

MAVİŞEHİR 2.ETAP KONUTLARI
25486/1 ADA/PARSEL
YÖNETİM PLANI

BU YÖNETİM PLANI
KATMÜLKİYETİ KANUNUNUN
28 KASIM 2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN
5711 SAYILI KANUNLA DEĞİŞTİRİLEN MADDELERİNE GÖRE
25 MAYIS 2008 TARİHİNDE MAVİŞEHİR 2.ETAP TOPLU YAPI
KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISINDA KABUL EDİLEN
VE
05 MAYIS 2010 TARİHİNDE MAVİŞEHİR 2.ETAP
TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU OLAĞANÜSTÜ TOPLANTISINDA
4/5 ÜSTÜ ÇOĞUNLUKLA KABUL EDİLEN
DEĞİŞİKLİKLER SONRASI ŞEKLİDİR

YÖNETİM PLANI

I. GENEL HÜKÜMLER

1-KAPSAM

a) İZMİR İli Karşıyaka İlçesi, MAVİŞEHİR mevkiinde bulunan 25486/1 nolu ada/parsel üzerinde Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış konut üniteleri alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbirleri ile bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan MAVİŞEHİR 2.Etap konut alanı Kat Mülkiyeti Kanununun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

2-YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KMK'NİN UYGULANMASI

a) Yönetim Planı taraflar arasında sözleşme mahiyetindedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun ve Medeni Kanunun, Kabahatler Kanununun ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

3-YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

a) Yönetim Planı, Mavişehir Toplu Yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölüm maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, bu bağımsız bölümleri sonradan herhangi bir yolla iktisap edenleri ve herhangi bir sıfatla bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananları bağlar. Bu kişiler yönetim planının bütün hükümlerine ve yönetim planına göre alınan kararlara uymak zorundadırlar.

4- YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

a) İşbu Yönetim Planı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oylarıyla değiştirilir.

II. YÖNETİM ORGANLARI

A-TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU (TYKMK) ---[1559 KATMALIKI]

1.OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

a) Mavişehir 2.Etap 25486/1 Ada/Parsel üzerinde bulunan blok ve binalarda mevcut bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Ana Gayrimenkul (parsel), TYKMK' ce alınacak kararlara göre yönetilir.

b) KMK'nin 44 ve 45. Maddeleri uyarınca doğrudan alınması gereken kararları alır. Bu yetkisini başka kurula devredemez. Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile Toplu Yapı Denetim Kurulunu seçme dahil tüm karar yetkilerini TYTK' ye devretmiştir.

2. KURULA KATILMA ve OY HAKKI

a) Parselde bağımsız bölümü bulunan her malik (veya eşi) Kurulun üyesi olup, bağımsız bölümüne bağlı arsa payı miktarına bakılmaksızın bir oy hakkına sahiptir. Birden çok bağımsız bölüme malik olanlar, her bir bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Ancak bir malikin kullanabileceği oy sayısı TYKMK' deki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

b) Bir bağımsız bölüme birden fazla kişi malikse, TYKMK' de bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Aynı bağımsız bölümün diğer malikleri, TYKMK' ye ancak izleyici olarak katılabilir hiçbir şekilde asaleten veya vekaleten oy taşıyamaz ve kullanamazlar. Böyle bir temsilci seçerek yöneticiye bildirmedikleri takdirde, bu kişilerden birisine yapılacak olan tebligat tümüne yapılmış sayılır.

c) Medeni hakları kullanma ehliyetinden mahrum bağımsız bölüm malikleri yerine, kanuni temsilcileri (veli, vasi) yetki belgesi ile beraber kurula katılır.

d) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren bağımsız bölüm maliki, kurula ve görüşmelere katılabilir; fakat o konuda oy kullanamaz.

e) Bağımsız bölüm maliklerinden biri, kendi yerine, kurula tayin edeceği parsel kat maliklerinden biri veya kiracısı, birinci derece akrabası, avukatı katılabilir ve oy verebilir. Ancak aynı kişi, KMK nin değiştirilen 31. Maddesine göre tüm oy sayısının % 5 inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Aksi takdirde oy kullanamaz.

3. TOPLANMA VE ÇAĞRI

a) KMK' nin 44 ve 45. Maddeleri ile ilgili konularda karar almak üzere olağanüstü toplanır.

b) Önemli bir sebebin çıkması halinde veya her zaman, TYKMK veya TYDK veya TYKMK' nin üçte birinin yazılı ve imzalı talebi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün bağımsız bölüm maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı gündemi, tarihi, yeri ve saati de bildirilmek şartıyla TYKMK her zaman toplanabilir.

c) Toplantı çağrısı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının tarihi, yeri ve saati belirtilir.

4. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

a) TYKMK, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar alır.

b) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar alınır.

c) Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konulmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır. (KMK.md.44 ve 45)

5. TOPLANTI YÖNETİM USULÜ, KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Toplantı Yönetim Usulü

a) TYKMK Toplantısının yönetimi, toplantıya katılanların gösterecekleri adaylardan en çok oyu alan üç kişiden oluşan Divan Heyetince, toplantıya davet edilen Noterin gözetimi altında yapılır.

Kararların yazılması ve imzalanması

b) TYKMK' nin kararları, (1) den başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührü ile onaylı bir "Karar Defterine", Divan heyetince seçilecek yazman tarafından yazılır ve Divan Heyeti ile Noter tarafından imzalanır.

c) Karara aykırı oy verenler, arzu ederlerse aykırı oy gerekçelerini belirterek defteri imza ederler.

d) Toplantı, toplantıya katılanların, toplantıya girerken imzalamış oldukları tüm bağımsız bölümleri ve maliklerini gösteren TYKMK tablosunun karar defterine raptedilmesi ile ve Divan Heyetince kapatılır.

6. KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

a) TYKMK' nin kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o parseldeki bütün bağımsız bölüm maliklerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devralmış olanları ve kira, intifa sükna vb. bir şekilde o bağımsız bölümden yararlananları bağlar.

B-TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU (TYTK)---[58 TEMSİLCİ]

Tüm blok yapılarla ilişkin ortak hizmetlerin yürütülmesi, Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler ve tapu sicilinde toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı olup, ortak yararlanmaya tahsis

2. KURULA KATILMA VE OY HAKKI

- a) TYTK üyelerinin bu kuruldaki oy hakkı, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar olup her bir üye, bu yönetim planının yukarıda gösterilen tablodaki sayı kadar bağımsız bölümünü temsil eder.
- b) Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan temsilci, yerine ancak kendi blok yapısından seçilen diğer bir TYTK üyesini vekil tayin edebilir. Bir üyenin birden fazla üyeye vekalet etmesine engel yoktur. Ancak, TYTK üyelerinin her birinin bu şekilde vekaleten ve asaleten kullanabileceği toplam oy sayısı, temsil ettiği blok yapının toplam oy sayısını aşamaz. Vekil temsil yetkisini Divan Başkanlığına sunacağı ıslak imzalı ya da noterden düzenlenmiş bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

3. TOPLANMA VE ÇAĞRI

Olağan Genel Kurul Toplantısı ve Çağrısı

- a) TYTK her yıl en az bir kez, Ocak ayının 1'i ile 15. günü arasında,
-Divan Başkanını, yazmanı ve saymanı seçmek,
-TYTK'nin yıllık faaliyet raporu ve mali raporunu, TYDK'nin mali ve idari denetim raporunu görüşmek ve ibra etmek,
-TYTK tarafından hazırlanan ve Parsel ve Blok Yöneticileri Kurulunda son şeklini alan İşletme Projesini görüşerek karara bağlamak;
-TYTK, TYDK Üyelerini seçmek için olağan olarak davet edilen Noter'in katılımı ile toplanır.
- b) Ancak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda TYTK, TYDK üyeleri ve Divan Başkanı iki yıl için seçilmiş ise; TYTK takip eden yılın aynı tarihleri arasında Mali Genel Kurul yapmak üzere mutlaka Olağan olarak toplanır.
- c) Kurul, TYTK tarafından toplantı tarihinden on beş gün önce, bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı kağıdı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda toplantının gün, yer, saat ve gündemi belirtilir. Yeter sayısının sağlanamaması halinde en erken yedi gün, en geç on beş gün sonra yapılacak olan ikinci toplantının da günü, yeri ve saati çağrıda ayrıca belirtilir.
- d) Olağan Genel Kurul Toplantılarını, TYTK üyelerinden veya aday gösterilmeleri halinde toplu yapıda ikamet eden kat malikleri arasından seçilen Divan Başkanı idare eder. Dönem içindeki diğer olağan ve olağanüstü toplantıların idaresi de yeniden seçilmesine hacet kalmaksızın aynı Divan Başkanı'nca yürütülür.
- e) Olağan toplantıda gündemde olmayan bir konunun görüşülmesi, Divan Başkanlığı'na iletilecek yazılı bir önerge ile sağlanır. Önerge, Divan Başkanlığı'nca oylamaya sunulur. Önergenin gündeme alınması toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar alınmasına bağlıdır.

Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ve Çağrısı

- a) Kurul, TYTK ve TYDK tarafından her zaman olağanüstü toplantıya davet edilebileceği gibi TYTK'den en az 520 oyu sağlayan üyenin yazılı talebi halinde, TYTK, toplantıya çağrı yapmakla yükümlüdür. Olağanüstü toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini ve toplanma gerekçesini yazılı olarak bildirmek zorundadır. Olağanüstü toplantı çağrısının üyelere toplantı tarihinden en az on beş gün önce duyurulması şarttır.
- b) Kurul, TYTK tarafından toplantı tarihinden en az on beş gün önce bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda toplantının gün, yer, saat ve gündemi belirtilir. Yeter sayısının sağlanamaması halinde en erken yedi gün, en geç on beş gün sonra yapılacak olan ikinci toplantının da günü, yeri ve saati çağrıda ayrıca belirtilir.
- c) Olağanüstü toplantılarda gündem dışı konular görüşülemez.

4. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

TYTK, Olağan ve olağan üstü olarak, tüm üyelerin temsil ettiği bağımsız bölüm sayısının yarısından fazlasını oluşturan (780) oyu sağlayan üyelerin katılımıyla toplanır ve katılanların oy çoğunluğu ile karar alır. Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılmaz ise, yapılacak ikinci toplantıda, toplantı yeter sayısı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir. Ancak TYTK ve TYDK üyelerinin seçimlerinde ve KMK'de açıklanan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin özel hükümler saklıdır.

5. KARARLARIN YAZILMASI, İMZALANMASI VE DUYURULMASI

a) **Toplu Yapı Temsilciler** Kurulunda alınan tüm kararlar ve Divan Başkanlığına verilen yazılı önergeler, Divan Başkanı tarafından Divan Katibine yazdırılır, Divan Kurulu tarafından imzalanır. Bu tutanak, toplantı sonunda kurulda hazır bulunan TYTK üyelerine imzalatılır. Kurula katılan TYTK üyelerinin bazılarının toplantı tutanaklarını imzalamaması, kurulda sonuca bağlanan kararların geçerlilik vasfını yitirmez. Karara aykırı oy verenlerden isteyenler, aykırı oy sebebini de

belirterek toplantı tutanağını imzalarlar. Bu tutanaklar ve yazılı önergeler, sayfa numaralarına havi ve noterce tasdikli Karar Defterine yapıştırılır.

b) Toplantıda bulunup da toplantı tutanağını imzalamadan toplantıdan ayrılan üyeler için, Divan Başkanlığı tarafından tutanak tanzim edilir. Toplantı tutanakları, tutanakları imzalamayan üyeler için toplantıyı takip eden ilk iş günü Yönetim Ofisinde imzalanmak üzere hazır tutulur. Buna rağmen, toplantıyı takip eden ilk iş günü tutanağı imzalamayan üye, alınan kararları kabul etmiş sayılır.

c) Kurulda alınan kararlar, TYYK tarafından yedi gün içinde yazılı olarak TYKMK üyelerinin tamamına gönderilir.

6.KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

TYTK'nin kararları, parsel kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm maliklerini, bu bağımsız bölümleri sonradan yasal veya sözleşmesel herhangi bir yolla iktisap edenleri ve herhangi bir sıfatla bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananları bağlar. Kurulda alınan kararlar toplantıya katılsın ya da katılmasın tüm BY' lere tebliğ edilmiş sayılır.

7. GÖREVİNİN SONA ERMESİ

TYTK üyesi, herhangi bir nedenle kat maliki sıfatını kaybederse, TYTK üye sayısının 4/5 oyu ile azledilirse, istifa ederse, TYTK üyeliği sona erer. BKMK en geç 30 gün içinde toplanıp boş olan TYTK üyeliği için seçim yapar.

C- BLOK KAT MALİKLERİ KURULU (BKMK)

1.OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

a) BKMK, bu Yönetim planının kapsadığı toplu yapıda bulunan ayrı giriş çıkışları olsa bile aynı temel üzerinde ortak çatı altında inşa edilmiş, aynı ortak merkezi kazan sistemi ile ısıtılmakta olan ve birden çok bağımsız bölümden oluşan Blok yapıların her birinin, yönetilmesi, işletilmesi, kendi iç sorunlarının karara bağlanmasını sağlamak üzere, o bloktaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan bir kuruldur.

b) Bitişik nizam halinde inşa edilmiş ve ortak merkezi kazan ile ortak kapıcı kullanan Kırılmaç 1-2-3-4; Kırılmaç 5-6-7-8; Turna 21-22-23, Turna 24-25-26-27 ve Kuğu 118-120-122 girişlerinden oluşan yapı gruplarından her biri (toplam beş yapı grubu), birden fazla girişleri olmasına rağmen, tek blok yapı kabul edilir.

c) Kurul, sadece kendi bloğunun iç sorunlarının çözümü konusunda kararlar alır ve bu kararlar sadece o bloktaki bağımsız bölüm maliklerini bağlar.

d) Blok Kat Malikleri Kurulu, olağan toplantısında BY, BD, BTK Üyeleri ve TYTK Üyelerini seçer. Aynı toplantıda BY 'ye, BTK' ye dönem içinde gerekecek demirbaş giderleri ve yapacakları harcamalar için limiti belirler.

Bu limiti aşan demirbaş giderleri için mutlak BKMK kararı gereklidir.

2.KURULA KATILMA VE OY HAKKI

a) BKMK' de her kat maliki (veya eşi), bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun kurula katılmaya ve bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malik ise, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir, ancak kullanabileceği oy sayısı, BKMK' deki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

b) Bir bağımsız bölüme birden fazla kişi malikse, BKMK' de bunları, içlerinden yalnız biri temsil eder. Aynı bağımsız bölümün diğer malikleri, BKMK' ye ancak izleyici olarak katılabilir, hiçbir şekilde asaleten veya vekaleten oy taşıyamaz ve kullanamazlar. Böyle bir temsilci seçerek yöneticiye bildirmediği takdirde, bu kişilerden birisine yapılacak olan tebligat tümüne yapılmış sayılır.

c) Bağımsız bölüm maliklerinden medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun olanlar, bu kurulda kanuni mümessilleri (veli/vasi) tarafından yetki belgesi ile temsil edilirler.

d) Kurulda alınacak karar, doğrudan kendini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, ancak oylamaya katılamaz.

e) Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bağımsız bölüm maliklerinden biri, BKMK' ye, aynı blokta ikamet eden kat maliklerinden birini, kendi kiracısını, birinci derece akrabasını veya avukatını vekil olarak tayin edebilir. Vekil, BKMK' ye katılabilir ve oy verebilir. Ancak vekil, kat malikinin birinci derecede akrabası veya kiracısı ise temsil edeceği kat malikinden başkasının vekaletini taşıyamaz ve oy kullanamaz. Bir kişi, oy sayısının %5'inden fazlasını

kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

f) Vekil temsil yetkisini, ıslak imzalı yazılı bir belgeyle veya noter vekaletiyle kanıtlamak zorundadır. Aksi takdirde oy kullanamaz.

3. TOPLANMA VE ÇAĞRI

Olağan Genel Kurul Toplantısı ve Çağrısı

a) BKMK, her yıl en az bir kez, Ocak ayının 15'i ile 30. günü arasında:

- Divan Başkanını ve yazmanı seçmek,
- Blok Yöneticisinin Yıllık Faaliyet Raporu ve Mali Raporunu, Blok Denetçisinin Yıllık Denetim Raporunu görüşmek ve ibra etmek,
- BY, BD, BTK ve TYTK üyelerini seçmek için olağan olarak toplanır.

b) Ancak Blok Kat malikleri Kurulunda, BY, BD, BTK üyeleri ve TYTK üyeleri iki yıl için seçilmiş ise; BKMK takip eden yılın Ocak ayında Mali Genel Kurulunu yapmak üzere mutlaka toplanır.

c) Kurul, BY tarafından toplantı tarihinden on beş gün önce, bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı belgesi veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yeri, tarihi, saati ve gündemi ile ilk toplantıda yeterli çoğunluk sağlanamazsa; en erken yedi, en geç on beş gün sonra yapılacak ikinci toplantının yeri, tarihi ve saati de belirtilir.

d) Olağan toplantılarda gündemde olmayan bir konunun görüşülmesi, toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar alınması halinde mümkündür.

Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ve Çağrısı

a) BKMK, Blok Yöneticisinin, Blok Denetçisinin veya blok apartmandaki bağımsız bölüm maliklerinden en az üçte birinin imzasını taşıyan bir gündemle her zaman toplantıya davet edilebilir. Olağanüstü toplantı çağrısı, toplantı için belirlenen tarihten en az on beş gün önce, üyelerine imzalatılacak bir çağrı kağıdı veya taahhütlü mektupla yapılır.

b) Çağrıda toplantının yapılacağı tarih, saat ve yer ile birlikte, toplantı sebebinin açıklaması ve gündem yer alır. İlk toplantıda yeterli çoğunluk sağlanamazsa; en erken yedi, en geç on beş gün sonra yapılacak ikinci toplantının yeri, tarihi ve saati de belirtilir.

c) Olağanüstü toplantılarda gündem dışındaki konular görüşülemez.

4. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

a) BKMK, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar alır.

b) İkinci toplantıda, toplantı yeter sayısı aranmaksızın katılanların salt çoğunluğu ile kararlar alınır. Ancak, BY ve BD seçimi için yapılan toplantılarda toplantı sayısı ve seçim için sayı ve arsa payı çoğunluğunun oyu şarttır. Kat Mülkiyeti Kanunu Md.44 ve 45. hükümleri saklıdır.

5. KARARLARIN YAZILMASI, İMZALANMASI VE DUYURULMASI

a) BKMK' nin kararları, oluşturulan Divan Heyetince bir tutanağa yazılır ve imzalanır. Bu tutanak, toplantı sonunda Divan Başkanlığı'na, Blok Yöneticisine teslim edilir. Blok Yöneticisi, bu tutanağın bir nüshasını Blok Karar Defterine yapıştırır.

