeuden piiriin, eikä sitä poisteta rekisteristä.

Jos päärakennus kiinteistöineen tuhoutuu kokonaan tai pakkolunastetaan, rekisteriin tehty

rekisteröinti poistetaan yleisen lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Jos pääkiinteistö pakkolunastetaan kokonaisuudessaan, jokaisen huoneiston pakkolunastushinta arvioidaan erikseen ja myös kiinteistöosuus sekä lisäosat otetaan huomioon ja summa maksetaan kyseisen huoneiston omistajalle.

II – Päärakennuksen tuhoutuminen

ARTIKLA 47. – Jos päärakennus tuhoutuu kokonaan, pääkiinteistön huoneistonomistus lakkaa automaattisesti.

Jos jokin päärakennuksen huoneistoista tuhoutuu täysin eikä sen omistaja rakennuta sitä uudelleen kahden vuoden sisällä, voivat muut huoneistonomistajat tai jotkut heistä pyytää oikeudelta edellä mainitun määräajan umpeutumista seuraavan vuoden sisällä, että kyseessä olevalle huoneistolle kuuluva kiinteistöosuus siirretään heille suhteessa heidän kiinteistöosuuksiinsa sen jälkeen kun sen arvon mukainen maksu on suoritettu. Tällaisessa tapauksessa siirretyt kiinteistöosuudet merkitään asianmukaisiin kohtiin huoneistonomistusrekisterin (Selvitykset) osioon. Kiinteistöosuuden hankkineiden on rakennettava huoneisto uudelleen kahden vuoden kuluessa siirtopäivämäärästä lukien, tai kaikkien huoneistonomistajien on saman määräajan sisällä laskettava kiinteistöosuuksiensa arvo uudelleen tämän Lain 3. artiklan toisen kohdan mukaisesti ja kirjattava se huoneistonomistusrekisteriin.

Edellä olevan kohdan laiminlyönnin seurauksena huoneistonomistus pääkiinteistössä lakkaa

automaattisesti, ja kyseisestä kiinteistöstä tai vahinkoa kärsineistä huoneistoista saatavaan

vakuutuskorvaukseen sovelletaan yhteisomistussääntöjä.

Jos useita huoneistoja tuhoutuu ja jonkun huoneiston uudelleen rakentaminen riippuu toisen huoneiston uudelleen rakentamisesta, tuhoutuneiden huoneistojen omistajien tulee ilmoittaa kirjallisesti kuuden kuukauden sisällä tuhoutumisesta muille huoneistonomistajille aikovatko he rakennuttaa huoneistonsa uudelleen. (Lakimuutos viimeinen lause: 14/11/2007-5711/ luku 20)21

Jos huoneistonomistaja ei tee ilmoitusta, katsotaan että hän ei aio rakentaa huoneistoa uudelleen, ja hänen kiinteistöosuutensa siirretään käyvästä arvosta ensisijaisesti niille, jotka haluavat rakennuttaa huoneistonsa uudelleen.

Tuhoutuneiden huoneistojen omistusoikeus muutetaan rakennusaikaiseksi omistusoikeudeksi tässä luvussa määriteltyjen jaksojen ajaksi ja ne merkitään väliaikaisesti huoneistonomistusrekisteriin kohtaan (selvitykset). Kun huoneisto on rakennettu uudelleen, omistusoikeus muutetaan jälleen varsinaiseksi omistusoikeudeksi ja väliaikainen merkintä peruutetaan.

III – Ilmoitusvelvollisuus ja rekisteröinnin poistaminen

ARTIKLA 48. – Jos pääkiinteistö tai päärakennus tuhoutuu kokonaan tai osittain, isännöitsijän on ilmoitettava siitä viipymättä kyseessä olevan kiinteistön kotipaikan kiinteistörekisteriviranomaiselle ja kaikille huoneistonomistajille, ja jos isännöitsijää ei ole, tuhoutuneen huoneiston omistajan tulee ilmoittaa siitä kiinteistörekisteriviranomaiselle. Huoneiston omistaja ja isännöitsijä ovat yhteisesti vastuussa ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuneista vahingoista siten että huoneistonomistaja kantaa kokonaisvastuun ja isännöitsijän vastuu käsittää yhden viidesosan vahingoista. Valtiolla ei ole vastuuta.

Kun huoneistonomistajuus päättyy, huoneiston omistusoikeussivu suljetaan ja kiinteistö merkitään yleisrekisteriin yhteisomistussääntöjen mukaisesti suhteessa kiinteistöosuuteen ja luomalla yhteys yleisrekisteriin ennen huoneiston omistusoikeuden vahvistamista. Tällaisessa tapauksessa yhteisomistussääntöjä sovelletaan vakuutuskorvaukseen ja jäljelle jääneisiin raunioihin.

