

57 ADA MANOLYA 3 SİTESİ

YÖNETİM PLANI

İçindekiler

I – GENEL HÜKÜMLER.....	4
1. KAPSAM	4
2. YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KMK’NUN UYGULANMASI	4
3. YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI.....	4
4. YÖNETİM PLANINI DEĞİŞTİRİLMESİ.....	4
II . YÖNETİM ORGANLARI.....	5
A. PARSEL KAT MALİKLERİ KURULU	5
1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI	5
2. KURULA KATILMA VE OY HAKKI.....	5
3. TOPLANMA VE ÇAĞRI	6
4. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI	6
5. KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI	6
6. KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI	6
7. TEMSİLCİLER MECLİSİ	7
B. TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU	7
1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI	7
2. KURULA KATILMA VE OY HAKKI.....	8
3. TOPLANMA VE ÇAĞRI	8
4. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI	9
5. KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI	10
6. KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI	10
7. TEMSİLCİLER MECLİSİ	10
C. PARSEL YÖNETİCİSİ.....	11
1. SEÇİMİ.....	11
2. ÜCRETİ	11
3. SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ.....	11
D. TOPLU YAPI YÖNETİCİSİ.....	14
1. SEÇİMİ.....	14
2. ÜCRETİ	15
3. SORUMLULUĞU VE GÖREVİ	15
E. PARSEL DENETÇİSİ	19
F. TOPLU YAPI DENETÇİSİ	20
III. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	20
1. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	20
2. ORTAK YERLERE İLŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23

IV. ORTAK GİDERLERE KATILMA	25
1. BLOK YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA	25
2. TOPLU YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA.....	26
V. HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ	27
VI. YENİLİK VE İLAVELER VE GİDERLERİNE KATILMA.....	28
VII. TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ	29
VIII. GEÇİCİ YÖNETİM.....	29
EK-1.....	31
EK –2	32

I – GENEL HÜKÜMLER

1. KAPSAM

İstanbul ili Kadıköy ilçesinde bulunan 1871 nolu ada ve 1 parsel üzerinde Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış ve yapılacak, konut üniteleri, ticari donatı alan ve üniteleri alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetim bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan ATAŞEHİR Konut alanı Kat Mülkiyeti Kanununun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu "yönetim planına" göre yapılır.

2. YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KMK'NUN UYGULANMASI

Yönetim Planı taraflar arasında sözleşme mahiyetindedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

3. YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Yönetim planı, Ataşehir toplu yapısı kapsamındaki bütün kat maliklerini (konut ve dükkan), kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını, satış, bağış, vs. bir yolla iktisap edecek bütün şahısları kendiliğinden bağlar. Bu şahıslar yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır

4. YÖNETİM PLANINI DEĞİŞTİRİLMESİ

Yönetim planı, Ataşehir Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Tarafından, kurul üye tamsayısının beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

II . YÖNETİM ORGANLARI

A. PARSEL KAT MALİKLERİ KURULU

1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

Ataşehir toplu yapısı kapsamında bulunan parsellerdeki ayrıık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların tamamı kendi sorunlarına yalnız o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm (daire, büro, dükkan vs.) maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Parsel Kat Malikleri Kurulu"na yönetilir. Parsel Kat Malikleri Kurulu tüm görev ve yetkilerini bir servis şirketine devredebilir.

Ayrıık veya bitişik düzende inşa edilmiş olup, her birinin kendi bağımsız girişi bulunan, her bir bloktan kendi bağımsız girişi bulunan, her bir bloktan kendi sorunlarına, eklentilerine ve münhasıran kendilerine tahsisi edilmiş ortak yerlere ilişkin olarak o blokta bulunan kat maliklerince seçilecek "BLOK TEMSİLCİSİ" tarafından yönetilirler.

2. KURULA KATILMA VE OY HAKKI

a) Parsel Kat Malikleri kurulunda, her kat malikleri, bağımsız bölümüne bağılı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir.

Aynı parselde, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın kullanabileceğı oy sayısı, Parsel Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölüme (daire, dükkan, büro vs.' ye) birden çok kimse malikse, Parsel kat Malikleri Kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek yöneticiye ve servis şirketine bildirmedikleri taktirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.

Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun ise (çocuk, akıl hastası vs.) onun yerine kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez .

Kat maliklerinden biri yerine , kurula, tayin edeceğı bir vekil katılabilir ve oy verebilir. Bu vekil, diğeri bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak aynı kişi tüm oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

3. TOPLANMA VE ÇAĞRI

Parsel Kat Malikleri Kurulu her yıl en az bir defa Ocak ayı içinde toplanır.

Parsel Kat Malikleri Kurulu, yönetici tarafından en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı ve taahhütlü bir mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması konunun toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla gündeme alınmasına bağlıdır.

İlk çağrı yapılırken ,birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. "İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz."

c)-Yönetici (veya denetçi) Parsel Kat Malikleri kurulunu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü her zaman toplantıya çağrılabilir. Yönetici (veya denetçi) kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarak yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

4. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

a)-Parsel Kat Malikleri Kurulu, Kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

b)- Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı en geç 15 gün içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

c)-Kat mülkiyeti Kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır. (Bk. KMK. Md. 24,32,42,44, 45)

5. KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Parsel Kat Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o parseldeki bütün kat maliklerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde devralmış olanları da bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine sulh hukuk mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini isteme hakkı saklıdır.(KMK.md. 33)

6. KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Parsel Kat Malikleri Kurulunun Kararları, Yönetici tarafından (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mühürlü ile onaylı bir “ karar defteri” ne yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, arzu ederlerse, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

7. TEMSİLCİLER MECLİSİ

a) Parseldeki bağımsız bölüm sayısı en az 30 veya daha fazlaysa, Parsel Kat Malikleri Kurulu, kendisini temsilen kurula ait görevleri yerine getirmek üzere, en az 7, en çok 15 temsilciden oluşan bir” Parsel Temsilciler Meclisi” seçebilir.

Temsilciler Meclisinin kararları, Parsel Kat Malikleri Kurulunun kararı niteliğindedir. Ancak Temsilciler Meclisi, KMK md. 44’de belirtilen hususlarda ve Kat Mülkiyeti Kanununda kararın doğrudan doğruya Parsel Kat Malikleri Kurulunca alınması açıkça öngörülen diğer hallerde karar alamaz.

b) Temsilciler Meclisinin üyeleri, Parsel Kat Malikleri Kurulunca kurul üyeleri arasından iki yıl için, temsilci sayısının yarısı kadar yedeğiyle birlikte seçilir.

c) Temsilciler Meclisinde her üye bir oy hakkına sahiptir. Parsel Kat Malikleri Kuruluna ilişkin olarak toplanma ve çağrı, toplantı ve karar yeter sayısı, kararların bağlayıcılığı, kararların yazılması ve imzalanması için öngörülen kurallar, (arsa payına ilişkin bulunanlar dikkate alınmaksızın) Temsilciler Meclisi içinde geçerlidir.

d) Belli bir toplantıya katılmayacak olan Temsilciler Meclisi üyesi, o toplantı için, kat maliklerinden birini vekil tayin edebilir.

e) Temsilciler Meclisi belli bir sorunun doğrudan doğruya Parsel Kat Malikleri Kurulunca çözüme bağlanmasını kararlaştırabilir.

B. TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

a)- Ataşehir Toplu yapısı kapsamındaki ortak yer , yapı ve tesisler ve tapu sicilinde toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı olup ,ortak yararlanmaya tahsis edilmiş bağımsız bölümler “Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu “ tarafından yönetilir ve bunlara ilişkin idari ve tasarrufi işlemlerde (ifraz mülkiyet devri,aynı hak tesisi vs) ve her düzeydeki idari taraflarda onarım, yenileme ilave, kiraya verme vs Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu yetkilidir. Toplu yapı kat malikleri kurulu tüm yetkilerini bir servis şirketine devrederek yönetici seçebilir.

Blokların ve villaların ve müstakil bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu alanlar dışında kalan ve münhasıran bir blok veya villaya tahsis edilmemiş olan bütün ortak yer, yapı ve tesisler, bu yönetim planının uygulanmasında toplu ortak yer, yapı ve tesisi sayılır.

Parsel yöneticileri veya villalar ve müstakil bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin malikleri yerleşim planına göre münhasıran parsel veya villalarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca alınacak ilke ve tavsiye kararlarına uymak zorundadırlar.

b) Ataşehir "Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu " parsellerin yöneticilerinden oluşur.Parsel yöneticisi değişirse ,yeni yönetici kurulda kendiliğinden eskisinin yerini alır.

