

FLORIDA

Condo Satın Alım Kontrol Listesi

Nisan, 2026 | NazNest.com

Kontrol listesi ne işe yarar?

Bir condo satın alma düşünceniz varsa bu liste size sadece dairenin içini değil; tüm binanın finansal sağlığı, yapısal durumu ve gelecekte doğabilecek maliyetleriyle birlikte bir bütün olarak değerlendirmenize yardımcı olmak için hazırlanmıştır.

Amaç; aidat artışı şoku, toplu ödeme (special assessment) sürprizi veya sigorta kaynaklı maliyet artışları gibi durumları en baştan fark edebilmemiz için size bazı ipuçları sunmak ve ev alım sürecinde size yol gösterici faydalı bilgiler paylaşmaktır.

Bu kontrol listesi yalnızca genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Hukuki veya finansal danışmanlığın yerine geçmez.



Bu kontrol listesini bir evi beğendikten sonra değil, değerlendirme sürecinin başında kullanmanızı öneririm.

Belgeleri mümkün olan en erken aşamada talep ederek, kararınızı bilgiye dayalı şekilde vermeniz sürecin sağlıklı ilerlemesine destek olacaktır.

Doğru ev, doğru analizle başlar.

Gayrimenkul alım sürecinizde profesyonel destek almak isterseniz, aşağıdaki iletişim bilgileri üzerinden bana ulaşabilirsiniz.

Son yıllarda HOA (aidat) artışlarının önemli bir kısmı; yeni güvenlik düzenlemeleri ve beraberinde artan sigorta maliyetlerinden kaynaklanmaktadır.

☎ 1 561 668 9725

✉ naznestrealtor@gmail.com

🌐 www.naznest.com

👤 @NazNest_Realtor

KONTROL LİSTESİ



Aşağıda yer alan adımlar bir condo satın alma sürecini daha kontrollü ve bilinçli ilerletmeniz için aşama aşama hazırlanmıştır.

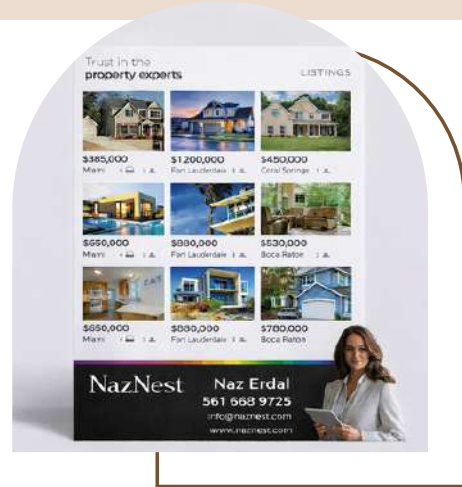
Her adım farklı bir risk alanını değerlendirmenize yardımcı olur ve karar sürecinizi netleştirir.

Kontrol listesi 6 temel başlık altında gruplandırılmıştır. Bu başlıklar, ilan incelemesinden başlayarak belge analizi ve nihai karar aşamasına kadar tüm süreci kapsamaktadır.

A- İlk 5 Dakika: İlanı Bakarken Hızlı Eleme

İlanda şu bilgileri kontrol ederek başlayınız:

1. Aylık aidat (HOA monthly) ne kadar?
Çok düşükse "neden düşük?" sorusunu mutlaka sorun.
2. Toplu ödeme (special assessment) var mı?
Bazen açıklama kısmında belirtilir.
3. Bina yaşı nedir?
25 yıl ve üzeri binalarda belge incelemesi daha kritik hale gelir.
- 30 yıl ve üzeri (kıyıya yakın bölgelerde 25 yıl) binalarda Milestone inspection zorunluluğu devreye girebilir.
4. Aynı yaş grubunda birçok bina için SIRS yükümlülüğü de doğabilir.
5. Kiralama kısıtları (rental restrictions) var mı?
Yatırım ya da kiralama planınız varsa önemlidir.
6. Ortak alanlar (amenities) neler?
Havuz, asansör, güvenlik gibi hizmetler bakım ve sigorta maliyetlerini artırabilir.