Aykırı oy verenlerden dileyenler aykırı oy sebebini belirterek toplantı tutanağını imza ederler.

b) BKMK, Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantı belgelerinin ve toplantı tutanağının bir nüshasının Blok Yöneticisi tarafından TYTK arşivlerinde saklanması için bir tutanakla TYDK' ye teslim edilmesi zorunludur .

c) BKMK' de alınan kararlar en geç 7 gün içinde BY tarafından tüm blok kat maliklerine yazılı olarak duyurulur. Ayrıca blok ilan panosuna asılır.

6. KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

BKMK'nin kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o blok apartmandaki bütün bağımsız bölüm maliklerini, bu bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde devralmış olanları, Blok Yöneticilerini ve Blok Denetçilerini bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan bağımsız bölüm malikinin, yargı yoluna başvurmak hakkı saklıdır.

D- BLOK TEMSİLCİLER KURULU (BTK)

1.OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

a) BTK, bloklarda bağımsız bölüm maliki sayısının çokluğu nedeni ile BKMK' yi temsilen ve BKMK' ye ait görevleri yerine getirmek üzere Blok ya da Blok grubundaki bağımsız bölüm sayısının en az %10'u kadar bağımsız bölüm malikinden (veya eşlerinden) oluşur. Sayı, küsurlu rakamların tama yuvarlanması ile bulunur.

Birden çok bağımsız girişi olan ,

- Kırlangıç 2 blok girişinden 3, Kırlangıç 1,3,4 blok girişlerinden ayrı ayrı 2 ; toplam 9 temsilci
- Kırlangıç 5 blok girişinden 3, Kırlangıç 6,7,8 blok girişlerinden ayrı ayrı 2 ; toplam 9 temsilci
- Turna 21,22,23 blok' un her girişinden ayrı ayrı 3 temsilci toplam 9 temsilci
- Turna 24 blok girişinden3 Turna 25,26,27 girişlerden ayrı ayrı 2 toplam 9 temsilci
- Kuşu 118,120,122 blok'un her girişinden ayrı ayrı 7 temsilci toplam 21 temsilci
- Flamingo blokları nın herbiri için 9'ar Temsilci seçilir.

Bu sayılara Blok Yöneticileri dahildir.

b) Blok Temsilciler Kurulu, Blok Yöneticisinin çağrısı ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. BTK üyeliğine vekalet olmaz.

c) BTK' de alınacak kararlar, BKMK kararı niteliğindedir. Ancak Kat Mülkiyeti Kanununda, kararın doğrudan doğruya BKMK tarafından alınması gereken hususlarda karar alamaz . Böyle durumlarda, BY, BKMK' yi toplantıya çağırır.

d) BY' nin başkanlığında, Blok İşletme Projesi taslağını en geç 10 Aralık tarihine kadar hazırlar. TYYK' ye sunar.

e) BTK üyelerine ücret ödenmez. Aidattan da muaf tutulamaz. Şu kadar ki Yönetim Planı Madde II-E-2-a hükmü saklıdır.

2.SEÇİMİ

Blok Kat Malikleri Kurulunun, Ocak ayının 15'i ile 30. günleri arasında yapacağı Olağan Genel Kurulunda BTK Üyeleri kendi kat malikleri (veya eşleri) arasından en fazla 2 yıl için seçilir. Görevi biten üye yeniden seçilebilir.

3.GÖREVİNİN SONA ERMESİ

a) BTK Üyesi, herhangi bir nedenle kat maliki sıfatını kaybederse, BKMK nun 4/ 5 oyu ile azledilirse, istifa ederse BTK üyeliği sona erer.

b) Bir blokta yukarıdaki sebeplerle ayrılan BTK üye sayısı, o bloktaki BTK üye sayısı toplamının yarısından fazla olursa; BKMK en geç 30 gün içinde toplanır, boşalan BTK üyelerini tamamlamak için seçim yapar.

E- BLOK YÖNETİCİSİ (BY)

a) Blok Yöneticisi, Blok Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisleri yönetmek için BKMK tarafından o Bloкта ikamet eden kat malikleri (veya eşi) arasından en fazla iki yıl için seçilir. Aynı kişinin tekrar seçilmesi mümkündür.

b) BY görevi ile BD, TYYK, TYDK üyelikleri görevleri birbiriyle bağdaşmaz, birlikte yürütülemez. Bu nedenle Ocak ayının 1- 15 günleri arasında yapılan TYTK toplantısında, TYYK' ye, veya TYDK' ye seçilen BY seçildiği gün, BY görevinden ayrılmış sayılır.

c) Ayrıca, TYYK veya TYDK üyesi olanlar ,Ocak ayının 15-30 günleri arasında yapılacak BKMK' de, aynı dönem için, görevlerinden istifa etseler dahi, BY' ye aday olamazlar ve seçilemezler.

d)Eski BY' nin görevi yenisi seçilinceye ve görevi devralıncaya kadar devam eder.

1.SEÇİMİ

a) BKMK, Ocak ayının 15'i ile 30'u günleri arasında yapacağı Olağan Genel Kurul toplantısında; Divan Kurulu'nun seçimi, görevi sona eren BY ve BD üyelerinin ibrası gündemlerini görüştükten sonra, Yeni BY' yi seçer.

b) BY seçiminde "karar nisabı" BKMK üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölümler tam sayısının sayı ve arsa payı çoğunluğudur.

c) Seçim, Divan Başkanlığına; BY için adaylığını bildirenler veya aday gösterilenler arasından açık oylama, açık sayım usulü ile ve en fazla 2 tur esasına göre yapılır.

d) Birinci tur oylamada, sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayan ve en yüksek oyu alan aday BY seçilir. Bu oylamada gereken çoğunluk sağlanamazsa, BY seçimi için, ikinci tur oylamaya devam edilir.

e) İkinci tur oylamaya, birinci tur oylamaya katılan; fakat en yüksek ilk iki oyu alıp da sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayamayan adaylar ile devam edilir. Yapılan ikinci tur oylamada sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayan ve en yüksek oyu alan aday BY seçilir.

f) Ancak, ikinci tur oylama sonucunda da adaylardan hiçbiri, gerekli sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayamazsa, BKMK, Blok Yöneticisini seçememiş sayılır. Bu durumda; mevcut BY veya TYYK veya TYDK toplantı tarihinden itibaren 7 gün içerisinde görevli mahkemeye yönetici tayini için başvuruda bulunur. O bloktaki bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri de görevli mahkemeye başvuru yapabilir. Yapılan başvuruya ilişkin davanın masrafları Blok Yapı hesabından karşılanır. Bu başvuru üzerine, toplu yapının bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından Yönetici tayin edilir. Ancak mahkemece atanan yönetici, atanmasının üzerinden altı ay geçmedikçe (mahkemedен izin alınması hali dışında) BKMK tarafından değiştirilemez.

Bu konuda açılacak davanın sonuçlanmasına kadar önceki BY görevine devam eder.

g) Seçilen BY' nin ad ve soyadı, iş ve ev adresi ile kendisine ulaşılabilecek telefon numaraları blok apartman girişindeki ilan panosuna asılır. BY, bu bilgileri seçimini izleyen en geç yedi gün içinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na da bildirir.

2.SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

Sorumluğu

a) BY, Blok apartmanın bağımsız bölüm maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.(KMK 38.M)

b) Ocak ayında yapılan BKMK Olağan Genel Kurul Toplantısında, o tarihe kadar elde edilen gelirler ile yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Bu amaçla, Toplu Yapı Muhasebesinden alacağı bloğunun gelir gider durumunu gösteren bir Mali Rapor (gelir-gider tablosu) ile dönem içinde blok ortak alanları ile ilgili gerçekleştirilen faaliyetleri, bloğun iş talep formlarından dönem içinde bloğa ilişkin yapılmış/yapılmamış işleri çıkarıp özetleyerek bir Faaliyet Raporu düzenler. Mali Raporun (gelir-gider tablosunun) toplantı çağrısıyla birlikte kat maliklerinin bilgisine sunulması zorunludur. Ancak, yazılan Faaliyet Raporu BKMK toplantısında sözlü olarak sunulur.

c) İşletme Projesi dönemi içinde yapılan giderlere ilişkin belgeler, BY' nin ibrasına karar verilmesi halinde dahi TYYK arşivlerinde saklanır.

Görevleri

a) BTK tarafından alınan kararların Karar Defteri'ne yazılarak imzalanmasını ve uygulanmasını sağlar.

b) BKMK' de yaptırılacak işlerle ilgili alınan kararların bir kopyasını TYYK' ye intikal ettirerek, kararlarda yazılı hususların yerine getirilmesine nezaret eder.

c) BKMK, BTK ve TYTK tarafından verilen kararları uygular.

d) Kapıcılık Sözleşmelerini kat malikleri adına yapar, kapıcıların; iş programı, hafta sonu ve yıllık izin programlarının yapılmasını ve uygulanmasını sağlar. Sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcıların bu görevi nedeniyle kendilerine tahsis edilen yerlerin 15 gün içinde boşaltılmasını sağlar, gerektiğinde ilgililer nezdinde girişimde bulunur.

e) BKMK kararlarının iptali hakkında açılacak davalarda, kat maliklerini temsil eder ve davanın kat maliklerine duyurulmasını sağlar. Blok yapının tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder ve gerektiğinde Blok Kat Maliklerine duyurulmasını sağlar.

f) Blok yapının ve ortak yerlerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için alınacak malzemelerin veya yaptırılacak işler için BTK kararı ile birlikte tek tip sıra no lu Talep Formu düzenler. Piyasa araştırması yapar ,en az üç teklif alarak Talep Formu ile beraber TYYK evrak kayıt servisine teslim eder. TYYK satın alma servisi de bir teklif alır. BY, toplanan tekliflerdeki tercih kararı ile mal alımı veya iş yapımını karara bağlar iş sözleşmesini yapar. BY işi veya malı kontrol ederek teslim alır. Teslim tutanağını TYYK' ye vererek Bloğunun Banka hesabından ödeme yapılmasını yazılı olarak ister. BY Ödemenin yapılması için BY, sırasıyla BTK kararını, Talep formunu, Teklifleri, teklif tercih karar yazısını, iş sözleşmesini, iş teslim tutanağını, ödeme emrini TYYK' ye teslim eder. Gerekli ödeme TYYK tarafından yapılır. Bu evraklarda eksiklik olması halinde ödeme yapılmaz. Bu satın alma dosyası bir yıl boyunca TYYK arşivinde saklanır.

