

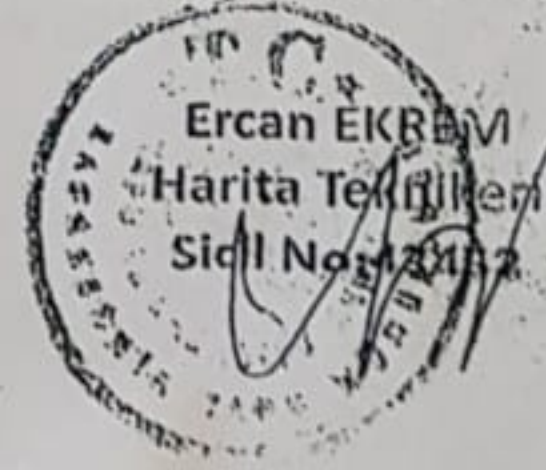


İSTANBUL İLİ
BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
HOŞDERE MAHALLESİ

656 ADA 4 PARSEL

İSTANBUL HOŞDERE EMLAK
KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM

13.01.2016



İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

MADDE – 1	: KAPSAM
MADDE – 2	: TANIMLAR
MADDE – 3	: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI – DEĞİŞTİRİLMESİ
MADDE – 4	: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ
MADDE – 5	: BAĞLANTILAR
MADDE – 6	: ORTAK YERLER
MADDE – 7	: İŞLETME PROJESİ

İKİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

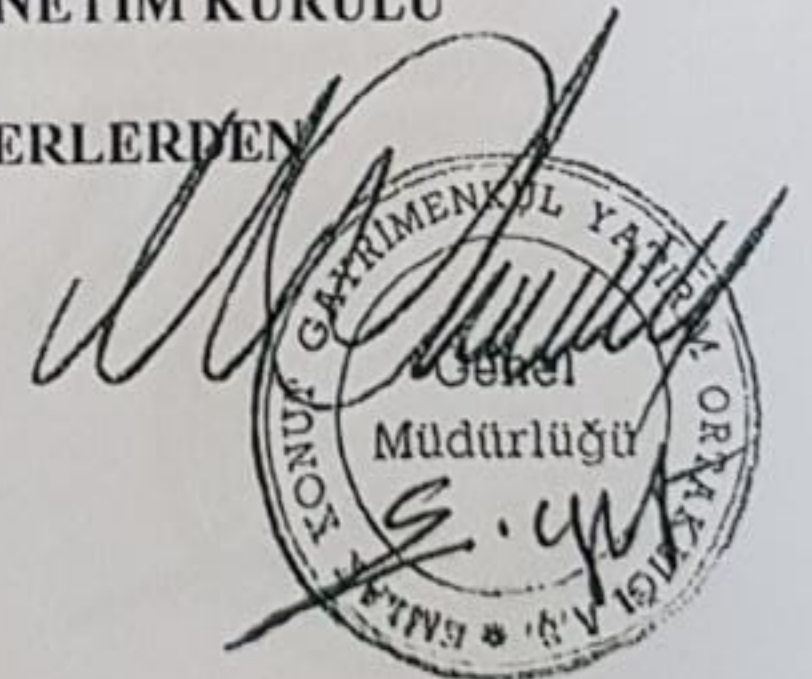
MADDE – 8	: KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI
MADDE – 9	: ANA GAYRİMENKULÜN BAKIMI, KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK
MADDE – 10	: YASAK İŞLER
MADDE – 11	: ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA
MADDE – 12	: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI – ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR
MADDE – 13	: MÜSAADE MECBURİYETİ
MADDE – 14	: HÂKİMİN MÜDAHELESİNİN İSTENMESİ
MADDE – 15	: TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ
MADDE – 16	: YENİLİK VE İLAVELER
MADDE – 17	: SİGORTA ANLAŞMASI
MADDE – 18	: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE – 19	: BLOK KAT MALİKLERİ KURULU
MADDE – 20	: TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU İ
MADDE – 21	: TOPLU YAPI YÖNETİMİ
MADDE – 22	: ÜCRETLER
MADDE – 23	: SERVİS ŞİRKETİ

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM GEÇİCİ HÜKÜMLER

MADDE – 24	: GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU
MADDE – 25	: ORTAK YÖNETİM
MADDE – 26	: EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NİN GİDERLERDEN SORUMLULUĞU



BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

MADDE – 1: KAPSAM

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 656 ada 4 parselde yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak olan 13 adet blok niteliğindeki yapılardaki toplam 682 adet konut amaçlı bağımsız bölümler, ada içi yolları ile alt yapı ve çevre düzenleme işleri, ve ortak kullanım yerleri ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım projesi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (K.M.K.) ve 5711 sayılı kanunun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu yönetim planına göre yönetilir.

Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım projesi işbu yönetim planında TOPLU YAPI olarak anılacaktır.

MADDE – 2: TANIMLAR

Bu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan terim tanımlarına başvurmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı tanımlar göz önünde tutulur.

YÖNETİM PLANI : Toplu Yapının yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen, bütün kat maliklerini, onların külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlayan, K.M.K.' da öngörülen özel hükümler dışında sözleşmeleri düzenleyen genel hükümlere bağlı sözleşme.

TOPLU YAPI : Yönetim planının birinci maddesi kapsamındaki parsel üzerinde, ek vaziyet planında gösterilen yapılar (EK-1), alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

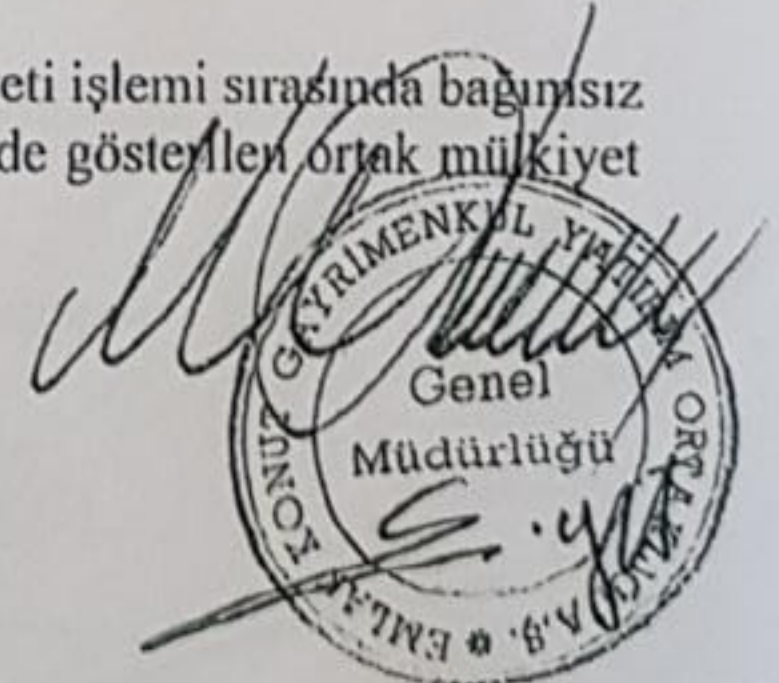
VAZİYET PLANI : Toplu Yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, Toplu Yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir.

PROJE : Toplu Yapı kapsamındaki her imar parseli için ayrı hazırlanan, Toplu Yapının kat mülkiyeti işlemi sırasında Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince tapu müdürlüğüne verilen, ilgili makamca onaylanan mimari proje.

ANA GAYRİMENKUL : Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü.

ANAYAPI : Ana gayrimenkulün, yalnızca esas yapı kısmı.

ARSA PAYI : Toplu Yapı kapsamında bulunan her parselin kat mülkiyeti işlemi sırasında bağımsız bölümlere tahsis edilen ve tapu müdürlüğüne ibraz edilen mimari projede gösterilen ortak mülkiyet paylarını ifade eder.



KAT İRTİFAKI :Arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkı.

KAT İRTİFAK SAHİBİ : Kat İrtifakı hakkına sahip olanlar.

KAT MÜLKİYETİ : Tamamlanmış yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre kurulmuş bağımsız mülkiyet hakkı. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

KAT MALİKİ : Kat Mülkiyetine konu, bağımsız bölüm üzerinde aynı hak olarak mülkiyet hakkı sahibi tek kişi veya toplu mülkiyet olarak elbirliği ve paylı mülkiyet hakkı sahipleri birliği veya Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre mülkiyet sahibi olan gerçek veya tüzel kişiler.