Kırmızı Bayraklar:

- Aidat çok düşük ama bina eskiyse
- "Sadece nakit (cash only)" veya finansman zor ifadesi varsa
- "Toplu ödeme gündemde (assessment pending)" gibi ifadeler yer alıyorsa

KONTROL LİSTESİ

B) Tekliften Önce: Satıcıdan Belge Talebi (Doc Request)

Bu aşama sürecin en kritik adımıdır. Belgeleri emlak danışmanınız (Realtor) aracılığıyla talep edebilirsiniz.

TALEP EDİLECEK BELGELERİN LİSTESİ

1. Condo belgeleri:

Declaration (kat mülkiyeti beyannamesi), Bylaws (yönetim kuralları), Rules & Regulations

2. Son 2 yılın bütçesi (HOA Budget)

işletme giderleri (Operating) ve rezervler (Reserves) ayrı ayrı talep edilir.

3. Son 12 ayın **yönetim kurulu tutanakları** (Board Meeting Minutes)

4. **Rezerv özeti / planı** (Reserve summary / schedule)

5. **Ana sigorta poliçesi özeti** (Master insurance – declarations page)

6. **SIRS raporu** (Structural Integrity Reserve Study /Yapısal Bütünlük Rezerv Çalışması.

3 kat ve üzeri birçok bina için zorunludur ve belirli periyotlarla (genellikle 10 yılda bir) güncellenir.

7. Milestone inspection raporu

Bazı binalar için zorunlu yapısal incelemedir

8. **Son 12 ay mali tabloları** (Financial Statements)



✦ Bu belgeler doğrudan kamuya açık değildir;
✦ genellikle satıcı, site yönetimi (HOA) veya yönetim şirketi aracılığıyla temin edilir.

Bu aşamadaki hedef:

“Bu binada yakın gelecekte ek bir mali yük ortaya çıkar mı?”
sorusuna net cevap bulmaktır.

KONTROL LİSTESİ

C) Belgelerin Değerlendirilmesi

1) SIRS (Yapısal Rezerv Çalışması)

Florida'da 2021 yılındaki Surfside bina çöküşünden sonra yürürlüğe giren ve binaların temel yapısal güvenliğini sağlamayı amaçlayan zorunlu bir mühendislik ve finansal planlama çalışmasıdır. Bu rapor temel olarak, binanın büyük yapısal kalemeleri için (çatı, dış cephe, beton, su yalıtımı vb.) önümüzdeki yıllarda yapılacak işleri ve tahmini maliyetleri gösterir.



SORULACAK SORULAR:

- ✦ SIRS tamamlandı mı? Tarihi nedir?
- ✦ Önümüzdeki 1-3 yıl içinde büyük maliyetli işler var mı?
- ✦ Bu işler rezerv ile karşılanıyor mu?
- ✦ Rezerv yeterli değilse plan nedir? (aidat artışı, toplu ödeme, kredi)

2) Milestone Inspection (Yapısal Denetim)

Florida'da 2021 yılındaki Surfside bina çöküşünden sonra yürürlüğe giren yasa (SB 4-D) kapsamında, 3 kat ve üzeri binaların yapısal güvenliğini belgeleyen resmi bir denetim raporudur. Bu raporun temel amacı, binanın taşıyıcı sistemlerinde "ciddi yapısal bozulma"(substantial structural deterioration) olup olmadığını tespit ederek bina sakinlerinin güvenliğini sağlamaktır.

SORULACAK SORULAR:

- ✦ Denetim yapılmış mı? Phase 1 mi Phase 2 mi?
- ✦ Onarım gerekliliği belirtilmiş mi?
- ✦ Onarım takvimi ve maliyet planı var mı?
- ✦ Finansman nasıl sağlanacak?