- g) TYYK tarafından icra edilen “blok yapılara ilişkin toplu hizmetler” ile parsel ortak alanlarına ilişkin toplu yapı hizmetlerinin kendi bloğu hakkındaki işleyişi”ni gözeterek belirledikleri aksaklıkların giderilmesini sağlar.
- h) BTK, ve “BKMK tarafından yapılmasına karar verilen ve tüm blok yapılara ilişkin toplu hizmetler kapsamı dışında kalan iş ve hizmetler” in yürütülmesini bizzat yerine getirir.
- i) Toplu Yapı personeli tarafından tutulan muhasebe kayıtlarından bloğuna ilişkin gelir ve gider cetvellerini, işletme defterini, banka durumunu, harcamaları ve toplanamayan avansları denetler, gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.

3.ÜCRETİ

Blok Yöneticisinin görev süresince alacağı ücret İşletme Projesinde belirlenir.

4. GÖREVİNİN SONA ERMESİ

Blok Yöneticisi, herhangi bir nedenle kat maliki sıfatını kaybederse, ikametini bloktan başka adrese taşırsa, BKMK nin 4/5 oyuyla azledilirse veya istifa ederse, TYYK veya TYDK’ye seçilirse Blok yöneticiliği görevi sona erer. BKMK en geç 30 gün içinde toplanıp boş olan Blok Yöneticisi için seçim yapar.

F- TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU (TYYK)

1 –OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

- a) TYYK, Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisleri yönetmek için TYTK üyelerinden veya aday gösterilmeleri halinde toplu yapıda ikamet eden kat malikleri arasından en fazla iki yıl için seçilen 3 üyeden oluşur. Aynı kişinin tekrar seçilmesi mümkündür.
- b) BY ve BD’ leri de TYYK’ na aday olabilirler ve seçilebilirler ancak BY ve BD görevleri ile TYYK üyeliği görevleri birlikte yürütülemez. TYYK Üyeliğine seçilen BY veya BD yerine, seçim döneminde yeni BY veya BD seçimi yapılır.
- c) TYYK üyeliği, TYTK ve BTK üyeliği dışında, diğer görevler birbiriyle bağdaşmaz, birlikte yürütülemez. Bu nedenle TYYK üyeleri aynı dönemde bloklardaki BY ve BD görevlerine TYYK’ dan istifa ederek dahi aday olamazlar ve seçilemezler.
- d) TYTK üyeleri dışından ancak Parsel Kat Malikleri arasından aday gösterilenlerin, TYYK üyeliğine seçilmeleri, kendilerine TYTK’ de oy hakkı bahşetmez.
- e) Eski TYYK üyesinin görevi yenisi seçilinceye ve görevi devralıncaya kadar devam eder.

2-SEÇİMİ

- a) TYTK, Ocak ayının 1’i ile 15’i günleri arasında yapacağı Olağan Genel Kurul Toplantısında; Divan Kurulu’nun seçimi, görevi sona eren TYYK ve TYDK üyelerinin ibrası gündemlerini görüştüktan sonra, TYYK üyelerini seçer.
- b) TYYK seçiminde karar nisabı, TYTK üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölümler tam sayısının salt çoğunluğudur. (780 oy)
- c) Seçim, Divan Başkanlığına; TYYK için adaylığını bildirenler veya aday gösterilenler arasından üç kişinin isimlerinin işaretlenebileceği şekilde düzenlenmiş oy pusulaları ile gizli oylama, açık sayım usulü ile ve en fazla 2 tur esasına göre yapılır.
- d) Birincitur oylamada, salt çoğunluğu sağlayan ve en yüksek ilk üç oyu alan adaylar TYYK üyeliğine seçilir. Bu oylamada gereken salt çoğunluk sağlanamayan TYYK üyelikleri için, birinci tura katılan adaylarla, ikinci tur oylamaya devam edilir.
- e) İkinciturda, boş kalan TYYK üyelikleri için yeniden oylama yapılır. İkinci tur oylamaya; birinci tur oylamaya katılan, fakat en yüksek oyu alıp da gerekli salt çoğunluğu sağlayamayan adaylar arasından, aldıkları oy sırasına göre, boş kalan üye sayısının **iki katı kadar** sayıda aday katılır.
- f) Bu oylama sonucunda gerekli salt çoğunluğu sağlayan adaylardan sırasıyla en yüksek oyu alanlar TYYK üyeliğine seçilir.
- g) Ancak, ikinci tur oylama sonucunda da adaylardan hiçbiri, gerekli bağımsız bölümler tam sayısının salt çoğunluğunu sağlayamazsa, TYTK, eksik kalan TYYK üyesini seçememiş sayılır. Bu durumda mevcut TYTK, en geç otuz gün içinde TYYK eksik üyesini seçmek için yeniden toplanır.

3-ÇALIŞMA ŞEKLİ

- a) TYYK seçimi izleyen günden sonra en geç üç gün içinde yapacağı ilk toplantıda görev paylaşımı yapar ve kendi arasından TYYK Başkanı ile Başkanvekilini seçer. Kurul üye tam

sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve karar alır.

b) TYYK her ay en az bir kez toplanarak yapılan faaliyetleri inceler, yapılacak faaliyetler hakkında gerekirse karar alarak deftere geçer. Yapılan bu toplantılara arka arkaya dört kez mazeretsiz olarak katılmayan TYYK üyesi , TYYK üyeliğinden istifa etmiş sayılır.

4- SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

a) TYYK üyeleri, parseldeki tüm kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. KMK M38.

b) TYYK, her ayın en geç 10.gününe kadar blok mali durum tablosu ve işletme projesi gerçekleştirme tablosunun, Blok Yöneticilerine gönderilmesini sağlar. Ocak ayında yapılacak olan BKMK' ye BY tarafından sunulmak üzere, o tarihe kadar olan elde edilen gelirlerin ve yapılan giderlerin hesap özetini vermekle yükümlüdür.

c) TYYK, Blokların ve kendi işletme projesi kapsamındaki gelir ve giderlere ait tüm işlemleri belgelemek ve bu belgeleri düzenli olarak dosyalamak, noter tasdikli deftere kaydetmek ve saklamak zorundadır.

d) TYYK Blokların ve kendi işletme projesi kapsamındaki tüm alımlarında, satın alma kuralları çerçevesinde ve mümkün olduğunca çok teklif alarak ve en uygun ihale usulüne bağlı olarak davranmak zorundadır.

e) TYYK, TYTK ve BKMK' ce alınan kararları yerine getirir.

f) TYYK tüm parselin, ve blokların ayrı ayrı bir yıllık gelir ve gider durumunu öngören bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle; Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, Ortak giderlerden, bu yönetim planına ve KMK md.20'ye göre her bağımsız bölüm malikine düşecek muhtemel miktarı, Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarını ve bu avansların ödeme şekil ve zamanlarını gösterir.

g) İşletme Projesi, bağımsız bölüm maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara (kiracı vs.ye) imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir.

h) Bildirim tarihinden başlayarak yedi gün içinde İşletme Projesine bağımsız bölüm maliklerince TYYK nezdinde itiraz edilebilir. TYYK , bu İtirazları TYTK Olağan Genel Kururunda görüşür ve karara bağlar.

i) Parseldeki binaların ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri (kapıcılık sözleşmesi hariç) yapar. Çalışanların çalışmalarını düzenler ve denetler.

j) Blok gelir ve giderlerinin takibi, her bir blok yapı için ayrı ayrı muhasebeleştirilmesi, işletme defterlerinin tutulması; Elektrik, su, doğalgaz, personel maaşı gibi aylık rutin giderler ile ödeme günü ve miktarı TYTK veya BKMK tarafından belirlenmiş giderlerin ilgili kişi ve kurumlara ödenmesi, bankanın seçimi ve banka işlemlerinin takibini sağlar.

k) Asansörlerin, Kazan Dairelerinin, Sıhhi tesisatların vs. bilumum blok yapı alanlarının bakım ve onarımı için yeter miktarda demirbaş stoğunun bulundurulmasını ve ehil teknik personelin istihdamı veyahut bu teknik hizmetlerin yürütülmesini sağlar. Bu işler için ilgili firmalardan hizmet temini ve buna dair sözleşmelerin yapılmasını sağlar.

l) Bloklar tarafından talep edilen iş isteklerini TYTK tarafından belirlenen ilkeler çerçevesinde ve talebe göre sıraya koyar. İşin önem ve aciliyetine göre bu sırayı değiştirerek takip eder ve sonuçlandırır. Bloklara eşit hizmet sağlar, bir bloğa yapılan hizmet ve uygulama, talep edildiğinde diğer bloklar için de aynen yerine getirilir. Mahiyetine göre BKMK kararı veya BY yazılı talebi şeklinde olmayan iş istekleri yerine getirilemez.

m) TYYK üyelerinden en az biri, BY' nin isteği ve çağrısı üzerine gerektiğinde bilgi ve görgülerini iletme maksadıyla, BKMK toplantılarına katılır.