Jos omistaja tai omistajat haluavat rakentaa uudelleen huoneistonomistussääntöjen mukaisesti samalle kiinteistölle, jossa kokonaan tuhoutunut päärakennus sijaitsi, kaikki säännöt koskien rakennusvaiheen omistusoikeuden ja varsinaisen omistusoikeuden hankkimista koskevat tätäkin kiinteistöä.

Rakennusvaiheen omistusoikeuden päättyminen

ARTIKLA 49. – Rakennettavan tontin omistaja tai omistajat, joilla on siihen rakennusvaiheen

omistusoikeus, voivat päättää tämän omistusoikeuden milloin tahansa poistattamalla

rakennusvaiheen omistusoikeusmerkinnän kirjallisella pyynnöllä kiinteistörekisteriviranomaiselle.

Rakennusvaiheen omistusoikeus raukeaa itsestään, jos rakennettava tontti tuhoutuu kokonaan tai se muuttuu rakennuskelvottomaksi tai jos se pakkolunastetaan.

(Lakimuutos kohdat: 13/4/1983 - 2814/luku 14.): Kuultuaan asianosaisia käräjäoikeus voi

myös tarpeen vaatiessa päättää rakennusvaiheen omistusoikeuden tai myöntää jonkun omistajan hakemuksesta jatkoa viiden vuoden määräajalle, jollei sinä aikana tontille ole rakennettu rakennusta rakennusvaiheen omistusoikeuksien merkitsemistä varten toimitetun suunnitelman mukaisesti. Tälle määräajalle voidaan edelleen myöntää jatkoa jos sellaista haetaan.

Jos huoneiston omistusoikeus lopetetaan yllä mainitussa kappaleessa olevista syistä,

saantokirjarekisteriin tehty merkintä poistetaan.

OSA VII

Viimeiset säädökset22

A) Kiellot

ARTIKLA 50.- Tämän Lain voimaantulon jälkeen ei yksi kiinteistön omistajista voi saada itselleen rakennusvaiheen omistusoikeutta Siviililain tai muiden lakien perusteella käyttääkseen mainitun kiinteistön yhtä osaa kuten varsinaisen omistusoikeuden omaava huoneistonomistaja.

Huoneiston varsinaista omistusoikeutta ei voi saada sellaiseen rakennukseen, jota ei ole tehty kokonaan tiilestä.

B) Soveltaminen uuteen tilanteeseen

I – Siviililain voimaantulon jälkeen myönnetyt omistusoikeudet

ARTIKLA 51.- (Muutos ensimmäinen kohta: 30/4/1969 - 1166/luku 1.)

Sellaisten kiinteistöjen omistusoikeus, joiden omistajista joku on hakenut yhden huoneiston

rakennusaikaisen omistusoikeuden muuntamista varsinaiseksi omistusoikeudeksi Siviililain

voimaantulon jälkeen mutta ennen tämän Lain voimaantuloa, tulee muuntaa varsinaiseksi

omistusoikeudeksi ja rekisteröidä huoneistonomistusrekisteriin 2. tammikuta 1971 mennessä.

Muutoin rakennusvaiheen omistusoikeus päättyy ja vain osakkuus säilyy.

Kiinteistön omistusoikeuden muuttaminen huoneiston omistusoikeudeksi ensimmäisen kappaleen mukaisesti ja sen merkitseminen omistusoikeusrekisteriin tapahtuu siten, että joku omistajista toimittaa hakemuksen tämän lain 12. luvussa kohdassa (b) mainitulla valokuvalla varustetulla virallisella asiakirjalla Saantokirjarekisteriin. Tässä tapauksessa riittää, että Saantokirjarekisteriin hakemuksen toimittava omistaja allekirjoittaa valokuvan.

Muut omistajat eivät voi vastustaa tällaista muutosta eivätkä kieltäytyä maksamasta kustannuksia tai hallinnointisuunnitelman tekoa. Jos he kuitenkin näin tekevät, sovelletaan luvussa 33 mainittua oikeusmenettelyä.

II – Ennen Siviililain voimaantuloa myönnetyt oikeudet

ARTIKLA 52. – Oikeudet, joita on myönnetty sellaisilla nimillä kuin (ilmaoikeus, huoneen

omistusoikeus) ennen Siviililain voimaantuloa muunnetaan huoneiston omistusoikeudeksi tai

rakennusvaiheen omistusoikeudeksi tämän Lain mukaisesti ja alla mainitulla tavalla kolmen vuoden sisällä tämän Lain voimaantulosta.

a) Jos kiinteistössä on rakennuksia, johon tällaisia oikeuksia sovelletaan, oikeuden haltijoista

tulee keskinäisellä sopimuksella kyseessä olevan kiinteistön omistajia Siviililaissa määriteltyjen yhteisomistussäädösten mukaisesti suhteessa kunkin huoneiston arvoon maksamatta mitään hintaa, ja he hakevat kiinteistölain määräysten mukaisesti rakennusvaiheen omistusoikeutta.