BAĞIMSIZ BÖLÜM : Ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, kat mülkiyeti için tapu müdürlüğüne ibraz edilen mimari projede gösterilen Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri ifade eder. Bağımsız bölüm maliklerinin, intifa – sükna hakkı sahiplerinin veya kiracıların hizmetli yardımcı, bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçü ve zamanda, asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümden istifade edebilirler.

ORTAK YERLER : Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4'üncü maddesinde sayılan yerler ile blokların ve bağımsız bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu ortak alanlar dışında kalan ve münhasıran bir bloğa tahsis edilmemiş olan, ortaklaşa kullanım ve faydalanma için zaruri olan yerler.

KULLANMA HAKKI : Kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma hakları.

EKLENTİ : Toplu Yapı kapsamında bulunan bir bağımsız bölümün dışında olup, kullanım ve/veya başkalarına kullandırma ve tasarruf yetkisi o bölüme tahsis edilmiş olan ve mimari projesinde de gösterilen ve yönetim planındaki tahsislere uygun olarak kullanılacak veya kullanımı kısıtlanacak yerler (depo vs.)

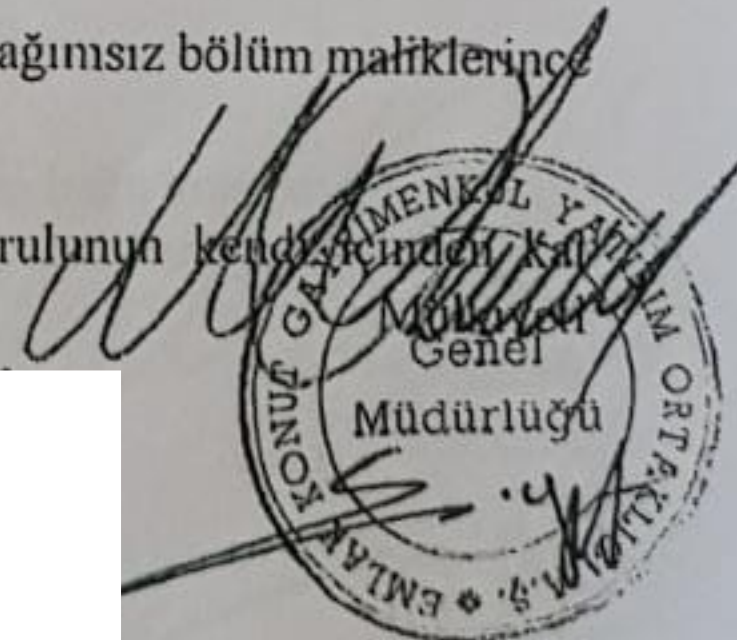
BLOK NİTELİĞİNDE YAPILAR: Bir parselde inşa edilmiş ve bünyesinde kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölümü, en azından çatı ve temel ortak yeri ile barındıran ve blok numarası ve ismi ile adlandırılan yapıların her biri.

BLOK KAT MALİKLER KURULU : Konut nitelikteki her blokta yer alan kat maliklerinin oluşturduğu kuruldur.

BLOK TEMSİLCİSİ : Konut nitelikteki her bir blokta blok kat malikleri tarafından seçilen ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bloğu temsil eden kişi

TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU: Konut bloklarda bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşan kuruldur.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kendilerinden Kat malikleri arasından veya dışarıdan seçtiği, bu yönetim planı ve Kat



Kanunu'nda belirtilen yetkilere ve Toplu Yapı'nın her türlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili kurulu ifade eder.

TOPLU YAPI DENETİM KURULU: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kat maliki olmak kaydıyla kendi içinden veya Toplu Yapı kat malikleri arasından seçilen, bu yönetim planı ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı denetim görevini üstlenen kurulu ifade eder.

SOSYAL TESİSLER :Toplu Yapı içerisinde, ortak yararlanmaya tahsis edilen, kullanım ve işletme esasları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek esaslara göre hazırlanacak işletme projesinde gösterilerek, Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya gerçek/tüzel kişiler eliyle işletilebilecek havuz, spor alanları, tüm sosyal – kültürel tesisleri ifade eder. Ortak yer olan bu sosyal tesislerle ilgili olarak ortaklığın giderilmesi davası açılmaz.

İŞLETME YÖNETMELİĞİ ve DEKORASYON ŞARTNAMESİ: Toplu Yapı içerisinde yapılacak tadilat ve dekorasyonlar ile uyulması gereken diğer kuralları belirleyen düzenlemeler.

MADDE – 3: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI VE DEĞİŞTİRİLMESİ

Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanan bu yönetim planı, tasdikli proje ve ekli yerleşim planında yer alan ve 1. Madde kapsamındaki tüm kat maliklerini bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir. (K.M.K. Md. 28)

Yönetim planının değiştirilebilmesi için, Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün (4/5) oyu şarttır. Kat maliklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunu Md. 33'e göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

İş bu yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, hali hazır kat irtifakı sahipleri ve kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini, bağımsız bölümü satış, bağış veya herhangi bir şekilde sonradan edinenleri, kiracıları ve yönetici ve denetçileri de bağlayıcı niteliktedir.

MADDE – 4: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ

İş bu yönetim planının hükümleri, ilgili Belediye tarafından onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak konut ve üniteleri ile alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, bahçe alanı, otopark kullanımı ve bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlı birden çok yapının yer aldığı Toplu Yapıda, kat mülkiyetine dayalı bütün sorunlarda öncelikle bu yönetim planı hükümleri uygulanır.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu (K.M.K.), K.M.K.'da hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve diğer kanun hükümleri ile yerleşik Yargıtay içtihatları uygulanır.

MADDE – 5: BAĞLANTILAR

a) Bağımsız Bölümler ile Arsa Payı Arasındaki Bağlantı:

Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, ayrı olarak miras yoluyla da geçemez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.



Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında kendiliğinden kayıtlar.

b) Bağımsız Bölümlerle Eklentiler Ve Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı:

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu gibi yerler ve şeyler ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur. Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve bunlardan ana yapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

MADDE – 6: ORTAK YERLER:

A – GENEL OLARAK

Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. (K.M.K. Md. 4) Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, bariyerler, turnikeler, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lâvabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar.

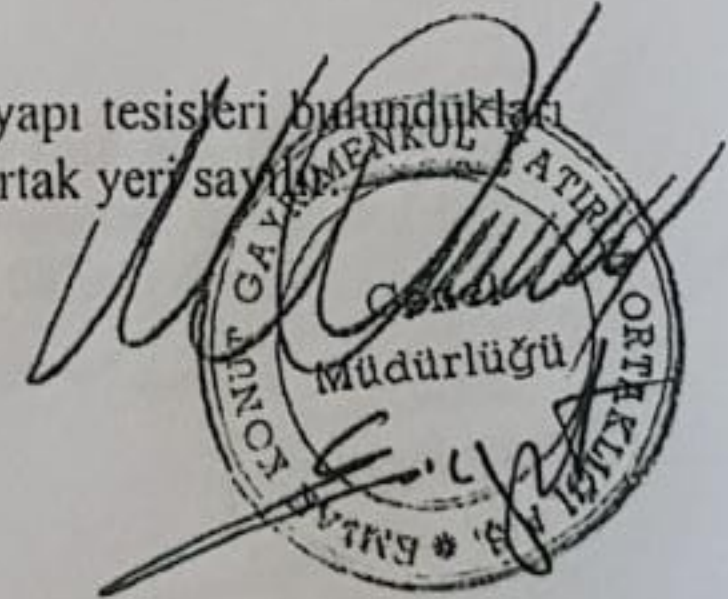
b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesisleri.

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer tanımına girer.

Toplu Yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, Toplu Yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Toplu Yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulunduğu parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yer sayılır.



B – ORTAK ALANLAR

Proje Kapsamında 543 adet kapalı, 224 adet açık olmak üzere toplam 767 adet otopark bulunmaktadır. Hangi bağımsız bölümün hangi otoparkı kullanılacağı Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenecektir. Kapalı otopark kullanımı öncelik sırası 4+1 daire (60 adet), 3+1 daire (264 adet), 2+1 daire (152 adet) ve 1+1 daire (206 adet) sıralaması içinde yapılacaktır. Tüm bağımsız bölüm malikleri bu belirlenen otopark kullanım alanlarına riayet edecektir.