2. KURULA KATILMA VE OY HAKKI

a)-Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun üyeleri (yöneticisi buldukları parsellerdeki bağımsız bölüm sayısı ne olursa olsun) kurulda bir oy hakkına sahiptirler.

b)-Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak üye yöneticisi bulunduğu parselden bir kat maliki o toplantı için vekil tayin edebilir.Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

3. TOPLANMA VE ÇAĞRI

a)-Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere HAZİRAN ayının ilk 15 günü içinde toplanır.

b)-Kurul toplu yapı yöneticisi tarafından ,toplantı tarihinden en az 15 gün önce , bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının ,yer saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup ,karara bağlanması ,konunun toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile gündeme alınmasına bağlıdır.

İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanmaması halinde , ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

c)-Yönetici, gerekli gördüğü hallerde kurulu ,yukarıda belirtilen usullere uyararak her zaman toplantıya çağırabilir.

Yönetici ,kurul üyelerinin üçte birinin yazılı talebi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri ,taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

4. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

a)-Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu , üye sayısının yarısından fazlası ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verir.

Alınmış olan bir kararın tekrar görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması , “görüşmenin yenilenmesi “ önerisinin toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile kabul edilmesine bağlıdır.

b)-Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa ,ikinci toplantı en geç 15 gün içindee yapılır ve bu defa toplantı yeter sayısı aranmaksızın ,toplantıya katılanların oy çoğunlu ile karar verilir.

c)-Kat Mülkiyeti Kanununda ve yönetim planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır.

5. KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararı Ataşehir toplu yapısı kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm (kat) maliklerini , irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri her hangi bir şekilde onlardan devralacak olanları bağlar.

6. KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararlarını yönetici tarafından (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaralarını taşıyan her sayfası noter mühürü ile onaylı "karar defterine" yazılır ve toplantı ya katılan kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler ,arzu ederlerse aykırılığın sebebini belirterek defteri imzalarlar.

7. TEMSİLCİLER MECLİSİ

a)-Yukarıda belirtilen esaslar uyarınca oluşacak Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun üye sayısı 30'dan fazla olursa kurul kendisini temsilen kurula ait görevleri yerine getirmek üzere kendi üyeleri arasından , en az 10, en çok 15 üyeden oluşan bir "Toplu Yapı Temsilciler Meclisi" seçebilir. Temsilciler Meclisine seçilecek üyelerin , imkan nispetinde farklı parselleri temsil etmelerine özen gösterilir.

b)-Toplu Yapı Temsilciler Meclisinin kararları ,"Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararları" niteliğindedir.

c)-Toplu Yapı Temsilciler Meclisinin üyeleri dört yıl için , temsilci sayısının yarısı kadar yedeği ile birlikte seçilir.

Temsilciler Meclisinden istifa eden üyenin yerini ,seçilmiş sırasıyla yedek üyeler alır.

Yöneticilik görevi sona eren kişinin , Temsilciler Meclisi üyeliği de kendiliğinden sona erer . Yeni yönetici eskisinin süresini tamamlamak üzere ,Temsilciler Meclisinde eskisinin yerini alır.

d)-Temsilciler Meclisi ,gerek gördüğü hallerde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun karar veya görüşüne başvurabilir.

e)- Toplu Yapı Temsilciler Meclisinde her üye bir oy hakkına sahiptir.Toplu Yapı Kat Malikleri kuruluna ilişkin olarak ,toplama ve çağrı toplantı ve karar yeter sayısı kararların bağlayıcılığı, kararların yazılması ve imzalanması için öngörülen kurallar Temsilciler Meclisi içinde geçerlidir.

f)-Temsilciler Meclisinin belli bir toplantısına katılamayacak olan üye , o toplantı için , Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun veya Temsilciler Meclisinin bir üyesini veya yöneticisi bulunduğu parselden bir kat malikini o toplantı için vekil tayin edebilir.Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Bir kurul veya temsilciler meclis üyesi, Temsilciler Meclisinde vekalet yoluyla ancak bir üyeyi temsil edebilir.