b)Jos kiinteistölle ei ole rakennettu mitään, vaan on olemassa ainoastaan ilmaoikeus, kyseinen oikeus muunnetaan automaattisesti rakennusvaiheen omistusoikeudeksi, ja omistusoikeuden haltijasta tulee kiinteistön osakkaita kohdan (a) mukaisesti, ja omistusoikeus kirjataan tällä tavoin rekisteriin.

c)Jos edunsaajat eivät muunna vanhoja oikeuksiaan rakennusvaiheen tai huoneiston

omistusoikeudeksi kolmen vuoden sisällä tämän Lain voimaantulosta, kiinteistön sijaintipaikan 23 kiinteistörekisteriviranomainen suorittaa omistusoikeuden muuntamisen viran puolesta tai jonkun edunsaajan pyynnöstä määrittelemällä kunkin huoneiston kiinteistöosuuden niiden arvon perusteella ja laatimalla vaaditun asiakirjan kuten tämän luvun kohdissa (a) ja (b) on säädetty, ja ilmoittaa siitä kaikille edunsaajille.

Kiinteistörekisteriviranomaisen suorittamasta oikeuksien muuntamisesta huoneiston

omistusoikeudeksi tai rakennusvaiheen omistusoikeudeksi aiheutuneet kustannukset maksetaan valtion varoista, mutta valtio perii ne edunsaajilta kuten erityisessä Laissa valtion saamisista on määrätty.

Edunsaajat voivat valittaa tästä kiinteistörekisteriviranomaisen päätöksestä käräjäoikeuteen

kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksiannosta.

III – Siviililain mukaisesti myönnettyjen oikeuksien hallinnointi

ARTIKLA 53. – Jos joku kiinteistön osakkaista on ennen tämän Lain voimaantuloa hankkinut

itselleen yksinomaisen oikeuden käyttää jotakin huoneistoa varsinaisen huoneistonomistajan tavoin, mutta oikeuksia ei ole vielä muunnettu varsinaiseksi omistusoikeudeksi tämän Lain mukaisesti, sovelletaan tuona aikana tämän Lain pykäliä koskien kiinteistön hallinnointia, velvollisuutta laatia hallinnointisuunnitelma, kustannuksia, pakollista vakuutusta ja vakuutusmaksuun osallistumista.

C) Omistusoikeus siinä tapauksessa että kiinteistö kollektivisoidaan Erityislain mukaisesti

ARTIKLA 54. – (Lakimuutos ensimmäinen pykälä: 14/11/2007-5711/luku 21) Jos kiinteistö

kollektivisoidaan Rakennuslain mukaisesti ja jos kollektivisoitavien kiinteistöjen joukossa on

kiinteistö johon on huoneistonomistusoikeuksia ja jos kaikki omistajat päättävät yksimielisesti lopettaa kollektivisoinnin Rakentamista Säätelevän Lain no. 6785 pykälän 46 mukaisesti, jos tällainen kollektivisointi on tehty ennen 9.11.1985 tai jos kollektivisointi on tehty tämän päivämäärän jälkeen Rakentamista Säätelevän Lain no. 3194 pykälän 16 mukaisesti, voidaan kollektivisointi peruuttaa tämän sopimuksen nojalla.

(Lakimuutos toinen kohta: 14/11/2007-5711/luku 21) Jos tällaiseen sopimukseen ei päästä, yllä olevan pykälän mukaisesti toimivaltainen käräjäoikeus määrittää kunkin kiinteistön käyvän arvon ennen kollektivisointia ja kun kullekin kiinteistölle on määritelty päätöksentekopäivän käypä arvo, jonka määrittelemisessä on myös sovellettu Turkin tilastokeskuksen kuluttajaindeksiä, tehdään päätös, jonka mukaan kaikkein arvokkaimman kiinteistön omistajalle tarjotaan mahdollisuutta ostaa

muut kiinteistöt määriteltyyn hintaan. Jos tämä tarjous hyväksytään ja kyseinen summa maksetaan, kollektivisointi päättyy.

Jos hintaa ei makseta kuukauden kuluessa tai pankkitakuuta tai takuuta ei ole annettu kuuden kuukauden kuluessa siitä kun oikeuden päätös on saanut lainvoiman, yhteisesti omistetut kiinteistöt kokonaisuudessaan myydään huutokaupassa säilyttäen samalla jos kaava sallii huoneistonomistusoikeudet liittäen samalla muut kiinteistöt. Muutoin huoneistonomistusoikeudet poistetaan ja yhteisomistus lopetetaan ja myyntitulot jaetaan omistajien kesken suhteessa kunkin kiinteistön toisessa kappaleessa mainittuihin arvioituihin arvoihin.