Kat malikleri kendilerine ait olan otopark alanlarını, isterlerse Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmek kaydıyla bir başka kat malikine tahsis edebilirler.

Ortak yerlerden yararlanma ve buraları kullanmada hak sahipleri birbirlerinin haklarına titizlik göstermeye bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Kat malikleri, ana taşınmaz yönetimince kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar, araba park edemezler, herhangi bir hayvan bağlayamazlar ve gezdiremezler.

MADDE – 7: İŞLETME PROJESİ

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa yönetici veya yönetim kurulu gecikmeksizin bir işletme projesi yapar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun onayına sunar.

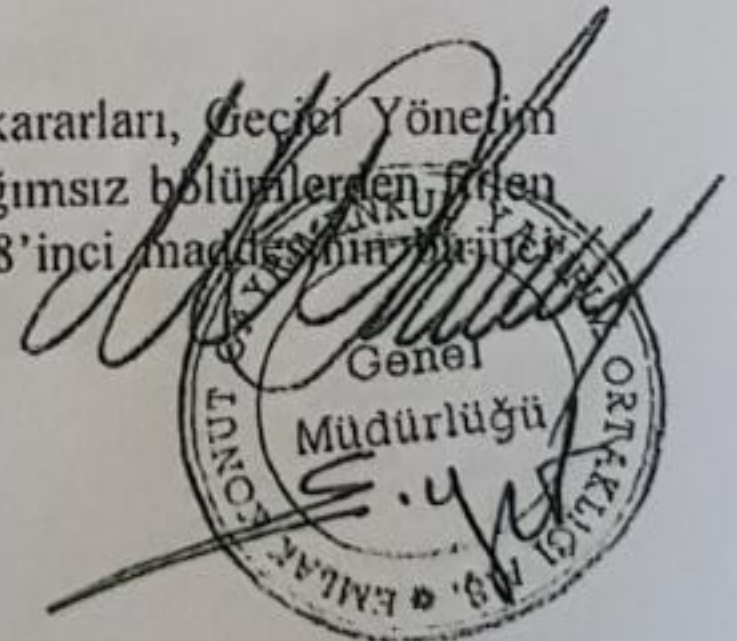
Bu projede özellikle:

- Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- Tüm giderlerden her kat malikine, Kat Mülkiyeti Kanunu 20'inci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar; (Arsa Payı yerine Brüt m² listesi kullanılacaktır)
- Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin Kat Mülkiyeti Kanunu 20'inci maddesindeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir. (Arsa Payı yerine Brüt m² listesi kullanılacaktır)

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir. Gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Toplu Yapı kapsamındaki bloklarda, blok kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o bloktaki kat malikleri tarafından ve Toplu Yapıdaki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararları, Geçici Yönetim Kurulu kararları ve kesinleşen işletme projesi tüm kat maliklerini ve bağımsız bölümlerden fiilen faydalananları bağlayıcı olup, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.



İKİNCİ BÖLÜM
KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE – 8: KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

A – HAKLAR

I – KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

1 – ORTAK YERLER ÜZERİNDE

Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme ve yönetim planına göre tahsis olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile orandır. (K.M.K. Md. 16)

II) KAT İRTİFAKI SAHİBİNİN HAKLARI

Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dâva etme hakkına sahiptirler. (K.M.K. Md. 17)

Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana gayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

(B) – BORÇLAR

Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve iş bu Toplu Yapı Yönetim Planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. (K.M.K. Md. 18)

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır. Bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

MADDE – 9: ANA GAYRİMENKULÜN BAKIMI, KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK

Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımı için özen göstermeye, bu konudaki masraflara katılmaya, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. (K.M.K. Md. 19)



Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

Her kat maliki ana gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

MADDE – 10: YASAK İŞLER

Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve iş bu Toplu Yapı Yönetim Planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. (K.M.K. Md. 18)

Buna göre;

a) Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik veya ecza deposu kurulamayacağı gibi; sinema, tiyatro, kahvehane, kafe, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, temizleyici, dükkân, galeri, ticarethaneler, güzellik salonu, modaevi, dersane, kuaför salonu, emlak ofisi, kreş ve çocuk yuvası gibi hiçbir sektör veya iş kolunda faaliyet gösterilemez. İş yerleri açılmaz.

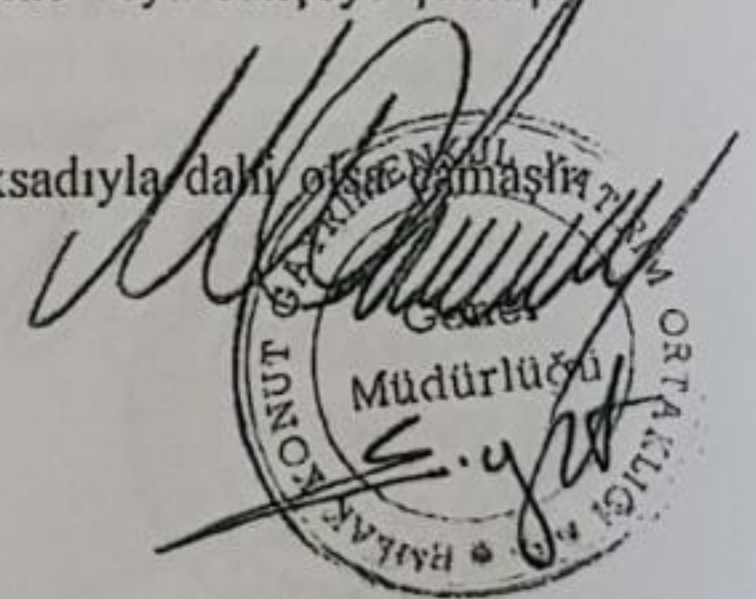
b) Kat Mülkiyeti Kanunu 24. Maddesi ile ve Yargıtay içtihatlarına konu avukat, doktor vb. Mesleklerin ofis – muayenehane gibi serbest meslek faaliyetlerinin bağımsız bölümlerde yürütülmesi halinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirimde bulunulacaktır. Bu konuda ileride yapılacak yasal düzenlemelere uyulur.

c) Hak sahipleri, kendi bağımsız bölümlerinde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi özel toplantılarında diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecburdurlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar. Bu tür toplantı ve etkinlikler için ortak alan kullanımından ücret alınıp alınmayacağı yönetim kurulunun takdirindedir.

d) Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri hiçbir şekilde randevu evi, kumarhane veya benzeri şekilde ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

e) Bağımsız bölümlerin balkon, teras ve pencerelerinden halı, kilim, vs. silkeleyemezler su veya başka bir sıvı dökemez, çöp vs. şeyleri atamazlar binanın dış cephesine veya bahçeye çamaşır asamazlar.

f) Binaların dışına ve dıştan görülebilecek yerlerine kurutmak maksadıyla dahi olmasın çamaşır asamazlar.



g) Otoparklar dışında yerlere araç park edilmesi veya fazla sayıda araç bulundurulması veya uzun süreli bekleyen misafir araçlarının tespiti halinde araçların çektilirerek bedellerinin ilgili kat malikinden tahsil edilmesi Toplu Yapı Yönetim Kurulunun yetkisindedir.

h) Otoparklar Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından dairelere tahsis edilmiş araç sayısı çerçevesinde kullanılacaktır. Otoparkların yerlerinin daireler itibariyle tespit edilmesi Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulunun takdirindedir.

i) Hak sahibi, ortak mahallere ve bağımsız bölümlerin duvar, pencere veya camlarına içerden ve dışarıdan doğal mimari ve ortak görünümü bozacak şekilde levha, direk, uydu anteni, duyuru, ilan, reklam şeklinde tabela, kâğıt veya afiş yapıştırılmaz, asamaz ve aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapamaz.

j) Blok yapının ön ve arka cephelerine bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha veya tabela asamazlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulundan izin almadan balkon veya teraslara binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak güneşlik koyamaz ve güvenlik önlemi alamazlar.

k) Kedi, köpek, kuş gibi evcil hayvanları beslemek, ancak komşuluk hukuku ve hüsniyet kaidelerine aykırı olmamak, ortak mahallerde veya bağımsız bölüm balkonlarında bulundurmamak kayıt ve şartıyla mümkündür.