C. PARSEL YÖNETİCİSİ

1. SEÇİMİ

a)-Parsel Kat Malikleri Kurulu, her yıl OCAK ayında yapacağı toplantıda, kendi arasından veya dışardan birini ya da bir servis şirketini yıl için "parsel yöneticisi" tayin eder. Kurul gerekli gördüğü takdirde yöneticiyle birlikte, bir veya daha çok yönetici yardımcısı seçebilir veya apartman yönetimi hizmetinin, belirlenen bir ücret karşılığında servis şirketince yürütülmesini de isteyebilir. Yönetici yardımcılarının yapacağı işleri, yönetici belirler,

Eski yöneticinin ve yardımcılarının görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.

b)-Yönetici kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir.

Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine yönetici sulh mahkemesi tarafından tayin edilir.

c)-Kurul , yönetici ve/ veya yardımcılarının sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak sulh mahkemesince atanan yönetici, (sulh mahkemesinden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, kurul kararıyla değiştirilemez.

d)-Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve adresi ve telefon numaraları ana gayrimenkulun giriş kapısı yanına veya antrede görülecek bir yere asılır. Yönetici iş ve ev adresini telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde toplu yapı yöneticisine bildirilir.

2. ÜCRETİ

Yöneticiye (gerekliyse yardımcılara) ödenecek ücret, Parsel Kat Malikleri kurulunca belirlenir. İşletme bütçesinin onaylanması bu belirlemeyi ifade eder. Kurulda bu konuda bir karar alınmamışsa, kat malikleri arasında seçilen yönetici, görevi süresince, kendisine düşen olağan ortak giderlerin yarısına katılmaz. Yönetim hizmetlerinin bir servis şirketince yürütülmesi kararlaştırılmışsa bu ücret fatura karşılığı ödenecektir.

3. SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

a)-Parsel yöneticisi(varsa yardımcıları) kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Yönetici Ocak ayında yapılacak toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici, bu amaçla, gelir ve gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısıyla birlikte, kat maliklerinin bilgisine sunar.

Yönetici yaptığı giderleri belgeler ve bütün belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar.

a)-Parsel yöneticisi, Kat Mülkiyeti Kanununun 35, 36, 37 ve diğer maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar

aa) Parsel ve Toplu Yapı Kat malikleri Kurullarınca verilen kararları yerine getirir

bb) Parsel Kat Malikleri Kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa , seçimi izleyen 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle,

1)- Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını,

2)-Ortak giderlerden, bu yönetim planına ve KMK md. 20'ye göre her kat malikine düşecek muhtemel miktarı

3)Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarını ve bu avansların ödeme şekil ve zamanını gösterir.

İşletme projesi, kat maliklerine ve bağısız bölümden fiilen yararlananlara (kiracı vs) imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir.

Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz Parsel Kat Malikleri Kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir., gerekiyorsa yeni bir proje hazırlanır. İtiraz üzerine verilen " Parsel Kat Malikleri Kurulu"un kararı kesindir.

Kesinleşen işletme projeleri veya Parsel Kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, icra iflas kanununun 68 maddesinin 1 fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

cc) Parsel yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli tedbirleri alır ve bu tedbirlerin icap ettirdiği sözleşmeleri (kapıcılık sözleşmesi dahil) yapar. Kapıcının çalışmalarını düzenler ve denetler.

dd) Parseldeki kat maliklerinden, bu yönetim planı ve kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre belirlenmiş "Parsel ve Toplu yapı ortak gider, paylarını ve bu giderlere ilişkin avansı toplar. Toplu Yapı Yöneticisine (veya onun göstereceği hesaba) veya bu hizmeti veren kuruluşa gecikmeksizin aktarır.

Kat malikinin payına düşecek ortak gider avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur.

Bu nedenle yönetici, kat malikine düşen ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bağımsız bölümden devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kiradan düşer.

Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması kat malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

ee) Bitişik düzendeki parsellerde, sadece bu parsellere ilişkin merkezi ısıtma gibi ortak tesisler varsa, diğer parsel yöneticileriyle ve gerektiğinde toplu yapı yöneticisiyle işbirliği yaparak, bu ortak tesislerin işletilmesi, korunması, bakımı ve onarılması için gerekli olağan tedbirlerin alınmasını sağlar. Ortak tesislere ilişkin giderleri kat maliklerinden toplar.

ff) Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve görevinin kapsamına giren işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat malikini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

Kat malikleri Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya görevinin kapsamındaki işler nedeniyle, kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder.