D)Verot ja maksut

ARTIKLA 55. – Huoneiston varsinaisen omistusoikeuden tai rakennusvaiheen omistusoikeuden myöntämistä ei veroteta ja se on maksutonta jollei kiinteistöä siirretä kolmannelle henkilölle. 24 Tämä pätee myös niihin tapauksiin, joissa rakennusvaiheen omistusoikeus on muutettu huoneiston varsinaiseksi omistusoikeudeksi ennen Siviililain voimaantuloa artiklan 51 perusteella, sekä niihin tapauksiin, joissa aikaisemmat oikeudet on muunnettu rakennusvaiheen omistusoikeudeksi tai varsinaiseksi omistusoikeudeksi Siviililain voimaantulon jälkeen artiklan 52 mukaisesti.

Kiinteistörekisteri lähettää tiedon huoneiston omistusoikeudesta pääkiinteistön rekisteröintikuntaan ja veroviranomaiselle.

E) Käytäntö paikkakunnilla, joissa ei ole kunnallishallintoa

ARTIKLA 56. – Paikkakunnilla, joissa ei ole kunnallishallintoa, kuntien tämän Lain mukaisia

velvoitteita hoitaa kiinteistön sijaintimaakunta tai provinssin pääkaupunki, ja niissä paikoissa, jotka on mainittu rakentamista säätelevän Lain nro. 6785 luvussa 47, asianomainen kunta.

OSA VIII

Oikeus osituskäyttöön

ARTIKLA 57. – Jos joku omistajista haluaa oikeuden käyttää tiettyinä aikoina vuodesta

yhteisomistuksessa olevaa asumiskäyttöön soveltuvaa rakennusta tai huoneistoa, sellainen

omistusoikeus voidaan myöntää, sen perusteella, kuinka suuren osuuden yhteisestä kiinteistöstä henkilö omistaa.

Tätä oikeutta kutsutaan osituskäytöksi.

ARTIKLA 58. – Jollei virallisessa sopimuksessa ole sovittu muuta, osituskäyttöoikeus yhteiseen kiinteistöön määritellään tasapuolisesti sen perusteella kuinka suuri on kiinteistöosuus ja kuinka usein ja kuinka pitkiä aikoja kiinteistössä vietetään.

Osituskäyttöoikeus voidaan myöntää vain asuinhuoneistoihin, joihin on rakennusvaiheen

omistusoikeus tai varsinainen omistusoikeus, tai omakotitaloihin. Yhteiseen kiinteistöön voi saada reaalioikeuden, jollei se ole ristiriidassa tämän oikeuden kanssa.

Oikeus osituskäyttöön voidaan siirtää tai luovuttaa perillisille suhteessa omistusosuuteen yhteisestä kiinteistöstä.

ARTIKLA 59. –Osituskäyttöoikeuden tulee kattaa jotkin tietyt jaksot vuodesta eikä se saa olla 15 vuorokautta lyhyempi. Jollei asiasta ole muuta sovittu, osituskäyttöoikeuden haltija voi luovuttaa tämän oikeuden käytön jollekin toiselle.

ARTIKLA 60. – Kun pääkiinteistö, huoneisto ja erilliset rakennukset ilmoitetaan

kiinteistörekisteriin, tehdään kiinteistörekisterikirjaan merkintä osituskäyttöoikeudesta huoneistoon tai rakennukseen samoin kuin saantokirjaankin.

ARTIKLA 61. – Osakkaille jaettavat käyttöjaksot, käyttöä säätelevät periaatteet ja menetelmät, rakennukseen tai huoneistoon olevan osituskäyttöoikeuden siirto ja luovutus, isännöitsijöiden valinta, suuriin korjauksiin varattu ajanjakso, ylläpitokustannukset jne. Määritellään yhteisomistuksesta laaditun sopimuksen ehdoissa. Osituskäyttösopimus, josta kaikki nämä seikat käyvät ilmi, liitetään saantokirjaan sen jälkeen kun kaikki oikeutetut osapuolet ovat sen 25 allekirjoittaneet, ja siitä laitetaan merkintä kiinteistörekisterikirjaan.

Osakkaiden, joilla on osuus johonkin yhteisesti käytettävään rakennukseen tai huoneistoon,

on valittava keskuudestaan tai ulkopuolelta todellinen henkilö tai oikeuskelpoinen yhteisö

toimimaan isännöitsijänä ja edustamaan heitä omistajayhdistyksessä. Tämän Lain yleisten ehtojen mukaisesti valitut isännöitsijät voidaan myös valita toimimaan koko osituskäyttöoikeuskiinteistön isännöitsijänä.

ARTIKLA 62. – Jollei hallinnointisuunnitelmassa ole toisin sovittu, sellaisten huoneistojen

ottaminen osituskäyttöön, joihin on myönnetty varsinainen omistusoikeus, voidaan tehdä hakematta muiden huoneistonomistajien suostumusta.

ARTIKLA 63. – Jollei sopimuksessa ole toisin sovittu, osituskäyttöön otetun yhteisomistuksessa olevan huoneiston tai rakennuksen omistajat eivät voi vaatia kiinteistön ositusta.