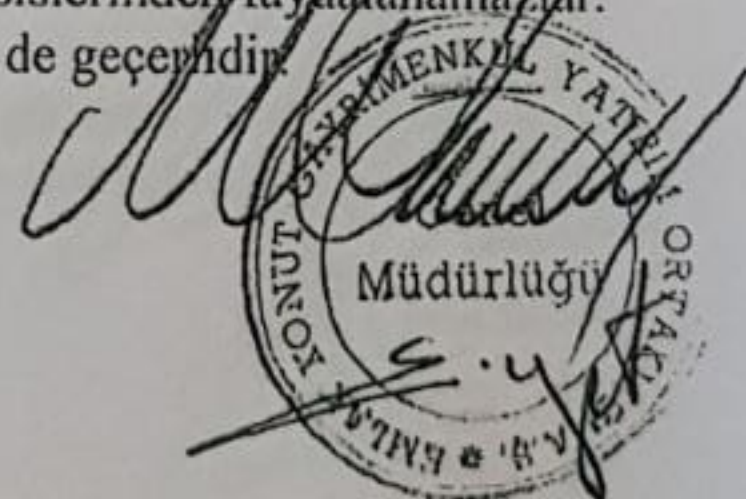
l) Bu gibi ev hayvanlarının gerek apartman komşularını ve gerekse ortak alanlarda herhangi bir sakini, misafiri veya personeli sesleri, pislikleri veya saldırıları ile rahatsız etmeleri halinde maddi ve manevi sorumluluklar genel hukuk kuralları dâhilinde ve Belediye Mevzuatı çerçevesinde görülecektir.

m) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar,

n) Hak sahipleri ortak yerlere yönetim kurulundan izinsiz hiçbir şey bırakmaz. Bağımsız bölümlerinde ve eklenti ve ortak yerlerde yanıcı – patlayıcı – parlayıcı özellikli madde ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman, toz çıkarma neticesi veren fiiller icra edemezler.

o) Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri, bağımsız bölümde her hangi bir sebeple ve sıfatla oturan (kira, sükna vb.) kişilerin adı – soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde blok yöneticilerine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yönetimde mevcut son adresleri tebligat adresleri sayılır ve işlemler bu adrese göre yapılır.

p) Bağımsız bölüm malikleri ortak kullanımda bulunan spor tesislerini misafirlerine kullanıramazlar. Belirtilen tesislerden sadece blok malikleri ile onların kiracı ve sükna hakkı sahipleri faydalanabilirler. Yönetim kurulunun onayı olmaksızın kat malikleri haricinde kiracılık sıfatı olmayanlar ve iş yeri çalışanlarıyla bunların misafirleri spor tesislerinden faydalanamazlar. Bu hüküm spor ve sağlık kulübünün içindeki ve diğer aktiviteler için de geçerlidir.



p) Klima dış üniteleri bina dış görünümünü bozmayacak şekilde sadece balkonlara veya bina dış cephe görüntüsünü bozmayacak şekilde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından gösterilen yerlere takılır.

q) Hak sahipleri balkonlarını kapatmak istediklerinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak tip projeye uygun olarak kapatmak zorundadırlar.

r) Kat malikleri ve diğer hak sahipleri zorunlu tamirat işlerini; gürültü ile komşularını rahatsız etmemek amacıyla sadece mesai günlerinde 11:00 – 16:00 saatleri arasında yaptırabilirler.

s) Kat malikleri kendi bloklarının çevrelerini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı olarak çit veya benzeri mânialarla çeviremezler. Bahçelere dikilecek ağaçların türleri projesindeki peyzaj projesi esas alınarak Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılır. Kat malikleri izinsiz olarak bahçelere ağaç ve herhangi bir bitki dikemezler.

t) Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında Belediyeler tarafından konulan yasaklara göre Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uyulur.

u) Kat maliki bağımsız bölüm içerisinde yer alan yangın ihbar ve algılama sistemine ait detektör ve hoparlörlere Toplu Yapı Yönetimi izni olmadan müdahale edemez ve hiçbir şekilde sökülmesini talep edemez.

v) Toplu Yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki bağımsız bölüm malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

w) İşbu yönetim planı hükümlerine veya K.M.K. Md.18'e aykırı davranan kat malikleri, halefleri veya kullanım hakkı sahiplerine; Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek miktar ile 100,00.-TL ile 10.000,00.-TL arasında para cezasına hükmolunabilir.

MADDE – 11: ANA GAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA

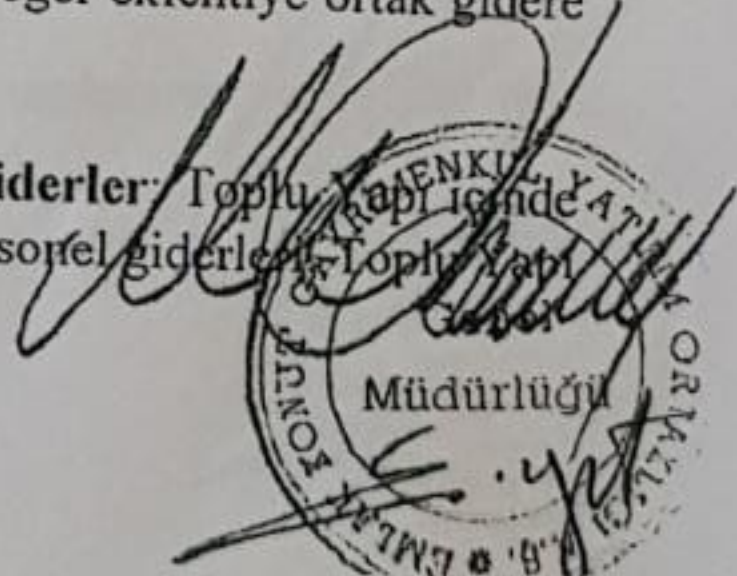
Toplu Yapı kapsamındaki bloklarda blok kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o bloktaki kat malikleri tarafından, Toplu Yapıdaki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Her kat maliki, bağımsız bölümünün bulunduğu bloğu ilgilendiren ortak giderlerinden payına düşen ile Toplu Yapının genel giderlerinden payına düşen ortak gidere katılım paylarını Toplu Yapı Yönetimine ödemekle yükümlüdür. Ortak giderler kat maliklerinden "aidat" ya da "avans" olarak tahsil edilir.

Kendisine işbu yönetim planına göre ortak alan tahsisi yapılan kat malikleri, tahsis edilen alanlar için de ayrıca ortak gidere katılım payı ödemek zorundadır.

Aynı şekilde kendisine eklenti tahsisi yapılan bağımsız bölüm maliki de eğer eklentiye ortak gidere katılım payı belirlenecek ise bu bedeli ayrıca ödemek zorundadır.

Blok niteliğindeki konut için kendi içinde eşit olarak karşılanacak giderler: Toplu Yapı içinde görev yapan, kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama vb. personel giderleri.



Yönetimine verilecek olan ücretlerle ilgili giderler ve bunlar için toplanacak avanslar eşit olarak karşılanacaktır.

Brüt m² payı oranında karşılanacak giderler; ana gayrimenkulün sigorta primlerine, Toplu Yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için tahsis edilen ortak tesis ve yerlere ilişkin bakım, yapım, koruma ve onarım, demirbaş alımları için ödenecek giderler ile çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, spor tesisleri giderleri ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılacaklardır.

Kat maliki jeneratör tesisi ve elektrik kesilmelerinde devreye girecek jeneratörün ürettiği ve sayaçlardan geçen tüketim ile ilgili hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık “yüzde beş” (%5) hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

Toplu Yapı ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki Yönetimin kararlaştırdığı gecikme tazminatını ödemek zorundadır. (K.M.K.’nın öngördüğü en yüksek oran) Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi nedeniyle bir gidere sebep olmuş ise, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine ve gidere sebep olana müteselsilen rücu edilir.