Kırmızı Bayraklar:

- SIRS yok ya da net değil
- Büyük iş var ama rezerv yetersiz
- Finansman planı belirsiz



Kırmızı Bayraklar:

- Phase 2 gerekli ama plan yok.
- "Ertelenmiş bakım (deferred maintenance)" ibaresi çok sık geçiyor.
- Yönetim net bilgi veremiyor.

KONTROL LİSTESİ

C) Belgelerin Değerlendirilmesi

3) Rezerv Durumu (Reserve Funding)

Rezerv, gelecekteki büyük bakım ve onarımlar için ayrılan fondur. Yeni düzenlemelerle birlikte birçok yapısal kalem için rezerv ayrılması zorunlu hale gelmiş olup bu tutarlar genellikle ertelenemez.

✦ Nasıl İncelenir?

- Bütçede "Reserves" bölümüne bakın
- Rezerv bakiyesi, katkılar ve planlanan harcamaları değerlendirin.



SORULACAK SORULAR:

- ✦ Mevcut rezerv ne kadar?
- ✦ Son yıllarda artış olmuş mu?
- ✦ Yaklaşan projeler için kaynak ayrılmış mı?

4) Toplu Ödemeler (Special Assessments)

Rezerv yetersiz kaldığında talep edilen ek ödemelerdir.

SORULACAK SORULAR:

- ✦ Aktif toplu ödeme var mı?
- ✦ Son 24 ayda yapılmış mı?
- ✦ Yeni ödeme konuşuluyor mu?
- ✦ Yaklaşan projeler var mı?



Kırmızı Bayraklar:

- Rezerv sürekli düşük
- Büyük projeler var ama bütçe ayrılmamış



Kırmızı Bayraklar:

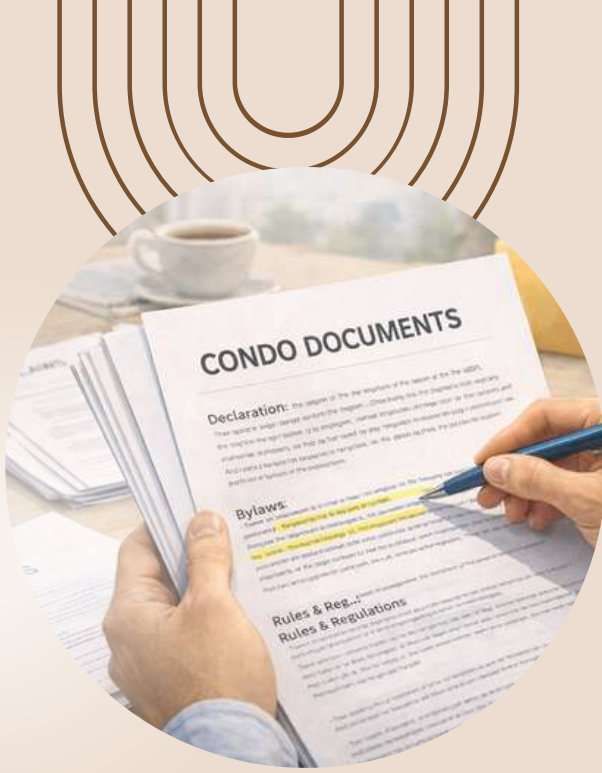
- Konuşuluyor ama net rakam yok
- Sık tekrar eden ödemeler
- Sigorta açığı için ödeme çıkarılması

KONTROL LİSTESİ

C) Belgelerin Değerlendirilmesi

5) Bütçe ve Mali Tablolar

- Nelere Bakılmalı?
- Gelir-gider dengesi
- İşletme gideri ve rezerv ayrımı
- Sigorta giderlerinin payı
- Bakım giderlerindeki artış



SORULACAK SORULAR:

- ✦ Aidat neden arttı?
- ✦ Aidat ödemeyen malik oranı (*Delinquency Rate*) yüksek mi?

6) Ana Sigorta (Master Insurance)

Binanın ana sigorta poliçesidir.