Yukarıda belirtilen davalara ilişkin yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

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

hh)-Parsel Kat Malikleri Kurulunda alınan kararların bir kopyasının Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna veya servis şirketine intikal ettirilmesini ve kararlarda yazılı hususların yerine getirilmesini sağlar.

ıı) Parsel Kat Malikleri Kurulu kararıyla veya kurulca verilen yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçilerin, bu görevi nedeniyle tahsis edilmiş yerleri on beş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (KMK ek madde 2 uyarınca.) başvurur.

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

jj) Kat Malikleri tarafından karar verilmişse Blok yapıları ve tesisleri sigorta ettirir. İşletme bütçesine bu konuda fasıl ilave edilmesi ve işletme bütçesinin onaylanması bu konuda karar verilmesi anlamındadır.

D. TOPLU YAPI YÖNETİCİSİ

1. SEÇİMİ

a) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu HAZİRAN ayında yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışardan birini iki yıldan az olmamak üzere "TOPLU YAPI YÖNETİCİSİ "tayin eder. Kurul yöneticisiyle birlikte en az dört" yönetici yardımcısı"ı iki yedeğiyle birlikte seçer.

b)Yönetici ve yardımcıları “Toplu Yapı Yönetim Kurulu “u oluştururlar. Yöneticinin görev alanına giren önemli işlerin kararları yönetim kurulunda alınır.

Yönetim Kurulu sayı çoğunluğuyla toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noter mühürüyle onanmış bir deftere yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır.

Yönetici ve yardımcıları arasında görev taksimi yönetici tarafından yapılır.

Yönetici ve yardımcıları görev sürelerinin sonunda tekrar seçilebilirler. Yeni yönetim kurulu seçilinceye kadar eskisini görevine devam eder.

c)Yönetici olarak bir gerçek veya tüzel kişi seçilebilir.

Yönetici olarak bir tüzel kişi seçilmişse ,yönetim kurulunda tüzel kişiyi görevlendireceği birisi temsil eder.

Yönetici olarak bir tüzel kişinin seçilmesi halinde Toplu Yapı Kat Malikleri kurulu yönetici yardımcısı seçmeyebilir.

d)Yönetici ve yardımcıları Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla seçilirler ve aynı çoğunlukla her zaman değiştirilebilirler.

2. ÜCRETİ

Toplu yapı yöneticisine ve yardımcılara ödenecek ücret Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca belirlenir. Yönetici olarak bir tüzel kişi seçilmişse ücret işletme bütçesinde yer alır ve fatura karşılığı ödenir.

3. SORUMLULUĞU VE GÖREVİ

a)-Toplu Yapı Yöneticisi ve yardımcıları aynen bir vekil gibi sorumludurlar. Dışardan seçilecek yöneticinin (tüzel veya gerçek kişinin) sorumluluğu ayrıca ayrıntılı olarak tespit edilir.

Yönetici her yıl Haziran ayında yapılacak toplantıda , Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna o tarihe kadar yapılan işlerin , elde edilen gelirlerin ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici bu amaçla , gelir ve gider durumunu gösteren bir raporu , toplantı çağrısıyla birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar.

Yönetici yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini ,gerektiğinde incelemek üzere bir dosyada saklar.

b) Toplu Yapı Yöneticisi özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar.

aa) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca verilen kararları yerine getirir.

bb) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca verilen kararlar ve belirlenen ilkeler çerçevesinde toplu yapı ortak yer ve tesislerin ve toplu yapı malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin işletilmeye veya kiraya verilmesine , ve / veya bunlar üzerinde tasarrufi veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki muameleleri ,kurulu temsilen yapar.

Bu sözleşmeler ,yöneticiyle birlikte , en az bir yönetici yardımcısı tarafından imzalanır.

Yöneticinin bir tüzel kişi olması ve bu nedenle yönetici yardımcısının bulunmaması hali saklıdır.

cc) Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin ve toplu yapı kat maliki adına kayıtlı bağımsız bölümlerin amacına uygun olarak kullanılması , korunması bakımı ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin icap ettirdiği sözleşmeleri (kapıcı, bekçi, bahçıvan marangoz , elektrikçi ile akdedilecekler dahil kurul adına yapar. Bekçi , bahçıvan ve diğer görevlerin çalışmalarını) düzenler ve denetler.