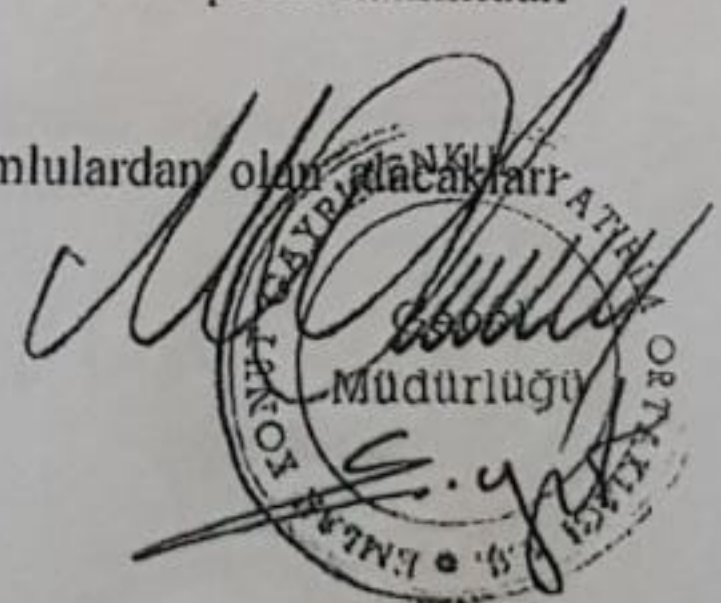
Sonradan malik olanlar ve satıcı malik, bağımsız bölümü satmadan ve satın almadan önce, Toplu Yapı Yönetim Kurulundan “borcu yoktur” belgesi almak zorundadır. Aksi halde, sonradan malik olanlar eski malikin borçlarından ve faizinden sorumludurlar. Bu durum eski malike rücu hakkını ortadan kaldırmaz.

MADDE – 12: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI – ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Kat malikinin ortak giderlere ilişkin payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle, bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Türk Medeni Kanunu’nun 893’üncü maddesinin son fıkrasında yer alan “Alacaklıların bu kanuni ipotek hakkından önceden feragat etmeleri geçerli değildir.” hükmü burada da uygulanır.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacaklıların önceliklidir. (K.M.K. Md. 22)



MADDE – 13: MÜSAADE MECBURİYETİ

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Ana gayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

MADDE – 14: HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından verilen karara razı olmayan bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı ve herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören bağımsız bölüm malikleri, yönetici veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu başkanı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33'üncü maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilir.

MADDE – 15: TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

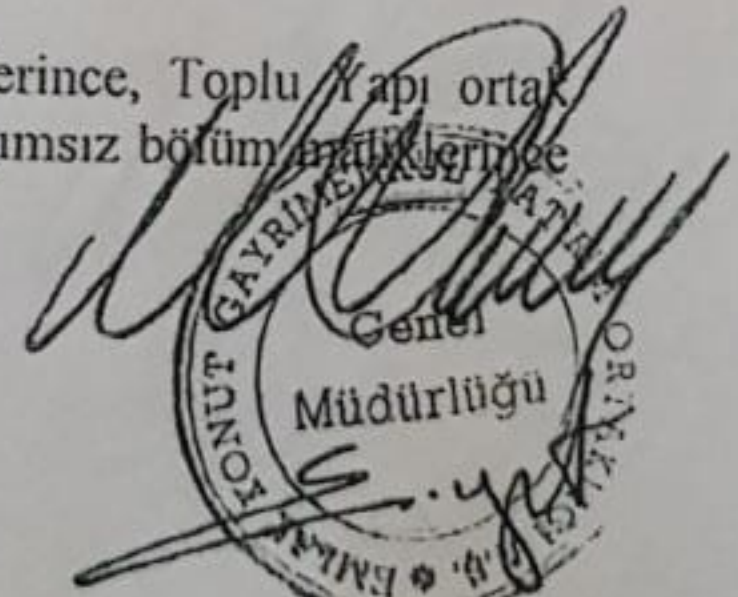
Blok yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlikî tasarruflar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile olabilecekken, ana yapının duvarlarının, çatı ve benzeri yerleri ile Toplu Yapı ortak alanlarının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ise, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile yapılır.

MADDE – 16: YENİLİK VE İLAVELER

Kat malikleri, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına yenilik, ilave ve değişiklik yapamazlar; bu nevi değişiklikler Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun vereceği karar üzerine yapılır.

Kat malikleri, blok yapı ve Toplu Yapı ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilâveler Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun vereceği karar üzerine yapılır.

Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler blok kat maliklerince, Toplu Yapı ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise Toplu Yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.



MADDE – 17: SİGORTA ANLAŞMASI

Ana gayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kararlaştırılabilir. (K.M.K. Md. 21)

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, Brüt m² payları oranında, katılmakla yükümlüdürler. Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine Brüt m² payları oranında paylaştırılır.

Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına Brüt m² oranında harcanır.

Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı alanında bulunan tüm blokları deprem, yangın ve doğal afetlere karşı sigortalamakta yükümlüdür.

MADDE – 18: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

Kat malikleri, işbu yönetim planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25/3'üncü maddesinin A, B, C bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse mağdurlar, müteceviz kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

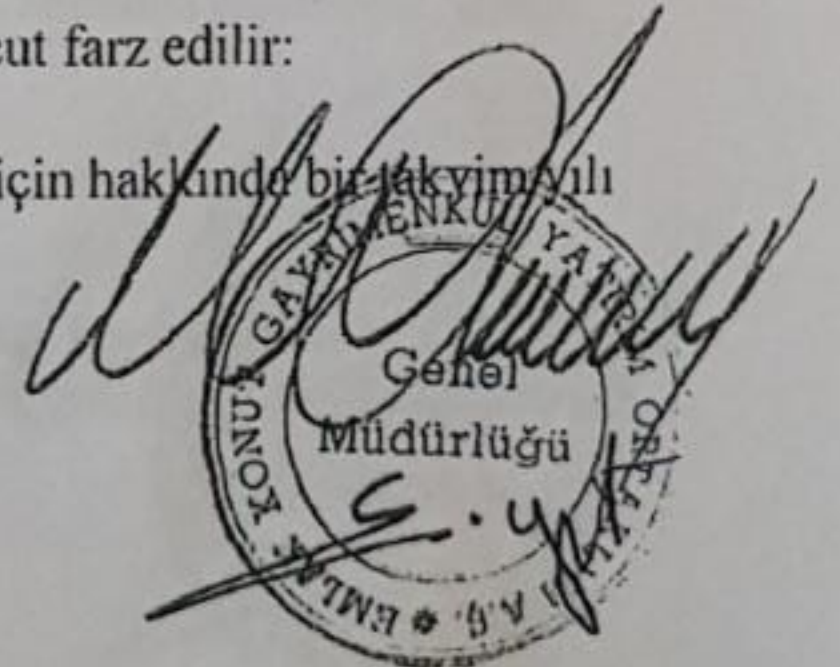
Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek veya mahkemenin göstereceği yere depo edilerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır.

Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılar resen belirleyeceği uygun bir süre verir.

Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:

- Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında bir takvim yılı içinde iki defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olunması,



b) Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu 33'üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi,

c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane gibi ahlaka ve kanuna mugayir olarak kullanmak.

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE – 19: BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde her bir blok kat malikleri kurulunun tüm yetkileri, bu yönetim planıyla Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devredilmiştir. (K.M.K. Md. 69)

a) Her bir blok kat malikleri, blokta ikamet eden adaylar arasından 1 (bir) temsilciyi, aynı sayıdaki yedeği ile birlikte, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil edilmek üzere seçer.

b) Temsilci seçimi için en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere takvim yılının Ocak ayı içinde, blok kat maliklerinin sayı bakımından yarısından fazlasıyla toplanılır ve oy çokluğuyla temsilci seçilir. Toplantı için en az 15 gün önce kat maliklerinin imza karşılığı "temsilci seçimi toplantı duyurusu" yapılır.

c) İlk toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde yapılacak olan ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz. (K.M.K. Md. 29)

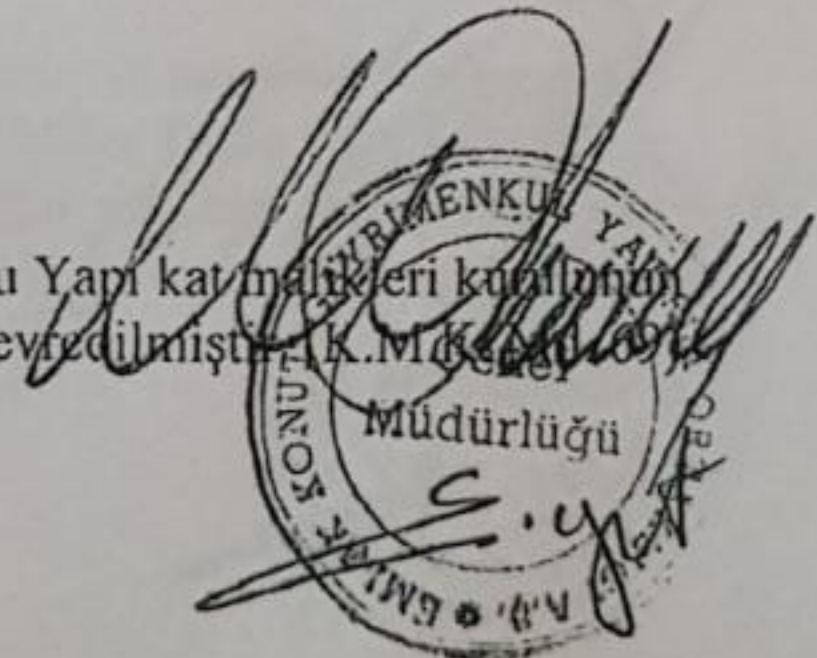
d) Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. (KMK. Md.31/1) Birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz. (K.M.K. Md. 31/2)

e) Seçilen temsilci, seçildiği bloğu Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda 2 (iki) yıl boyunca temsil eder.

f) Önemli bir sebebin çıkması halinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin veya her bir blok kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün blok kat malikleri kurulu üyelerine imzalattırılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, blok kat malikleri kurulu her zaman olağanüstü olarak toplanabilir.