SORULACAK SORULAR:

- ✦ Primler arttı mı?
- ✦ Muafiyet (deductible) yükseldi mi?
(*deductible cebinizden ödemeniz gereken sabit tutarı ifade eder.*)
- ✦ Yenileme tarihi ne zaman?
- ✦ Ek sigorta gerekli mi?



Kırmızı Bayraklar:

- Bütçe açığı
- Yüksek ödeme gecikmesi
- Sigorta maliyetlerinde hızlı artış



Kırmızı Bayraklar:

- Yakın bir tarihte yenileme + artış beklentisi
- Çok yüksek muafiyet
- Teminat daralması

KONTROL LİSTESİ

C) Belgelerin Değerlendirilmesi

7) Kurallar ve Kısıtlamalar

Bu bölüm, satın aldığınız mülkü nasıl kullanabileceğinizi belirler.

Belirli kurallar ya da kısıtlar sadece yaşam tarzınızı değil, aynı zamanda yatırım potansiyelinizi de doğrudan etkileyebilir. Örneğin, yatırım amaçlı alınan bir daireden beklediğiniz getiriye almanıza engel olabilir. Evi kişiselleştirme özgürlüğünüz sınırlı kalabilir, süreç maliyetli ve düşündüğünüzden uzun olabilir.



SORULACAK SORULAR:

Aşağıda paylaşılan konu başlıklarında size uygun soruları yöneltebilirsiniz.

- ✦ Kiralama süresi ve kısıtları var mıdır? (Rental Restrictions)
 - Minimum kiralama süresi olabilir (örn: 6 ay, 1 yıl)
 - Satın aldıktan sonra kira için bekleme süresi olabilir (waiting period)
 - Yıllık kiralama sayısı sınırlı olabilir. (max 3 gibi)
- ✦ Tadilat kuralları (Renovation Rules)
 - Tadilat için HOA onayı gerekiyor mu?
 - Çalışma saatleri nelerdir?
 - Değişim kısıtları var mıdır? Nelerdir? (Örn: zemin değişimi-flooring vb.)



- ✦ Evcil hayvan kuralları nelerdir? (Pet Rules)
 - Ağırlık ve cins sınırı olabilir
 - Hayvan sayısı sınırlı olabilir
 - Bazı ırklar tamamen yasak olabilir
- ✦ Otopark düzeni (Parking Rules)
 - Assigned (atanmış) park var mı?
 - Misafir parkı var mı?
 - Ticari araç veya büyük araç kısıtı var mı?

Condo satın almak sadece mülk almak değildir, aynı zamanda bir yaşam kuralları sistemine dahil olmaktır.

Kırmızı Bayraklar:

- Yatırım planınıza uymayan kiralama kısıtları
- Çok katı evcil hayvan kuralları
- Otoparkta belirsizlik veya yetersizlik
- Tadilat için zorlayıcı ve maliyetli süreçler

KONTROL LİSTESİ

D) Süreç

Bu bölüm, satın alma sürecinde doğru adımları doğru zamanda atabilmeniz için izlenmesi gereken temel akışı sunar. Zamanlama, bu süreçte en az doğru analiz kadar kritiktir.

SÜREÇ

Evi gördükten hemen sonra belge talebini başlatın

Teklifinizi iletin, kabul edilince ilgili dokümanları inceleme süresi içerisinde değerlendirin

Kapanıştan önce:

- **Estoppel* ile borç ve ödeme durumunu doğrulayın**
- **Yönetimden yazılı teyit alın**

*Estoppel: HOA tarafından verilen ve mülke ait borç, aidat ve ek ödeme durumunu gösteren resmi belgedir.



E) Kimler Sürece Dahil Olmalı?

- ✦ **Realtor (Emlak danışmanı):** Belgeleri toplar, organize eder ve süreci yönlendirir.
- ✦ **Avukat (gerekirse):** Hukuki yorum ve sözleşme güvenliği sağlar

F) Son Karar Sorusu

Şu 3 soruya "evet" diyebiliyorsanız daha güvenli ilerlersiniz:

1. Büyük işler için finansman planı net mi?
2. Rezerv durumu yeterli mi?
3. Aidat ve sigorta artışları yönetilebilir mi?



Bu kontrol listesini bir evi beğendikten sonra değil, değerlendirme sürecinin başında kullanmanız önerilir.