n) Parseldeki bağımsız bölüm maliklerinden, bu yönetim planı ve KMK. hükümlerine göre belirlenmiş gider paylarını ve bu giderlere ilişkin avansları toplar.

o) Bağımsız bölüm malikinin payına düşecek ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlar da malikle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu nedenle, yönetici bağımsız bölüm malikine düşen ortak gider ve avans payını, doğrudan doğruya bağımsız bölümden devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir.

p) Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, bağımsız bölüm malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan

kaldırmaz.

r) Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve görevinin kapsamına giren işler nedeni ile üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

s) TYKMK, TYTK, kararlarının iptaline ilişkin olarak veya görevinin kapsamındaki işler nedeni ile kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder.

t) Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin giderler, ortak giderlerden karşılanır. Bilahare sebep olandan tahsil edilir.

u) Parselin tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder, gerektiği zaman kat maliklerine duyurulmasını ve gerekli bütün tedbirlerin alınmasını sağlar.

v) Parsel bünyesinde istihdam edilen tüm çalışanların, çalışmalarını denetler. Gerekli gördüklerinin, görev yerlerini değiştirebilir veya işlerine son verebilir. Blok bünyesinde çalışanlar ve kapıcılar için blok yöneticisinin düzenlediği çalışma programını Blok Yöneticisinin oluru ile denetler. Ancak, kapıcıların sözleşmelerinin fesih edilebilmiş sayılması için, kapıcının görev yaptığı blok'un Kat Malikleri Kurulundan bu yönde karar alınması gereklidir.

y) Tüm çalışanlar ile ilgili olarak; işletme projesinin ilgili kaleminden yapılan kesintilerinden elde edilen gelirle bir kıdem tazminatı fonu TYYK tarafından oluşturulur.

z) İşlerine son verilen çalışanların, görevleri nedeni ile kendilerine tahsis edilen yerlerin tahliyesini KMK Ek Madde 2 uyarınca sağlar.

aa) Isınma ve sıcak su için gerekli yakıtı temin eder.

bb) Parsel alanı içinde; çöp toplama, haberleşme, ulaşım, alışveriş, sosyal ,kültürel ,sportif faaliyet ve hizmetlerin yapılmasını ve yürütülmesini organize eder ve denetler.

cc) Proje kapsamında, komşu parseller ile birlikte yararlanmaya ayrılmış alan ve tesislerin, bakımı, korunması ve yönetilmesine ilişkin olarak, TYTK' nin alacağı kararlar doğrultusunda sözleşmeler tanzim eder ve imzalar.

dd) İşletme Projesi çerçevesinde site ve blok ortak alanlarını sigorta ettirir.

ee) TYYK üyeleri haftanın belirlenen bir günü Parsel Kat Maliklerinin şikayet öneri ve görüşlerini almak üzere yönetim ofisinde hazır bulunur.

ff) TYYK, Toplu yapıda kiracı olarak ikamet eden site sakini, iki ay üst üste aidatını ve su parasını ödemediği takdirde bu durumu o dairenin mülk sahibine bilgi vermekle yükümlüdür.

gg) Parsel sınırları içerisinde yer alan otoparkların, TYKM tarafından eşitlik ilkesi çerçevesinde yararlanması amacı ile düzenlemeler yapar. TYKM' nin haklarının korunması amacı ile parsel sınırları içerisinde bulunan otoparkların haksız kullanılması durumunda, Acil çıkış, yeşil alan ve kaldırımlar ile yaya yolunu işgal edecek şekilde park eden araçların veya bu alanı kapatan eşya ya da benzeri maddelerin parsel sınırları dışına çıkarılmasını sağlar. Bu durum karşısında ortaya çıkacak tüm maliyetler, ihlali yapan kat sakinine ait olur. Maliyet bedeli, aidatlarla beraber tahakkuk ettirilip, tahsil edilir.

6-ÜCRETİ

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresince alacağı ücret İşletme Projesi ile belirlenir.

6. GÖREVİNİN SONA ERMESİ

a) TYYK üyesi, herhangi nedenle kat maliki sıfatını kaybederse, ikametini parselden başka adrese taşırsa, TYTK nin 4/5 oyuyla azledilirse, arka arkaya 4 kez TYYK toplantısına mazeretsiz katılmazsa veya istifa ederse, TYYK üyeliği görevi sona erer. TYTK en geç 30 gün içinde toplanıp boş olan TYYK üyeliği için seçim yapar

Bu toplantının yapılması, ilgili blok kat malikleri kurulunun kendi bloğunda eksik TYTK üyeliği seçimini tamamlamasına bağlı kılınmaz.

G. PARSEL VE BLOK YÖNETİCİLERİ KURULU (PBYK)

OLUŞMASI, TOPLANMASI VE YETKİ ALANI

a) TYYK, TYDK üyeleri ve Blok Yöneticilerinden oluşur. (TYDK Üyeleri kurulda gözlemci olarak bulunurlar. Oylamalara katılamazlar.)

b) TYYK 'nin çağrısı ile her ay bir defa gündemli ve olağan olarak toplanır. Toplantıya TYYK Başkanı ya da TYYK üyelerinden birisi başkanlık eder. Gündemi TYYK belirler. Toplantıya katılanların salt çoğunluğu tarafından da gündeme madde eklenebilir. PBYK' de alınan kararlar bir tutanağa yazılır, kurula katılan üyelerce imzalanarak, PBYK karar defterine yapıştırılır.

c) Kararlar, toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alınır. Her üyenin bir oy hakkı vardır. BYK üyeliğine vekalet olmaz. PBYK, Parselin tümü, blokların her türlü işleri ve mali durumları ile ilgili konular hakkında bilgi alışverişi yapar.

d) Blok yöneticileri, blok temsilciler kurulunda larında hazırladıkları işletme projesi taslaklarını bu kurulda tartışarak Blok ve Parsel bazında İşletme projesini hazırlar en geç 20 Aralıkta kadar TYYK' ye sunar.

e)Kurul Parsel ve Bloklar bazında yaptırılacak her türlü işler ve alınacak hizmetler için'' Komisyon '' görevini yapar.

III – DENETİM ORGANLARI

A- BLOK DENETCİSİ (BD)

a) Blok Deneticisi ;Blok Yöneticisinin tüm hesap ve faaliyetlerini Blok Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimini denetlemek için ,BKMK tarafından o Bloкта ikamet eden kat malikleri arasından en fazla iki yıl için seçilir. Aynı kişinin tekrar seçilmesi mümkündür.

b) BD görevi ile BY, BTK, TYTK, TYYK, TYDK üyelikleri görevleri birbiriyle bağdaşmaz, birlikte yürütülemez. Bu nedenle Ocak ayının 1- 15 günü arasında yapılan TYTK toplantısında, TYYK' ye, veya TYDK' ye seçilen BD seçildiği gün, BD görevinden ayrılmış sayılır.

c)Ayrıca, TYYK veya TYDK üyesi olanlar, Ocak ayının 15 ile 30. günü arasında yapılacak BKMK' de, aynı dönem için, görevlerinden istifa etseler dahi, BD' ye aday olamazlar ve seçilemezler.

d) Eski BD üyesinin görevi yenisi seçilinceye ve görevi devralıncaya kadar devam eder.

1.SEÇİMİ

a) BKMK, Ocak ayının 15'i ile 30'u günleri arasında yapacağı Olağan Genel Kurul Toplantısında; Divan Kurulu'nun seçimi, görevi sona eren BY ve BD üyelerinin ibrası gündemlerini görüştüktan sonra, BD' yi seçer.

b) BD seçiminde karar nisabı, BKMK üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölümler tam sayısının sayı ve arsa payı çoğunluğudur.

c) Seçim, Divan Başkanlığına; BD için adaylığını bildirenler veya aday gösterilenler arasından açık oylama, açık sayım usulü ile ve en fazla 2 tur esasına göre yapılır.

d) Birincitur oylamada, sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayan ve en yüksek oyu alan aday BD seçilir. Bu oylamada gereken çoğunluk sağlanamazsa BD seçimi için, ikinci tur oylamaya devam edilir.

e) İkinci tur oylamaya, birinci tur oylamaya katılan; fakat en yüksek ilk iki oyu alıp sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayamayan adaylar ile devam edilir. Yapılan ikinci tur oylamada sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayan ve en yüksek oyu alan aday BD seçilir.

f) Ancak , ikinci tur oylama sonucunda da adaylardan hiçbiri, gerekli sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayamazsa, BKMK, BD' yi seçememiş sayılır. Bu durumda mevcut BD yenisi seçilinceye kadar görevine devam eder.

g) Seçilen BD' nin ad ve soyadı, iş ve ev adresi ile kendisine ulaşılabilir telefon numaraları blok apartman girişindeki ilan panosuna asılır. BD bu bilgileri, en geç seçimini izleyen yedi gün içinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na da bildirir.

2.SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

a) Blok Denetçisi, TYYK muhasebesince tutulan blok yapıya ait hesapları ve belgeleri inceleyerek, yapılan giderlerin BKMK kararlarına uygunluğu ve muhasebe açısından doğru belgelere bağlanıp bağlanmadığını üç ayda bir denetler. Ocak ayında yapılacak toplantıda ,denetim sonucunu ve blok yapının yönetimi hakkındaki görüşlerini bir rapor halinde BKMK 'nin bilgisine sunar.

b) Blok Denetçisi, hazırladığı raporu ve üç aylık incelemelerini noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder.

c) BKMK, gerekli gördüğü taktirde Blok yöneticisinin hesaplarını, denetçiden bağımsız olmak üzere ayrıca dışardan bir uzmana incelettirebilir.