MADDE – 20: TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Toplu Yapı kat malikleri kurulunun tüm yetkileri, bu yönetim planıyla Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devredilmiştir. (K.M.K. Md. 69)



MADDE – 21: TOPLU YAPI YÖNETİMİ:

A – TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

Toplu Yapı, kapsamında bulunan konut niteliğindeki her blok için 1 üye olmak üzere toplam 13 temsilciden oluşan ve her blokta bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından ayrı ayrı seçilen toplam 13 kişiden müteşekkil Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca yönetilir. (K.M.K. Md. 69)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Toplantısının Zamanı ve Çağrı Usulü:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonuna kadar toplanır. Önemli bir sebebin çıkması halinde, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun veya Toplu Yapı denetim kurulunun kararı ile veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her zaman olağanüstü olarak toplanabilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısına çağrı yapılırken, ilk toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde yapılacak olan ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve işbu yönetim planında aksine hüküm yoksa toplantıya katılan üyelerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile karar alır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu için toplantı yeter sayısının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, aksine hüküm yoksa katılanların salt çoğunluğudur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oylaması:

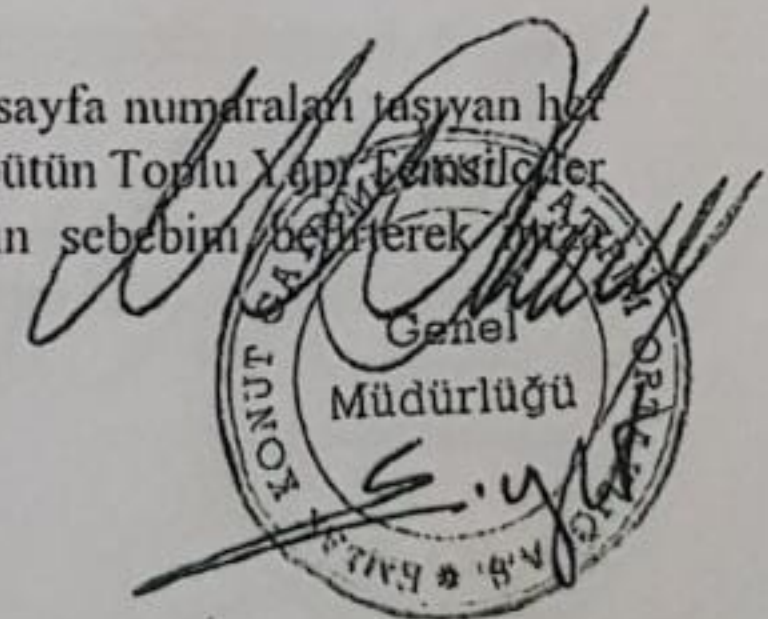
Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda blok temsilcileri temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. (K.M.K. Md. 69)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Kararları:

Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri ve blok temsilcileri Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Karar Defteri:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerince imzalanır, karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini beyan ederek imza koyarlar.



Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

B – TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonuna kadar yapacağı toplantıda, konut alanları içinde yer alan blok temsilcilerinin kendi aralarından veya dışarıdan göstereceği adaylardan 3 asil ve 3 yedek üyeyi, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iki yıl süreyle seçer. 3 kişiden müteşekkil Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılan tüm blok temsilcilerinin yönettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilir. (K.M.K. Md. 71) İlk oylamada temsilcilerin salt çoğunluğunun sağlanmadığı durumlarda, ikinci oylama yapılır ve en çok oyu alan aday Yönetim Kurulu üyesi olarak kabul edilir. Oylamanın nasıl yapılacağı ve oyların ne şekilde kullanılacağını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu karar verir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin ad ve soyadları ile iş ve ev adreslerinin tüm blokların ana giriş kapısı yanına veya girişte görülecek bir yerine çerçeve içinde asılması mecburidir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, seçimi izleyen en geç yedi gün içerisinde ilk toplantıda kendi aralarında görev bölümü yapar ve görevlerine başlar.

Toplu Yapı Yönetim Kurulunda yer alan her üyenin Toplu Yapı Yönetim Kurulunda bir oy hakkı vardır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve toplantıda üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verilir.

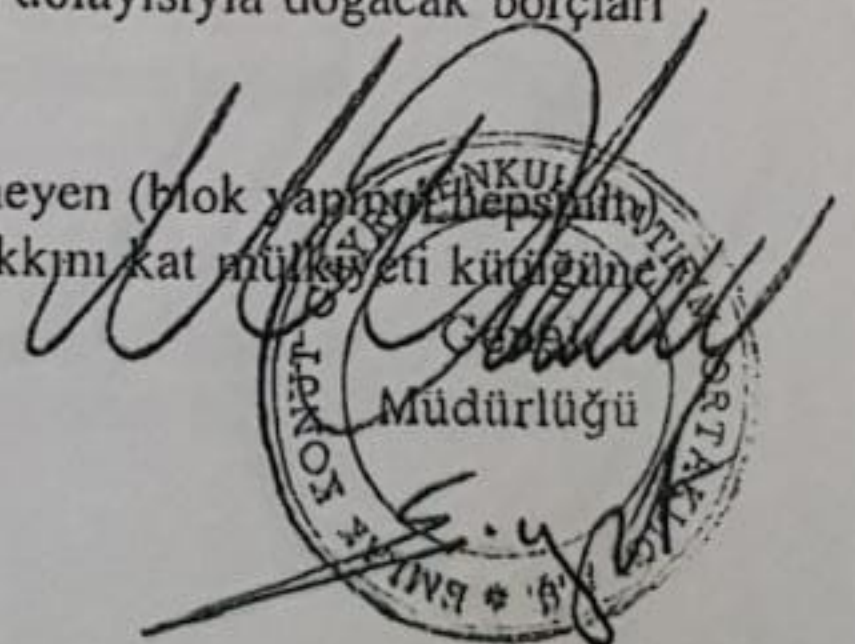
Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Karar Defteri:

Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir Toplu Yapı Yönetim Kurulu karar defterine yazılır, toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Görev, Yetki ve Sorumlulukları:

Blok dışındaki tüm ortak yer ve tesislerle ilgili olarak;

- a) Toplu Yapıyı, üçüncü kişiler önünde temsil eder.
- b) Toplu Yapının kapsadığı tüm alanları, Toplu Yapı sosyal tesisleri, ortak alanları v.s.nin ihtiyaçlarının giderilmesi için gerekli olan tüm işlemler ile genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik ve bunun gibi bakım işleri ve asansör, kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi, tüm tesisatlar ve sigorta için kat maliklerinden avans, ek ödeme veya ortak gidere katılım payı olarak münasip miktarda tahsilatı yapar.
- c) Toplu Yapının yönetimiyle ilgili gelirleri kabul eder, yönetim dolayısıyla doğacak borçları öder,
- d) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen (blok yapının her bir üyesi) kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapar ve kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirir,



e) Konutlara ait işletme projesi yaparak , ortak alanlara ilişkin genel giderleri de bunlara dâhil ederek, kat maliklerinin ödemekle yükümlü oldukları giderlere ilişkin avansları Konut alanları her blok için ayrı ayrı tespit eder. Gerektiği takdirde bağımsız bölüm veya belirli bir blok ve alan nezdinde ayrı ortak gidere katılım payı tespit edebilir. Tespit edilen avansların ve ortak gidere katılım paylarının tahsilini yapar. Toplanan bu avansların muteber bir bankada yönetim adına açılacak hesapta toplanmasını sağlar.

f) Gelir getirici ortak yer ve tesisleri, yap-işlet-devret modeli de dâhil olmak üzere kiraya ve/veya işletmeye vermek ve bununla ilgili her türlü sözleşme ve akdedilecek bu sözleşmelerden doğan şahsi hakları tapu kütüğünde şerh ettirmek de dâhil diğer tüm işlemleri yapmak hak ve yetkisine sahiptir.

g) Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecek ise ne kadar ödeneceğine Toplu Yapı Temsilciler Kurulu karar verir. İşletme projesine karşılığı konur.

h) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun vereceği ve devredeceği yetkileri kullanır.