KAYNAKLAR VE EK BILGI

Belgeleri mümkün olan en erken aşamada talep ederek kararınızı bilgiye dayalı şekilde vermeniz sürecin en sağlıklı ve doğru bir şekilde ilerlemesini destek olacaktır.

Güncel gelişmeleri ve mevzuat değişikliklerini takip etmek için aşağıdaki bağlantılardan faydalanabilirsiniz.



KAYNAKLAR

Aşağıda yer alan resmi ve sektörel kaynaklardan güncel bilgilere ulaşabilirsiniz:

- ✦ • **Florida Legislature**
<https://www.leg.state.fl.us>
Florida condominium yasaları ve güncellemeleri

- ✦ • **Florida Department of Business and Professional Regulation (DBPR)**
<https://condos.myfloridalicense.com>
DBPR Condo & HOA Resources (Official Site):
Bu sayfa DBPR'nin Condominiums, Timeshares & Mobile Homes Division ana portalıdır. Condo yönetimi, eğitimler, şikayetler ve kaynaklar burada yer alır. DBPR, condo sistemini bu birim aracılığıyla denetler.

<https://www2.myfloridalicense.com/condominiums-and-cooperatives/statutes-and-rules/>
Condo (Condominium) Yasaları – Chapter 718
Condo'lar için en önemli yasadır. Bina yönetimi, HOA fee (aidat), board yetkileri, finansal raporlama vs. hakkında bilgiler yer alır. Florida'da condo sahipliği sistemi bu yasa ile düzenlenir



- ✦ • **National Association of Realtors (NAR)**

<https://www.nar.realtor>
Gayrimenkul süreçleri ve profesyonel standartlar hakkında bilgilere ulaşabilirsiniz.

- ✦ • **Federal Emergency Management Agency (FEMA)**

<https://www.fema.gov/>
Risk, sigorta ve yapı güvenliği hakkında bilgiler yer alır.



KONTROL LİSTESİ

Naznest.com

İlan İncelemesi

- HOA aidatı kontrol edildi
- Special assessment bilgisi araştırıldı
- Bina yaşı değerlendirildi
- Kiralama kısıtları incelendi
- Ortak alanlar ve maliyet etkisi incelendi

Belge Talebi

- Declaration / Bylaws / Rules dokümanı alındı.
- Son 2 yıl bütçesi incelendi
- HOA yönetim kurulunun yaptığı toplantıların yazılı kayıtları kontrol edildi
- HOA Mali Tabloları alındı
- Ana sigorta poliçesi incelendi
- SIRS raporu alındı
- Yapısal güvenlik denetim raporu kontrol edildi

Finansal ve Yapısal Analiz

- Rezerv durumu yeterliliği kontrol edildi
- Yaklaşan büyük masraflar analiz edildi
- Ek mali yükümlülük riski değerlendirildi
- Sigorta maliyetleri incelendi
- Aidat artış trendi incelendi
- Aidat ödememe oranı (Delinquency rate) kontrol edildi



Kurallar ve Kısıtlamalar

- Kiralama kısıtları uygun mu?
- Evcil hayvan kuralları uygun mu?
- Otopark durumu yeterli mi
- Tadilat kuralları incelendi mi?

Süreç Kontrolü

- Belgeler erken talep edildi
- İnceleme süresinde analiz yapıldı
- Estoppel kontrol edildi
- Yönetimden yazılı teyit alındı

Son Kontrol

- Finansman planı net- Bu mülk finansal olarak sürdürülebilir
- Beklenmeyen maliyet riski düşük
- HOA yönetimi güvenilir
- Tüm belgeler incelendi

★ Final Karar

Yaşam / yatırım hedeflerime uygun

Beklentilerime uygun değil