ARTIKLA 64. – Jokaisen kiinteistörekisterikirjaan merkityn ajanjakson lopussa

osituskäyttöoikeuden haltijan tulee poistua huoneistosta tai rakennuksesta ajallaan, jotta se voidaan luovuttaa seuraavalle osakkaalle sopimuksen edellytysten mukaisesti.

Jos kiinteistöstä ei ole poistuttu määrätyn ajanjakson lopussa, viranomaiset maakunnan korkeimman virkamiehen käskystä ja ilman erillisiä toimenpiteitä tai tiedoksiantoja, tyhjentävät kiinteistön viipymättä, jos seuraavaan käyttöjaksoon oikeutettu omistaja tai isännöitsijä on esittänyt vaatimuksensa tueksi saantokirjan oheen liitettyine sopimuksineen. Hallintoviranomaiselle tai oikeuteen valittaminen ei keskeytä tyhjentämispäätöksen täytäntöönpanoa. Asianosaisten osapuolien lain ja sopimuksen heille suomat oikeudet pidätetään.

ARTIKLA 65. – Osituskäyttöoikeuden omistajien oikeuksien ja velvollisuuksien, valtuuksien ja

vastuiden määrittelemiseen ja erimielisyyksien ratkaisemiseen sovelletaan Turkin Siviililain pykäliä niiltä osin, joita ei ole erikseen tässä Laissa, sopimuksessa tai hallinnointisuunnitelmassa määritelty.

OSA YHDEKSÄN

Erityissääntöjä koskien rakennuskompleksia

Määritelmä

ARTIKLA 66- (Lisätty: 14/11/2007-5711/luku 22.) Rakennuskompleksilla (toplu yapı)

tarkoitetaan rakennuskokonaisuutta, joka on rakennettu /rakennetaan tietyn vahvistetun

rakennussuunnitelman mukaisesti yhdelle tai useammalle tontille ja joilla on yhteinen

infrastruktuuri, käyttöalueet, sosiaaliset tilat ja niiden hallinnointi ja palvelut.

Rakennuskompleksin rakennustonttien tulee olla yhteydessä toisiinsa joko vierekkäin tai päittäin.

Tonttien välissä voi kuitenkin olla alueita, jotka on kaavoituksessa varattu julkiseen rakentamiseen kuten tie, julkinen aukio, avoin tila, viheralue, puisto, parkkipaikka. Jokainen rakennuskompleksiin kuuluva rakennustontti otetaan erikseen huomioon rakennusaikaista omistusoikeutta tai varsinaista huoneiston omistusoikeutta myönnettäessä. Jos rakennuskompleksiin kuuluu enemmän kuin yksi rakennustontti, ei eri rakennustonttien välille voida myöntää varsinaista omistusoikeutta rakennuskompleksin sääntöjen mukaisesti.26

Rakennusten valmistuttua niihin kuuluvat rakennusvaiheen omistusoikeudet voidaan muuntaa varsinaisiksi omistusoikeuksiksi.

Yhteistilat

ARTIKLA 67- (lisätty: 14/11/2007-5711/luku 22.) Rakennuskompleksiin kuuluvat

kiinteistöt, jotka on määritelty yhteiskäyttöön ja huoneistojen hyödynnettäviksi, merkitään

saantokirjarekisteriin, josta käy ilmi myös muiden rakennuskompleksin kiinteistöjen tonttien,

lohkojen, rakennusten ja huoneistojen numerot ja siten niistä tulee kyseisten kiinteistöjen

yhteisalue.

Rakennuskompleksiin kuuluvien rakennusten yhteiset sosiaaliset ja infrastruktuurialueet lasketaan niiden huoneistojen yhteistiloiksi, joille osuus on myönnetty riippumatta siitä missä kiinteistö sijaitsee ja millainen sen rakenne on.

Rakennuskompleksin rakennussuunnitelmat ja projektit

ARTIKLA 68-(Lisätty: 14/11/2007-5711/luku 22.) Rakennuskompleksin rakennusten sijainti,

yhteiset paikat ja tilat, niiden käyttötapa ja -tarkoitus perustuu koko kiinteistön tai kaikki kiinteistöt kattavaan rakennussuunnitelmaan ja projektiin, jotka on valmistettu rakennussuunnitelmia koskevan lainsäädännön mukaisesti ja hyväksytetty toimivaltaisilla viranomaisilla kokonaisuudessaan.

Julkishallinnolle kuuluvien alueiden järjestäminen, toiminta ja ylläpito voidaan antaa

rakennuskompleksin isännöitsijöiden tehtäväksi, mikäli toimivaltaisen viranomaisen kanssa on päästy siitä yhteisymmärrykseen eikä yleisön pääsyä niille rajoiteta.

Varsinaisesta huoneiston omistusoikeuden ja rakennusvaiheen omistusoikeuden myöntämisestä, vaadittavista asiakirjoista ja kiinteistörekisteriviranomaisen luona toimitettavista toimenpiteistä säädetään Julkisten töiden ja asumisen ministeriön (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) myöhemmin annettavassa säädöksessä.