C – TOPLU YAPI DENETLEME KURULU:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonuna kadar yapacağı toplantıda, kat maliki olmak şartı ile kendi üyeleri arasından veya kat malikleri arasından 3 kişiyi, aynı sayıdaki yedekleriyle birlikte Toplu Yapı denetleme kuruluna iki yıl süreyle seçer. 3 kişiden müteşekkil Toplu Yapı denetleme kurulu üyeleri Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılan tüm temsilcilerin salt çoğunluğunun oyu ile seçilir. (K.M.K. Md. 71)

Toplu Yapı Denetleme Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları:

Toplu Yapı denetleme kurulu, üç ayda bir Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini inceleyerek vardığı sonuçları bir raporla Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine bildirir. En geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonunda yapılacak olan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantısında düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını temin eder. Zorunlu hallerde Toplu Yapı denetleme kurulu üyelerinin salt çoğunluğunun kararı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun olağanüstü toplanması istenebilir.

Toplu Yapı Denetleme Kurulu'nun Karar Defteri:

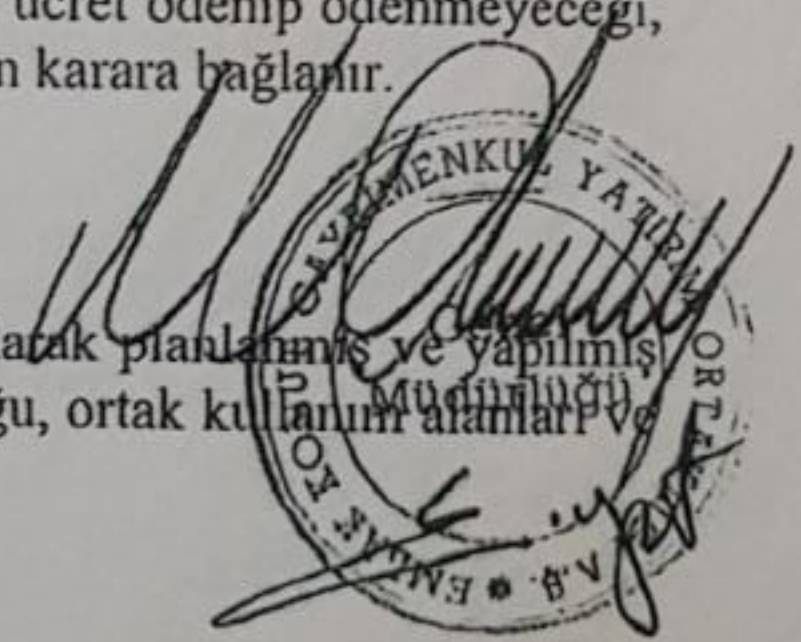
Toplu Yapı denetleme kurulunun kararları ile rapor özetleri (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir Toplu Yapı denetleme kurulu karar defterine yazılır. Bu defter, eski ve yeni Toplu Yapı denetleme kurulları arasında tutanakla devir/teslim edilir.

MADDE – 22: ÜCRETLER

Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve denetim kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartları, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır.

MADDE – 23: SERVİS ŞİRKETİ:

Toplu Yapı, ortak kullanım alanları ve tesisler ile birlikte bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olduğundan, Toplu Yapının niteliği, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu, ortak kullanım alanları ve



2. tesislerden tam anlamıyla yararlanılabilmesi ve hizmetlerin modern yaşama uygun şekilde sağlanması, gerekli sayıda kadro istihdamı ve organizasyonu gerektirdiğinden, Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu hizmetleri, konut alanları için ayrı ayrı veya birlikte, tüzel kişilerden (SERVIS ŞİRKETİ) hizmet alımı yoluyla sağlayabilir.

2. Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu da hizmet alımı için yapılacak sözleşmenin süre, ücret ve kadro temini şartlarını belirlemeye ve imzalamaya yetkilidir.

İşbu yönetim planı ile yönetim hizmetleri, şart ve koşulları geçici yönetim kurulu tarafından yapılacak hizmet alımı sözleşmesi çerçevesinde **Geçici Yönetim Kurulu**'nun tayin edeceği bir servis şirketi eliyle görüldürülecektir. Bu sözleşmenin şart-süre ve koşulları tüm kat maliklerini bağlayıcıdır.

Servis Şirketi'nin iş görme sözleşmesine dayalı temel görevleri aşağıdadır.

a) Toplu Yapıdaki iş bu yönetim planında belirlenmiş tüm ortak yerlerin ve tesislerin işletilmesi, kullanılması, kiralanması ve yönetim hizmetlerinin gerektirdiği işleri Toplu Yapı Yönetim Kurulunun karar ve talimatları doğrultusunda yürütür ve bu cümleden her türlü bakım, onarım, çevre temizliği, koruma işleri için gereken tedbirleri alır.

b) Toplu Yapıdaki tüm gayrimenkulleri sigorta ettirir.

c) Toplu Yapı Yönetim Kurulunca verilen kararların yerine getirilmesini sağlar.

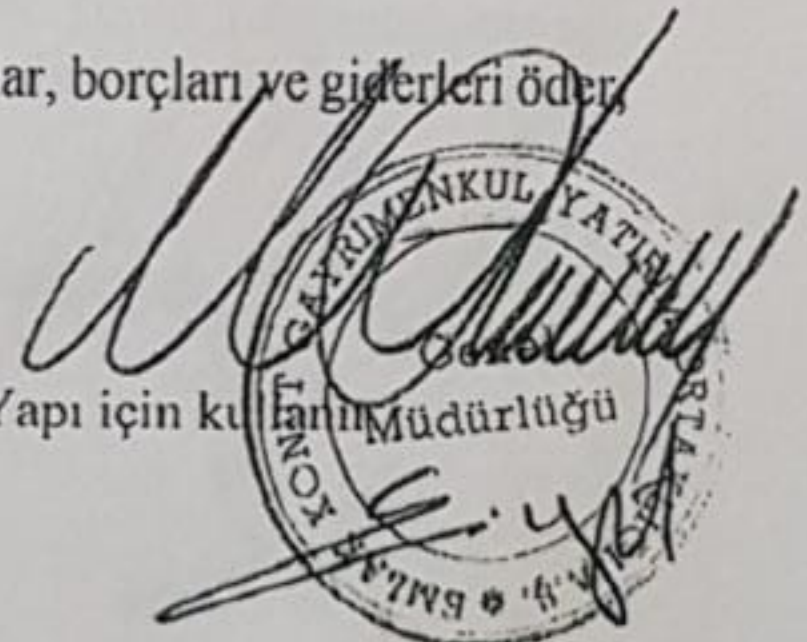
d) Her kat malikinin ödemesi gereken avans gider paylarını gösterir işletme projesini Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte hazırlayarak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayına sunar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca yöneticiye yetki verilmiş olması halinde, işletme projesi Toplu Yapı Yönetim Kurulunca onaylanarak kat maliklerine tebliğ edilir. Hazırlanan bu projenin genel kurullarca onaylanmaması halinde; Toplu Yapı Yönetim Kurulunun seçimini müteakip on beş gün içinde, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte yeni bir işletme projesi hazırlar, kat malikleri veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirir. İşletme projesine yedi gün içinde itiraz edilmediği takdirde, projedeki hususları yerine getirir. Projeye itiraz edilirse, itirazları Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte inceler ve karar bağlar, gerekirse yeni bir proje daha hazırlar.