3.ÜCRETİ

Blok Denetçisinin ücreti İşletme Projesinde belirlenir. Denetçiden başka görevlendirilecek bir uzman denetçiye ödenecek ücret ise BKMK tarafından belirlenir

4. GÖREVİNİN SONA ERMESİ

Blok Denetçisi, herhangi bir nedenle kat maliki sıfatını kaybederse, ikametini bloktan başka adrese taşırsa, BKMK'nca 4/5 oyla azledilirse veya istifa ederse, Blok denetçiliği görevi sona erer. BKMK en geç 30 gün içinde toplanıp boş olan Blok Denetçisi için seçim yapar.

B - TOPLU YAPI DENETİM KURULU (TYDK)

1-OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

a) TYDK ,TYTK nin tüm hesaplarını ve faaliyetlerini,Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisleri denetlemek için TYTK üyelerinden veya aday gösterilmeleri halinde , toplu yapıda ikamet eden kat malikleri arasından en fazla iki yıl için seçilen 3 üyeden oluşur. Aynı kişinin tekrar seçilmesi mümkündür.

b) BY ve BD' leri de TYDK' ye aday olabilirler ve seçilebilirler; ancak BY ve BD görevleri ile TYDK üyeliği görevleri birlikte yürütülemez. TYDK Üyeliğine seçilen BY veya BD yerine, seçim döneminde yeni BY veya BD seçimi yapılır.

c) TYDK üyeliği, TYTK ve BTK üyeliği dışında, diğer görevler birbiriyle bağdaşmaz, birlikte yürütülemez. Bu nedenle TYDK üyeleri aynı dönemde bloklardaki BY ve BD görevlerine TYDK' dan istifa ederek dahi aday olamazlar ve seçilemezler.

d)TYTK üyeleri dışından ancak Parsel Kat Malikleri arasından aday gösterilenlerin, TYDK üyeliğine seçilmeleri, kendilerine TYTK' de oy hakkı bahşetmez.

e)Eski TYDK üyesinin görevi yenisi seçilinceye ve görevi devralıncaya kadar devam eder.

2.SEÇİMİ

a) TYTK, Ocak ayının 1' i ile 15' i günleri arasında yapacağı Olağan Genel Kurul Toplantısında; Divan Kurulu'nun seçimi, görevi sona eren TYTK ve TYDK üyelerinin ibrası gündemlerini görüştüktan sonra, TYDK üyelerini seçer.

b) TYDK seçiminde karar nisabı, TYTK üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölümler tam sayısının salt çoğunluğudur. (780 oy)

c) Seçim, Divan Başkanlığına; TYDK için adaylığını bildirenler veya aday gösterilenler arasından üç kişinin isimlerinin işaretlenebileceği şekilde düzenlenmiş oy pusulaları ile gizli oylama, açık sayım usulu ile ve en fazla 2 tur esasına göre yapılır.

d) Birincitur oylamada, gerekli salt çoğunluğu sağlayan ve en yüksek ilk üç oyu alan adaylar TYDK üyeliğine seçilir. Bu oylamada gereken salt çoğunluk sağlanamayan TYDK üyelikleri için, birinci tura katılan adaylarla, ikinci tur oylamaya devam edilir.

e) İkinciturda, boş kalan TYDK üyelikleri için yeniden oylama yapılır. İkinci tur oylamaya; birinci tur oylamaya katılan, fakat en yüksek oyu alıp da gerekli salt çoğunluğu sağlayamayan adaylar arasından, aldıkları oy sırasına göre, boş kalan üye sayısının **iki katı kadar** sayıda aday katılır.

f) Bu oylama sonucunda gerekli salt çoğunluğu sağlayan adaylardan, sırasıyla en yüksek oyu alanlar TYDK üyeliğine seçilir.

g) Ancak, ikinci tur oylama sonucunda adaylardan hiçbiri, gerekli bağımsız bölümler tam sayısının salt çoğunluğunu sağlayamazsa, TYTK, eksik kalan TYDK üyesini seçmemiş sayılır.

Bu durumda mevcut TYTK, en geç otuz gün içinde TYDK nin eksik üyesini seçmek için yeniden toplanır.

3.SORUMLULUĞU ve GÖREVLERİ

a) TYDK; TYTK' nin hesaplarını en az üç ayda bir denetler ve denetim sonucunu denetçi defterine yazar , blok girişlerinde ilan eder . TYDK Ocak ayında yapılacak olan toplantıda, geçmiş bir yıl ile ilgili Mali ve İdari denetim raporunu TYTK 'ye sunmak zorundadır.

b) TYDK tüm karar ve raporlarını, noter tasdikli Denetici Defterine yazarak imza eder.

c) TYDK gerekli gördüğü hallerde TYTK' yi toplantıya çağırmasını TYTK' den isteyebilir. Bu istek 15 gün içinde yerine getirilmezse kendisi TYTK ' yi doğrudan toplantıya çağırabilir.

d) TYDK, gerekli gördüğü hallerde Blok Denetçileri ile iletişim kurarak bilgi ve görüş aktarımında

bulunur.

e) TYDK, Ocak ayında yapılacak TYTK Olağan Genel Kurul Toplantısına yıllık denetim sonuçları ile toplu yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerine ilişkin mali ve idari denetim raporunu sunar. Bu rapor TYTK toplantısından en az 7 gün önce TYDK ve TYTK üyelerine imza karşılığı tebliğ edilir.

4. ÜCRETİ

TYDK üyelerinin alacağı ücret, İşletme Projesi'nde belirtilir.

5. GÖREVİNİN SONA ERMESİ

TYDK üyesi, herhangi nedenle kat maliki sıfatını kaybederse, ikametini parselden başka adrese taşırsa, TYTK tarafından 4/5 oyla azledilirse veya istifa ederse, TYDK üyeliği görevi sona erer. TYTK en geç 30 gün içinde toplanıp boş olan TYDK üyeliği için seçim yapar.

IV – KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Hakları:

Kat Malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde bu Yönetim planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla Medeni Kanununun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Bağımsız bölümlerini bizzat kullanabilecekleri gibi kiraya da verebilirler.

Kat Malikleri, bağımsız bölümleri içinde ana yapının taşıyıcı sistemine zarar verecek nitelikte olmamak, imar planı ve yönetmeliklere aykırı olmamak, ortak hacimleri ve ortak her türlü tesisatı etkilememek suretiyle ve BKMK'ları tarafından belirlenmiş zaman aralıkları içinde kalmak suretiyle arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

Yükümlülükleri:

Kat Malikleri bağımsız bölümlerini ve eklentilerini kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden veya yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Kat Malikleri özellikle;

- 1.** Sahipsiz ve başıboş hayvanları blok ve toplu yapı ortak alanlarında besleyemez, koruması altına alamaz. Kendi bağımsız bölümlerinde ve eklentilerinde kedi, köpek, kuş, balık gibi evcil hayvanlar dışında başka hayvan besleyemezler. Besledikleri hayvanların özellikle diğer kat sakinlerini rahatsız etmemelerini göz önünde bulundururlar. Toplu yapı sakinleri sahibi oldukları köpeklerini mutlaka tasma ve ağız maskesi ile gezdirirler. Hayvanlarını gezdirirken pisliklerini temizlemek için yanlarında gerekli malzemeyi bulundururlar. Aksi takdirde BKMK kararı ile sorun çıkaran hayvan toplu yapı alanı dışına çıkarılabilir. Yine bu konularda hayvan sahipleri TYTK' nin alacağı kararlara uymak zorundadırlar.
- 2.** Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar. Özellikle saat 24.00' ten sonra televizyon, radyo-teyplerini komşularını rahatsız edecek şekilde açarak kullanamazlar. Ayrıca nişan, düğün gibi özel sebeplerle düzenlenecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye azami özen gösterirler.
- 3.** Kat Maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliği ile ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş izni vermeye ve bağımsız bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.
- 4.** Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler, su dökemezler, sigara ve çöp atamazlar. Ayrıca binanın dış cephesine ve dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelerine (ortak alanlarına) çamaşır ve benzeri eşya asamazlar.
- 5.** Kat malikleri dairelerine klima taktırabilirler. Ancak Blok Yöneticisine danışarak dışarıya takılan ünitelerin giriş kapılarının üzerine gelmeyecek ve su atığını dışarıya vermeyecek şekilde montaj ettirmek zorundadırlar.
- 6.** Kat sakinleri, bağımsız bölümlerin balkonlarına veyahut binanın dış duvarlarına çanak anten

monte edemezler. Kat sakinleri diledikleri takdirde uydu yayınlarını almak vs. amaçlarla ancak blok yapıya ait ortak sistemden faydalanabilirler. Teknolojik değişikliklere uygun olarak geliştirilecek sistemlerin monte edilmesi TYTK' nin bu konuda alacağı ortak karara bağlıdır.

7. Balkonlara, dışarıya taşacak, alt katlara zarar verecek ve tehlike yaratacak şekilde çiçek, saksı vs. konamaz.

8. Bağımsız bölümler kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı şekillerde kullanılamaz.

9. Kat Mülkiyeti Kanununda mesken olarak gösterilmiş olan bağımsız bölümler hiçbir şekilde mesken dışında (büro, muayenehane vs.) bir amaç için kullanılamaz, kullandırılmaz, işyeri adresi olarak gösterilemez.

Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik konulamaz, bağımsız bölümün dıştan görünen mekan renkleri ve görünümü değiştirilemez.

10. Konutlarında tadilat yapıtıracak olan kat malikleri, BY ve TYYK' ye yazılı olarak başvurarak bu konuda izin ve Belediyeden gerekli olabilecek proje onayını almak zorundadırlar. Ancak, statik projesine aykırı olmayan ve ana yapıya zarar vermeyen küçük onarım ve tadilatlar izin verilebilir. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasar tazminatı, buna sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.