Hallinnointi

ARTIKLA 69-(Lisätty: 14/11/2007-5711/luku 22.) Jokainen rakennusryhmä (blok yapı),

jossa on yhteisiä tiloja rakennuskompleksissa, johon kuuluu useampia huoneistoja yhdellä

tai useammalla tontilla hoitaa itse omat ongelmansa ja yhteisalueensa ja sitä hallinnoi

rakennusryhmän huoneistonomistajien yhdistys, joka muodostuu kyseisen rakennusryhmän

huoneistonomistajista. Jos tontilla on rakenteita, jotka eivät kuulu rakennusryhmään tai jos

sellaiset rakenteet ja rakennusryhmät sijaitsevat samalla tontilla, tontin ongelmat ja yhteisalueet kuuluvat yksistään sille ja niitä hallinnoi kyseisen tontin huoneistonomistajien yhdistys.

Rakennusryhmän ja rakennusryhmään kuulumattomien rakennusten hallinnointitapa käy lisäksi ilmi hallinnointisuunnitelmasta. Jos jossain kiinteistössä on useita tontteja, näiden tonttien yhteisalueita hallinnoi kiinteistössä sijaitsevien huoneistojen omistajien yhdistys, joka päättää hallinnointitavasta voimassa olevia lakeja noudattaen. Tällainen valtuutus voidaan myöntää kiinteistön edustajille hallinnointisuunnitelmassa. Jollei hallinnointisuunnitelmassa muuta määrätä, kiinteistönomistajien edustajien hallitus koostuu rakennusryhmien isännöitsijöistä, jotka jokaisen rakennusryhmän huoneistonomistajat valitsevat sekä rakennusryhmään kuulumattomien rakennusten huoneistonomistajien valitsemista edustajista. Kiinteistönedustajien hallitukseen valittavien edustajien lukumäärä ja valintatapa ilmenee hallinnointisuunnitelmasta, ja siinä huomioidaan rakennuskompleksin rakenne. Valituilla isännöitsijöillä ja edustajilla on oikeus käyttää 27 ääntään sen mukaan miten montaa huoneistoa he hallinnoivat ja edustavat.

Hallinnointisuunnitelma ja sen muutokset

ARTIKLA 70-(Lisätty: 14/11/2007-5711/luku 22.) Rakennuskompleksiin kuuluvia rakennuksia

ja alueita hallinnoidaan yhdellä suunnitelmalla. Hallinnointisuunnitelma sitoo kaikkia

kyseisen rakennuskompleksin huoneistonomistajia. Hallinnointisuunnitelman muutokseen

vaaditaan, että neljä viidesosaa kaikista niistä rakennuskompleksin huoneistonomistajista, joita rakennuskompleksin yhdistysedustajat edustavat, äänestää muutoksen puolesta.

Väliaikaisen hallinnointisuunnitelman ehtoja voidaan muuttaa, jos neljä viidesosaa kyseisen

rakennuskompleksin alueen huoneistonomistajista äänestää muutoksen puolesta.

Isännöitsijän ja tarkastajan nimittäminen

ARTIKLA 71-(Lisätty: 14/11/2007-5711/art 22.) Jollei hallinnointisuunnitelmassa ole muuta

sovittu, isännöitsijä ja tarkastaja valitaan siten että rakennusryhmän huoneistonomistajien yhdistys valitsee isännöitsijän ja tarkastajan rakennusryhmää varten, tontilla sijaitsevien rakennusryhmään kuulumattomien rakennusten huoneistonomistajat valitsevat heidän käytössään olevien alueiden ja tilojen isännöitsijän ja tarkastajan ja rakennuskompleksin hallituksen edustajat valitsevat isännöitsijän ja tarkastajan koko rakennuskompleksin yhteisille alueille, tiloille ja laitoksille.

Rakennusryhmän isännöitsijä ja tarkastaja valitaan ryhmän huoneistonomistajien äänten

enemmistöllä.

Rakennuskompleksiin kuulumattomien yhteisalueiden ja tilojen isännöitsijä ja tarkastaja valitaan näiden rakennusten huoneistonomistajien äänten määräenemmistöllä ja suhteessa heidän kiinteistöosuuteensa. Kaikkien rakennuskompleksiin kuuluvien yhteisten alueiden, tilojen ja laitosten isännöitsijä ja tarkastaja valitaan huoneistonomistajien äänten enemmistöllä, joita edustavat rakennuskompleksin isännöitsijät ja edustajat, jotka osallistuvat rakennuskompleksin edustajien hallitukseen.

Yhteisiin kustannuksiin osallistuminen

ARTIKLA 72-(Lisätty: 14/11/2007-5711/luku 22.) Jos rakennusryhmään kuuluva jokin rakenne

on varattu vain tietyn rakennuksen huoneistonomistajien käyttöön tai vain joidenkin rakennusten huoneistonomistajien käyttöön, niiden yhteisistä kustannuksista vastaavat vain näiden rakennusten huoneistonomistajat, ja kaikkien huoneistonomistajien käyttöön tarkoitettujen yhteisalueiden ja – tilojen yhteisistä kustannuksista vastaavat kaikki huoneistonomistajat.