2. e) Toplu Yapıya ait her türlü ortak giderler ile bağımsız bölümler için, su, sıcak su, ısıtma, soğutma, elektrik, uydu yayını, kablolu TV yayını, internet bağlantısı veya benzeri diğer mal ve hizmetlerin merkezi sistemler aracılığı ile sağlanması halinde, bu hizmetleri veren kurum veya kuruluşlar yahut site yönetimi (blok yapı yöneticisi veya Toplu Yapı yönetimi) tarafından her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı belirlenecek giderlere veya bu giderler için gereken bedelleri doğrudan veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu vasıtasıyla avans olarak toplar, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenleri Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirerek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açılmasını ve icra takibi yapılmasını ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesini sağlar,

f) Toplu Yapıya ait gelirleri, Toplu Yapı Yönetim Kurulu adına toplar, borçları ve giderleri öder, gereken masrafları yapar.

g) Kat malikleri kurullarına oy hakkı bulunmaksızın katılır.

h) Dış cephe temizliği için gerekli sistemi kendisi getirir ve Toplu Yapı için kullanılır.



i) Servis şirketine ödenecek ücretin miktar ve koşulları Toplu Yapı Yönetim Kurulunca belirlenir.

j) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, yönetim ve denetim kurulu servis şirketi hesaplarını her zaman denetlemeye yetkilidir. Servis şirketi bu denetimden kaçınamaz. Servis şirketi, denetim sonucunda verilecek talimatlara aynen uymak zorundadır. Mevzuata uygun olmayan iş ve işlemler ile çalışanlarının sebep olduğu tüm zararlar nedeniyle, doğabilecek tüm yasal ve cezai sorumluluk tamamen Servis şirketine ait olacaktır.

k) Toplu Yapı yönetimi ile ilgili yönetim giderleri ve personel giderlerinin tamamı Toplu Yapı ortak giderlerinden sayılacaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM GEÇİCİ HÜKÜMLER

MADDE – 24: GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU

I – GEÇİCİ YÖNETİM KURULU

Yönetim planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak amacıyla Toplu Yapının tamamının kat mülkiyetinin kurulmasını izleyen bir yıl sonrasına kadar süre ile sınırlı olmak ve görev yapmak üzere 3 kişilik geçici yönetim kurulu oluşturulmuştur.

3 kişilik geçici yönetim kurulu üyeleri ve yedek üyeleri **Emlak Konut GYO A.Ş.** tarafından belirlenir. İlk bağımsız bölüm malikler kurulu ve Toplu Yapı kat malikleri kurulu toplantı tarihi, geçici yönetim tarafından tespit ve ilan olunur.

Geçici yönetim kurulu, ilk toplantıya kadar geçecek süre içerisinde işlerin aksatılmadan yürütülebilmesi için blok temsilcilerini, ayrı ayrı atayabilir veya bağımsız bölüm maliklerinden temsilci ismi bildirmelerini isteyebilir.

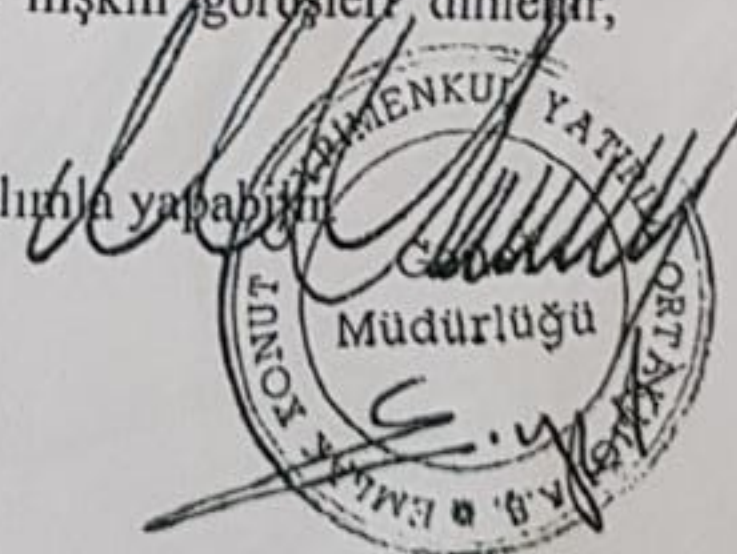
Geçici yönetim kurulunun görev yaptığı süre boyunca blok kendilerine verilen görevi yerine getirir ve geçici yönetimin düzenleyeceği istişare toplantılarına katılırlar.

a) Geçici yönetim kurulu, aldığı kararları sayfaları noter mühürü ile onaylanmış Toplu Yapı geçici yönetim kurulu karar defterine yazıp imzalamakla yükümlüdür.

b) Geçici yönetim kurulu, Toplu Yapı yönetim hizmetlerini tamamen veya kısmen bir tüzel kişi veya şahsa yaptırabilir. Bu amaçla yapılan sürelî sözleşmeler geçici yönetimden sonra, yönetimi devralacak kurum ve kişileri de bağlar.

c) Bloklar tamamlanıp blok temsilcileri seçildiğinde, geçici yönetim en az yılda bir kere temsilcilerle bir danışma toplantısı düzenler. Bu toplantıda temsilcilere Toplu Yapı ortak yer ve tesislerin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve yöneticilerin konuya ilişkin görüşleri dinlenir, tavsiyeleri alınır.

d) Geçici yönetim, uygun görürse danışma toplantısını geniş bir katılım ile yapabilir.



e) Geçici yönetim veya yönetim için hizmet alım sözleşmesi yaptığı gerçek veya tüzel kişiler Toplu Yapının yönetimi sırasında çıkabilecek tüm ihtilafları taraf sıfatıyla takip etmeye, dava açmaya, icra takibi yapmaya ve bu hususlarda vekil tayin etmeye yetkilidir.

f) Geçici yönetim kurulu, yönetim hizmetlerini bir sözleşme ile servis şirketi eliyle gördürebilir.

II – GEÇİCİ DENETİM KURULU

Yönetim planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşuncaya kadar ve geçici yönetimin görev süresi ile sınırlı olmak üzere, **Emlak Konut GYO A.Ş.** tarafından bir geçici denetçi yedeği tayin edilir.

Geçici denetçi, yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütülüp yürütülmediğini devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür.

Geçici yönetim ve geçici denetçi, görev ve yetkilerini blok kat malikleri kurulunca seçilecek blok temsilcilerinden oluşacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği yönetim ve denetim kurullarına devredecektir. Ancak geçici yönetim söz konusu süre dolmadan oy çokluğu ile alacağı bir kararla, işbu yönetim planındaki esaslar dâhilinde yönetici ve denetçi seçimi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oluşumu için blok kat maliklerini olağanüstü toplantıya davet edebilir.

MADDE – 25: ORTAK YÖNETİM

İlerleyen zamanlarda, komşu veya bitişik parsellerde blok niteliğinde ve blok olmayan nitelikte Toplu Yapı esaslarına uygun projelerin yapımı halinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, bu parsel ve/veya parsellerde 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Toplu Yapılara ilişkin özel hükümleri çerçevesinde müşterek yapı yönetimi oluşturmaya karşılıklı olarak karar verebilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve komşu veya bitişik parsellerin yönetim teşkilatı, müşterek yapı yönetimi oluşturmaları da, ortak alanların karşılıklı kullanımlarına ilişkin esasları belirleyebilir, bu konuda Toplu Yapı yönetim kurullarını yetkilendirebilirler.

MADDE – 26: EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NİN GİDERLERE İLİŞKİN SORUMLULUĞU

Tapu kaydında malik olarak görülmemekle birlikte, bir bağımsız bölümün mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler, bağımsız bölümlerin kendilerine teslimi ihbarından itibaren **Emlak Konut GYO A.Ş.**, bu bağımsız bölümün giderlerinden hiçbir nam ve sıfat altında sorumlu tutulmayacaktır. İşbu hüküm, **Emlak Konut GYO A.Ş.** mülkiyetindeki tüm bağımsız bölümlerin kat irtifak veya kat mülkiyet tapularının devri işlemlerinin tamamlanması ile ortadan kalkar.

../.../2016 tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının içeriği aşağıda kimlikleri yazılı bütün bağımsız bölüm maliklerince okunup, arzularına uygun olduğu ve oy birliği ile kabul ettikleri beyanı üzerine imzalanmıştır.

EKLER:

EK -1 : Vaziyet Planı (1 adet - 1 sayfa)

EK- 2 : Bağımsız Bölüm Brüt M² Listesi (1 adet – 12 sayfa)