Yapılacak tamirat ve tadilatların azami süresini Blok Yöneticisi vereceği izinde belirler. Tadilatı yapanlar bu sürele uymak zorundadırlar. Ayrıca Pazar ve Bayram günleri tadilat, tamirat ve bakım yapılamaz. Diğer günlerde yapılacak tadilatlar ise sadece 10.00-17.00 saatleri arasında yapılır. BKMK , blok yapıda kat sakinlerince yapılacak tadilat ve onarımların yılın belirli bir döneminde yapılmasına ilişkin karar alabilir. BKMK' de karar alınması halinde 15 Haziran-15 Eylül tarihleri dışında hiçbir şekilde büyük bakım, onarım ve tadilat yapıtılamaz.

Yapılacak tadilatlarda asansör kullanacaklar , blok hesabına asansör yıpranma ve enerji kullanım bedelini yatırmak zorundadır. Tadilat işleri, bu bedel yatırıldıktan sonra başlar. Bu bedel, tadilat yapılacak dairenin en fazla aidatı kadar olup, BTK tarafından belirlenir. Belirlenen miktar, blok hesabına yatırılmadan ve dekontu BY' ye verilmeden tadilat işlerine başlanamaz.

Kat malikleri yapılacak tadilatlarla ilgili yukarıdaki tüm kararlara uymak zorundadırlar.

11. Bloktan ayrılan veya bloğa yeni taşınanlar, taşınma işlemine başlamadan evvel önce BY' ye, haber vermek zorundadır. Taşınma; saat 09:00 – 18.00 saatleri içinde yapılır. Taşınmada asansör kullanacaklar blok hesabına asansör yıpranma ve enerji bedeli yatırmak zorundadır. Taşınma işlemi, bu bedel yatırıldıktan sonra yapılır. Bu bedel taşınılacak dairenin en fazla aidatı kadar olup BTK tarafından belirlenir, belirlenen miktar blok hesabına yatırılmadan ve dekontu BY' ye verilmeden taşıma gerçekleştirilemez. BY, bu dekontu daha sonra Toplu Yapı Muhasebesine iletmekle yükümlüdür. Ayrıca, BTK taşınmalar sırasında meydana gelebilecek hasarın tahsilini kolaylaştırmak için taşınan sakininden iade edilmek üzere bedel talep edebilir.

12. Diğer bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde sakinler gerekli müsaadeyi vermekten kaçınmazlar. Acil ve kat malikinin dairesinde bulunmadığı hallerde Toplu Yapı Güvenlik Amiri, BY, Kapıcı ve Çilingirin imzalarının bulunduğu bir zabıtle kapı açılır, anahtar göbeği değiştirilerek yeni anahtar BY' ye verilir ve tutulan zaptın bir sureti kapıya asılır. Çilingir masrafı ile bağımsız bölümde alınan diğer tedbirlere ilişkin giderler kat maliki tarafından kendisine yapılan bildirim müteakip on gün içinde blok hesabına ödenir.

13. Kat sakinleri, bloklarda kat sahanlıkları, sayaç odaları, yangın hortumlarının bulunduğu bölümlere, merdiven ve merdiven altları, çatı gibi ortak yerlere eşyalarını ve bisikletlerini koyamazlar. Kaldırılması için kendisine yapılan ikazlara uymayan kat sakinlerinin eşyası BY' nin talimatı ile kaldırılır.

Yangın merdivenleri ve sahanlığı hiçbir şekilde işgal edilemez, geçici de olsa eşya, bisiklet, geri dönüşüm malzemeleri, çöp, eski gazeteler vb. şeyler konulamaz, konulanlar ikaza gerek görülmeden BY' nin talimatı ile kaldırılır.

Bu kurallara uymayanlar yazılı olarak BY tarafından uyarılır. Tekrarında kanuni işlem yapılır.

14. Blok dışındaki kapalı (kilitli) bisikletliklerin kullanılmasından ve emniyetinden, kendisine kapalı bisikletliğin anahtarı verilen kat maliki sorumludur. Meydana gelecek bir çalınma olayında, kapıyı kilitlemeyen kat maliki meydana gelen zararı ödemekle sorumludur.

15. Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa, tebligat adreslerini, iş ve ev telefon numaralarını, olduğu takdirde adres değişiklikleri ile bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad, ev ve iş adresleri, telefon ve cep numaraları ve varsa araç

plakalarını en geç 7 gün içinde Blok Yöneticisine veya Toplu Yapı Yönetimine, bildirmekle yükümlüdürler. Tebligat adresini veya adresindeki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Toplu Yapı Yönetiminde mevcut son adresine yapılan tebligat; ve hiç adres bildirilmediği durumlarda bağımsız bölüm adresi itibariyle yapılan tebligat geçerli sayılır. Yurt dışında yaşayan kat malikleri Türkiye’de bir adres ve kendileri yerine tebligat yapılabilecek şahsı bildirmek zorundadırlar.

16. Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde, kira sözleşmesinden bir örnek ile yönetim planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullanacaklara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini Toplu Yapı Yönetimine vermeye mecburdur. Malikler dışındaki kat sakinleri de taşınmayı müteakip en geç 7 gün içinde kullandıkları araç plakalarını, telefon numaralarını, ad ve soyadları ve Blokta ikamet ettikleri adresleri ile birlikte Toplu Yapı Yönetimine bildirmek zorundadır.

17. Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik konulamaz, bağımsız bölümün dıştan görünen mekan renkleri ve görünümü değiştirilemez.

2. ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Hakları:

Kat sakinleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok yapıdaki ortak yerlerden ve tesislerden ve doğrudan doğruya o blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanma hakkına sahiptirler. Ortak yerler şunlardır.

Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası olan diğer elemanlar, merdivenler, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları, ortak çöp toplama üniteleri.

Genel giriş kapıları, antreler, koridorlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar ile kat sahanlıkları.

Açık ve kapalı oto parklar, spor alanları, parklar ve çocuk parkları.

Kapıcı ve teknisyen daireleri, odaları ve bunların her türlü tesisatları.

Blok toplantı salonları.

Toplu Yapı İdare Binası ve Teknik Servis Binaları.

Güvenlik MOB’ları.

Kalorifer daireleri, kalorifer kazanları, boyler’ler, motorlar, pompalar, jeneratörler, sıcak ve soğuk su tesisatları ve tankları, pis su tesisatı ile bunları terminlere bağlayan bağlantıları, su arıtma cihazları, yakıt depoları ve bunların her türlü tesisatları.

Sığınaklar, müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, ziller, merdiven otomatları, ortak TV.antenleri, ortak telefon şebekeleri, güvenlik kameraları ve diğer antenler ve tesisatlar.

Çatılar, üst katların balkon siperleri, bacalar, yağmur olukları, genel kanalizasyon tesisatları.

Asansörler ve bunların her türlü tesisatları, asansör devreleri.

Toplu Yapı Ortak Alanlarında düzenlenecek her türlü toplantı veya etkinliğin yapılabilmesi ancak TYYK’ den alınacak izin ile mümkündür. Ayrıca kat sakinlerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları TYTK’ ce belirlenir ve düzenlenir.

Kat sakinleri toplu yapı ortak yer ve tesislerinden, otoparklardan, parklardan, spor alanlarından, eğitim alan ve tesislerinden, TYTK’ nin veya bu Kurulun verdiği yetkiye dayanarak TYYK’ nin belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Toplu yapı kapsamında bulunan ortak yer ve tesisler, hangi alanda veya yapıda bulunurlarsa bulunsunlar tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yer ve tesisi sayılırlar.

b) Yükümlülükleri:

Toplu Yapı Kat Malikleri ve Kat Sakinleri;

1- Buldukları yapının mimari durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar.

2- Kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz, binalarda uygulanan standart rengi değiştiremezler. 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.

3- Blok yapıdaki veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer sakinleri rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

4- Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerde, hiçbir şekilde inşaat, değişiklik ve onarım yapamazlar.

Bu Yönetim Planında, kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülükler aykırı davranışlar kat malikleriyle birlikte müteselsilen sorumludurlar.

3- YENİLİK, İLAVELER VE GİDERLERE KATILMA

1) Blok yapının ortak yer ve tesislerin düzgün veya daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin ortak anten veya hidrofor yapılmasına v.s.) ilişkin yenilik ve ilaveler, bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilavelerin giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Kat maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar , Blok Kat Malikleri Kurulunca belirlenir.

2) Blok yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa bütün kat malikleri tarafından kullanılması gerekli yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikince ödenir.

3) Toplu yapının ortak yer ve tesislerinde yapılacak, yukarıda nitelikleri açıklanan, yenilik ve ilavelerin kararları, TYTK tarafından alınır.

Kat maliklerinin toplu yapı ortak yer ve tesislerindeki yenilik ve ilavelerin giderlerine katılma oran veya miktarı, yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde, TYTK' ce belirlenir.