Rakennusryhmän huoneistonomistajien, rakennuskompleksin edustajien ja väliaikaisen hallituksen tekemät päätökset ovat asiakirjoja, joista on säädetty Ulosotto- ja konkurssilain nro 2004 artiklan 68 ensimmäisessä kappaleessa.

Huoneistonomistajat eivät voi jättää maksamatta osuuttaan rakennusryhmän yhteisistä

kustannuksista ja kerättäviä ennakkomaksuja ilmoittamalla, että he luopuvat rakennuskompleksin yhteisalueiden ja -tilojen käytöstä tai että nämä alueet sijaitsevat toisella tontilla tai julkisella alueella tai että he eivät tarvitse kyseisiä alueita huoneistonsa tai omasta tilanteestaan johtuen.

Väliaikainen hallinto28

ARTIKLA 73-(Lisätty: 14/11/2007-5711/luku 22.) Hallinnointisuunnitelmassa voidaan

säätää, että rakennuskompleksille perustetaan edustajista koostuva väliaikainen hallintoelin,

joka hoitaa asioita ja käyttää yhdistykselle kuuluvia valtuuksia sekä ryhtyy tarvittaviin

toimenpiteisiin ja lähettää tarvittavat kutsut yhdistyksen perustamiseksi. Mikäli näin menetellään, hallinnointisuunnitelmaan kirjataan väliaikaisen hallinnoinnin perustamistapa ja toimikauden pituus. Väliaikainen hallitus voi jatkaa enintään yhden vuoden rakennuskompleksin valmistumisen jälkeen. Joka tapauksessa tämä kausi loppuu viimeistään kymmenen vuoden kuluttua rakennuskompleksin ensimmäisen asumisluvan myöntämisestä.

Muut sovellettavat määräykset ARTIKLA 74-(Lisätty: 14/11/2007-5711/luku 22.) Tämän luvun erityismääräyksiä lukuun ottamatta tämän Lain kaikkia määräyksiä sovelletaan myös rakennuskompleksiin samalla tavalla tai vastaavasti.

Toimivaltainen tuomioistuin

Lisätty ARTIKLA 1.(Lisätty: 13/4/1983-2814/luku 15) – Kaikki tämän Lain toimeenpanosta

syntyvät kiistat ratkaistaan käräjäoikeudessa. Käyttöön annetun tilan tyhjentäminen

LISÄTTY ARTIKLA 2.(Lisätty: 13/4/1983-2814/luku 15) – Jos talonmiehelle,

keskuslämmitysvastaavalle, puutarhurille ja vartijalle ja ulkopuolelta nimitetylle isännöitsijälle on annettu tiloja käytettäväksi, heidän on poistuttava heille käyttöön annetuista tiloista viidentoista päivän kuluessa siitä päivästä, jolloin huoneistonomistajien yhdistys tai yhdistyksen valitsema isännöitsijä irtisanoo heidän kanssaan solmitun sopimuksen tai sopimus päättyy. Jos tiloista ei ole poistuttu määräajan kuluessa, turvaudutaan viranomaismenettelyyn ja tilat tyhjennetään ilman erityistä tiedoksiantoa viikon sisällä siitä, kun korkein paikallinen virkamies on myöntänyt luvan isännöitsijän tai kenen tahansa huoneistonomistajan hakemuksesta. Hallinnollisen valituksen tekeminen ei keskeytä päätöksen toimeenpanoa. Asianosaisten osapuolien lain ja sopimuksen mukaiset oikeudet pidätetään.

Useamman rakennuksen käsittävään kokonaisuuteen sovellettavat erityismääräykset

Lisätty ARTIKLA 3– (Lisätty: 13/4/1983 - 2814/luku 15.; Poistettu: 14/11/2007-

5711/luku 24.)

Rakennusvaiheen omistusoikeuden muuntaminen

Lisätty ARTIKLA 4. – (Lisätty: 13/4/1983 - 2814/luku 15) Jos viisi henkilöä tai useampi kuin

viisi henkilöä hankkii yhteisesti kiinteistön tarkoituksena rakentaa rakennus (rakennuksia) ja jos 4/5 osakkaista laiminlyö rakennusvaiheen omistusoikeuden hankkimisen tehdystä päätöksestä huolimatta, oikeus voi mitätöidä päätöksen laiminlyöneiden osakkaiden oikeuden kiinteistöön ja rekisteröidä nämä osakkuudet muiden osakkaiden nimiin, jotka haluavat ne ostaa seuraavin ehdoin:

a) Jos todistetaan, että kollektiivinen kiinteistö on hankittu edellä mainittuun tarkoitukseen,29 b) Jos edellä mainittu enemmistö ei korjaa rakennusvaiheen omistusoikeuden muuntamiseen tarvittavien toimenpiteiden laiminlyöntiä kahden kuukauden kuluessa julkisen notaarin lähettämästä huomautuksesta huolimatta,

c)Jos päätöksen noudattamatta jättäneiden osakkaiden oikeuden määrittämä sen hetkisten osuuksien arvon mukainen summa on tallennettu oikeuden kassaan.