V – İŞLETME PROJELERİ

A - HAZIRLANMASI

a) Blok Yöneticileri, en geç 10 Aralık tarihine kadar bloklarının işletme projesi taslağını BTK' de hazırlayarak TYYK' ye teslim ederler.

b) TYYK; Aralık ayı içinde; 1 Ocak- 31 Aralık dönemleri için yürürlükte olacak işletme projesini; Blok Yöneticilerinin önerdiği, Taslak İşletme Projeleri çerçevesinde, Parsel ve Blok Yöneticileri Kurulunda hazırlar.

c) Bu projeler, bütün kat maliklerine imza karşılığı belgeyle veya taahhütlü mektupla duyurulur. İşletme Projesinin tebliğinden itibaren 7 gün içinde İşletme Projesine itiraz edilebilir.

d) İtirazlar, TYTK nin 1-15 Ocak tarihleri arasındaki Olağan Genel Kurulunda görüşülerek karara bağlanır. İtiraz eden kat malikinin TYTK sıfatına haiz olmadığı hallerde, kuruldaki görüşmelere katılması mümkün ise de oy hakkı bulunmamaktadır. İtiraz edilmeyen veya itiraz üzerine TYTK' de görüşülüp kabulüne karar verilen İşletme Projeleri kesindir. İİK 68 maddedeki belgelerden sayılır.

e) İşletme Projesinde :

- Blok Yapıların her birinin Blok ortak alanlarına dair gider kalemleri ve bunlara ilişkin tahmini tutarlar “A Bütçesi bölümünde”,

- Toplu Yapı ortak yer ve tesislerine ve toplu yapı adına kayıtlı bağımsız bölümlere dair gider kalemleri ve bunlara ilişkin tahmini tutarlar “B Bütçesi bölümünde” gösterilir.

- Bu giderleri karşılamak için Toplu Yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölümlere proje uyarınca isabet eden aylık aidat miktarları ile ödenme zamanları belirtilir.

B- PROJE İLKELERİ

2- BLOK YAPI ORTAK GİDERLERİNE DAİR

a) Blok yapıdaki kat malikleri oybirliği ile başka bir çözümde anlaşmadıkça aşağıdaki ortak giderlere arsa payları oranında katılırlar:

- 1) Blok yapıların sigorta primlerine,
- 2) Kalorifer ve asansör tesisleri, merdivenler gibi Blok yapı ortak alanı olarak tanımlanmış yerlerin işletmesi, bakımı, onarımı ve yenilenmesi giderlerine,
- 3) Blok ortak yerlerinin su ve elektrik giderlerine,
- 4) Isınma ve yakıt giderlerine,

b) Kat Malikleri (sakinleri), Blok Yönetici ve Blok Denetçi ücretlerine, kapıcı, kaloriferci, teknisyen, güvenlik personeli gibi ücretli elemanların aylık ücret, SSK sigorta primi, Kıdem tazminatı vs. tüm giderlerine eşit olarak katılırlar.

2- TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNE DAİR

a) TYTK oybirliği ile başka bir çözümde anlaşmadıkça kat malikleri aşağıdaki toplu yapı ortak giderlerine arsa payları oranında katılırlar:

- 1- Parsel ortak alanlarının sigorta primlerine,
- 2- Parsel ortak alanlarının işletilmesi, bakımı, onarımı ve yenilenmesi giderlerine,
- 3- Parsel ortak alanlarının su ve elektrik giderlerine,
- 4- Toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin, teknisyen ve güvenlik moblarının ısınma ve yakıt giderlerine,

b) Kat Malikleri (sakinleri), TYTK ve TYDK ücretlerine, Toplu Yapı bünyesindeki idari personel, teknik personel, çevre ve temizlik güvenlik gibi ücretli elemanların aylık ücret, SSK sigorta primi, kıdem tazminatı vs. giderlerine eşit olarak katılırlar.

C- ORTAK GİDERLERİN TAHSİLİ

1. Kat Malikleri (sakinleri), buldukları Blok Yapı yahut Toplu Yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla veya kullanmadığı gerekçesiyle bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

2. İşletme Projesinde aksi öngörülmediği sürece, Kat Malikleri (Sakinleri) ortak gider ve avans paylarını (aidatlarını) her ayın en geç 10. günü ödemek zorundadırlar. TYTK gerekli gördüğü hallerde bu süreyi uzatabilir.

3. Ortak gider ve avans payının (aidatının) tamamını zamanında ödemeyen kat maliki (sakini), aylık % 5 hesabı (gün hesabı yapılmaksızın) ile gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

4. İşletme Projesine dahil olmayan demirbaş giderlerinin bildirimli daire sakinine aidat tahakkuku ile bildirilir, tahsil edilir. Daire sakini kiracı ise dahi kat malikine bildirim yapılmış sayılır.

5. Gecikme tazminatı gecikilen gün sayısına göre hesap edilmez, aylık tutar olarak takip eden ayın herhangi bir günü için sabittir. Gecikme cezası bir sonra yatırılan aidat tutarından öncelikle tahsil edilir.

6. Ortak gider ve avans payını ödemediği iki aylık aidat tutarınca geciken kat maliki (sakini) hakkında, TYTK bu yönetim planı uyarınca dava açmak ve icra takibi yapmaya yetkili ve sorumludur.

7. Ortak giderlerden karşılanan masraflara, kat maliklerinden (sakinlerinden) veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi kusurlu hareketleriyle sebep olmuşsa, karşılığı sebep olandan ve/veya kat malikinden (sakininden) alınır.

D – HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

1) BKMK veya TYTK 'ce verilen kararı yasalara veya yönetim planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, toplu yapının bulunduğu yerin görevli Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

Bu kurullarca verilen kararlar aleyhine kurul toplantısına katılan ancak aykırı oy kullanan her kat maliki, karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan kat maliki ise kararı öğrenmesinden itibaren bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesinde iptal davası açabilir. Kurul kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.

2)Kat Maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) kat Mülkiyeti Kanununda veya bu yönetim planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan kat maliki, toplu yapının bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.

3)Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarına, onlar için “çekilmez hale gelecek” derecede aykırı davranırsa, KMK. nin 25. maddesi kapsamında diğer kat malikleri, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Kat maliki, “ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra ve dava takibine sebep olmuşsa” ve “KMK.’nin 33.maddesi gereğince mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse veya kendi bağımsız bölümünü bu Yönetim palanından yasak edilen işlerden birini yapmak için tahsis etmesi üzerine yapılan ihtarla rağmen bundan vazgeçmemekte ısrarlı davranmışsa ve ihtarın tebliğinden itibaren üç ay içinde eski haline getirmemişse” yukarıda değinilen çekilmezlik hali meydana gelmiş sayılır.

VI - TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

1)Blok yapının ve münhasıran o Blok a tahsis edilmiş ortak yerlerin bir aynı hakla kayıtlanması veya blok yapının tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya blok yapının dış duvarlarının çatı veya damının veya diğer ortak yerlerinin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri TYKMK oy birliği ile verecekleri kararlar yapılır.

Kat Malikleri, yukarıda öngörülen kararları alırken, vaziyet (yerleşim) planında ve TYKMK’ nın kararlarında yer alan kural, yasak ve ilkelere uymak zorundadırlar.

2) Parsel ortak yer ve tesislerin bir aynı hakla kayıtlanması ortak yapı tesislerin ve ortak bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devredilmesi, parsel kapsamındaki arsaların bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi tasarrufi işlemlerin yapılması, TYKM Kurulunun oybirliği ile karar vermesine bağlıdır.

Parsel kapsamındaki ortak yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için TYTK’ nın 4 / 5 oy çokluğu ile karar verilmesi gerekir.

VII – SON HÜKÜMLER (GEÇİCİ MADDE)

Mevcut Yönetim Planının, yeni düzenlenen yönetim planına topyekun intibakını sağlamak amacıyla Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun 4/5 oyu Kararı ile :

- Bir defaya mahsus olmak üzere ;

a- 2010 Yılı Haziran ayında yapılması gereken Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Olağan Genel Kurulu, 1 ile 15 Ocak 2011 tarihleri arasında ertelenmiştir.

b- Mevcut TYYK ve Mevcut TYDK üyelerinin görev süreleri Ocak 2011 tarihinde yapılacak TYTK Olağan Genel Kuruluna kadar uzatılmıştır.

c-2010 Yılı Mayıs ayında yapılacak Blok Kat Malikleri Olağan Genel Kurulları , 15 ile 30 Ocak 2011 tarihleri arasında ertelenmiştir.

d- Mevcut BY, BD, BTK ve Blok TYT üyelerinin görev süreleri de Ocak 2011 tarihinde yapılacak Blok Kat Malikleri Olağan Genel Kuruluna kadar uzatılmıştır.

e- 01-07-2009 ile 30-06-2010 tarihleri arasında geçerli olan İşletme Projesi, Yönetim Planı ilgili maddelerinin değişmesi nedeniyle 31-12-2010 tarihine kadar değişiklik yapılmadan aynen uzatılmıştır.

VIII– YÜRÜRLÜK

İşbu Yönetim Planı, Mavişehir II.Etap 25486/1 Ada/Parsel Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nun, 05-05-2010 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında, Genel Kurulun 4/5 çoğunluk oyu ile Yönetim Planı’nın kabulüne karar vermesi ile yürürlüğe girer. Yönetim Planının tescili

işlemlerini yürütmek üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu yetkilidir.

KISALTMALAR

BY	: Blok Yöneticisi
BD	: Blok Denetçisi
BTK	: Blok Temsilciler Kurulu
BKMK	: Blok Kat Malikleri Kurulu
İİK	: İcra İflas Kanunu
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TYT	: Toplu Yapı Temsilcisi
TYTK	: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu
TYYK	: Toplu Yapı Yönetim Kurulu
TYDK	: Toplu Yapı Denetim Kurulu
TYKMK	: Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu
PBYK	: Blok Yöneticileri Kurulu

NOT :Bu Yönetim Planı 05.05.2010 tarihinde Mavişehir 25486/1 parsel Toplu Yapı Temsilciler Olağan üstü Kurulunda Kabul edilen Yönetim Planı Değişiklik Önergesi ve Bu önerenin redaksiyonu için kabul edilen düzenleme önergesi doğrultusunda basıma verilmiştir.