VÄLIAIKAINEN ARTIKLA 1-

(Lisätty: 14/11/2007-5711/luku 23.) Pääkiinteistössä, johon on myönnetty rakennusvaiheen

omistusoikeudet ja kiinteistöllä olevat rakennukset on rakennettu valmiiksi ja niihin on myönnetty asumislupa ennen tämän Lain voimaantulo, on omistusoikeudet muunnettava varsinaisiksi omistusoikeuksiksi kahden vuoden kuluessa Lain voimaantulosta. Näiden rakennusten asumisluvan myöntämisestä asti kertyneistä veroista ja maksuista ei peritä viivästysmaksua varsinaiseksi omistusoikeudeksi muuntamisen yhteydessä. Jokaiselta rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijalta, joka ei jonkun rakennusvaiheen omistusoikeuden haltijan tai isännöitsijän kaikille rakennusvaiheen omistusoikeuksien haltijoille lähettämästä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta ole toimittanut varsinaisen omistusoikeuden myöntämiseksi tarvittavia puuttuvia asiakirjoja, peritään hallinnollisena sakkona tuhat Turkin liiraa pääkiinteistön sijaintipaikan kaupugin taholta mikäli kiinteistö sijaitsee kaupungin rajojen sisäpuolella, ja jos kiinteistö sijaitsee kaupungin rajojen

ulkopuolella, sakon perii toimivaltainen viranomainen.

Rakennusvaiheen omistusoikeudet joita ei ole poistettu:

VÄLIAIKAINEN ARTIKLA 1-Kiinteistöön, jossa on ennen tämän Lain voimaantuloa

keskeneräisiä rakennuksia joiden rakennusvaiheen omistusoikeuksia ei ole poistettu

kiinteistörekisteristä, sovelletaan artiklaa 49 tämän Lain tuomin muutoksin.

Aikaisemmat riita-asiat:

VÄLIAIKAINEN ARTIKLA 2- Asuntolaista nro 634 johtuvat, ennen tämän Lain voimaantuloa

käräjäoikeuksiin viedyt riita-asiat käsitellään kyseisissä tuomioistuimissa.

2)Väliaikainen artikla, Laki nro 3370 päivätty 5/2/1992:

VÄLIAIKAINEN ARTIKLA- Lain hallitukselle suoma oikeus säätää muutosasetuksia joihinkin

maakaasun käyttöä koskeviin lakeihin on voimassa edellä mainitussa asuntoja koskevassa laissa nro 634 määrätyn ajan loppuun asti.

3)Väliaikaiset artiklat, Laki nro 5711 päivätty 14/11/2007

VÄLIAIKAINEN ARTIKLA 1- Tämän Lain määräykset on toimeenpantava kuuden kuukauden

kuluessa sen voimaantulosta.

VÄLIAIKAINEN ARTIKLA 2- Vaikka rakennuksissa, joille on myönnetty rakennusvaiheen

omistusoikeudet ennen 13/4/1983 päivätyn Lain nro 2814 voimaantuloa, ei olekaan

hallinnointisuunnitelmaa, haetaan niille varsinaiset omistusoikeudet luvun 12 säädösten mukaisesti.

VÄLIAIKAINEN ARTIKLA 3- Ennen tämän lain voimaantuloa rakennettujen

rakennuskompleksien hallinnointisuunnitelmat muutetaan tämän lain säädösten mukaiseksi

kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta. Tämän lain mukaisesti hallinnointisuunnitelmiin tehtäviin muutoksiin riittää huoneistonomistajien yhdistyksen enemmistön äänimäärä. Entiset rakennuskompleksin isännöitsijät jatkavat toimessaan väliaikaisina isännöitsijöinä kunnes 30 hallinnointisuunnitelma saadaan muutettua ja isännöitsijä valittua tämän uuden suunnitelman mukaisesti. Rakennuskompleksin isännöitsijä äänestetään hallinnointisuunnitelman muuttamista seuraavien kolmen kuukauden kuluessa.

f) Voimaantulopäivä

ARTIKLA 75 – Tämä Laki astuu voimaan kuuden kuukauden kuluttua sen julkaisemisesta.

g) Toimeenpaneva taho

ARTIKLA 76 – Tämän Lain toimenpanija on Ministerineuvosto.

Turkin asuntolain suomennokseen korjaus:

Artikla 30, (Lakimuutos 2. kohta: 14/11/2007-5711/ luku 15), toiseksi viimeinen lause pitää olla:

*”Toisessa kokouksessa päätösvaltaisuuteen riittää kokoukseen osallistujien enemmistön äänimäärä.”*