Yukarıda öngörülen tedbirlerin alınması , hizmetlerin yürütülmesi , yöneticinin görev ve sorumluluğundaki (ortak gider ve avans payının toplanması gibi)diğer bir kısım işlerin

görülmesi ,bir sözleşmeyle Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca belirlenecek esaslar çerçevesinde tamamen veya kısmen bir tüzel veya gerçek kişiye bırakılabilir.

dd) Konut alanı içinde yer alan tüm binaların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması , bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarının yapılmasını , işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.

ee) Konut alanı içinde sosyal , kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.

ff) Konut alanı içinde çöp toplama , haberleşme ,ulaşım alışveriş gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler . Konut alanı içinde ve dışında kalan yeşil alanların içindeki spor alanları, çocuk bahçeleri ve havuzların yapım , bakım , onarım ,güvenlik ve işletme hizmetlerini yürütür.

-12 -

gg) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa , seçimini izleyen 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle ;

1) Toplu yapı ortak yer ve tesislerine ve toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlere ilişkin bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını ,

2) Toplu yapı ortak giderlerinden bu yönetim planı ve KMK md. 20 uyarınca tüm kat maliklerine arsa payları oranında isabet edecek muhtemel miktarı ,

3) Tahmini ve muhtemel toplu yapı ortak giderlerini karşılamak üzere toplanması gereken avans miktarları ve bu avansların ödeme şekil ve zamanlarını gösterir.

İşletme projesi Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu üyelerine imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye kurul üyelerince itiraz edilirse ,itiraz toplu yapı kat malikleri Kurulunda incelenir ve projeye kesin şekli verilir.

Kesinleşen işletme projeleri bütün kat maliklerine duyurulur. Bu duyurma parsellerde parsel yöneticileri aracılığıyla yapılır.

Kesinleşen İşletme projeleri ve /veya Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları icra ve iflas kanununun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

hh) Parsel yöneticilerinden ,bahçeli konut veya villa maliklerinden ve diğer müstakil nitelikteki bağımsız bölüm (dükkan gibi) maliklerinden toplu yapı ortak gider paylarını ve bu giderlere ilişkin avansı toplar.

Bahçeli konut veya villaların veya müstakil nitelikteki diğer bağımsız bölümlerin toplu yapı ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından , bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlar da kat malikiyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur.Toplu yapı yöneticisi kat malikine düşen toplu yapı ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bu bağımsız bölümlerden devamlı olarak yararlanarlardan isteyebilir. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer.

Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması kat malikinin toplu yapı ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

ıı) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalar da diğer kat maliklerini temsil eder.

Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

ii) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararıyla veya kurulunca verilen yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı , kaloriferci , bahçıvan ve bekçilerin , bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerleri on beş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (KMK ek madde 2 uyarınca) başvurur.

jj) Toplu yapının tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder.

kk)Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri ve toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümleri (gerektiği ölçüde) sigorta ettirir.

ll) Yönetici olarak bir tüzel kişinin seçilmesi halinde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu , yöneticinin belli bir ücret karşılığında ,tüm yönetim hizmetlerini şahsen üstlenmesi ,böylece hizmetlerin yürütülmesi için üçüncü şahıslarla yapılacak sözleşmelere yöneticinin şahsen taraf olmasını kararlaştırabilir.

E. PARSEL DENETÇİSİ

1-Parsel Kat Malikleri Kurulu her yıl Ocak ayında yapacağı toplantıda sayı ve arsa payı çoğunluğu ile aralarından bir veya üç kişiyi bir yıl için denetçi olarak seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.

2-Denetçi (veya denetim kurulu), yöneticinin hesaplarını en az üç ayda bir denetler ve ocak ayında yapılacak toplantıda, kat malikleri kuruluna vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir.

3-Denetçi (veya denetim kurulu), bu raporu ve vereceği kararları noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazılarak imza eder.

4-Parsel Kat Malikleri kurulu, gerekli görürse, yöneticinin hesaplarını ayrıca dışardan bir uzmana inceletir.

F. TOPLU YAPI DENETÇİSİ

1- Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Haziran ayında yapacağı toplantıda,iki yıl için toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla ,kendi arasından üç kişilik bir denetim kurulu seçer.Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu denetim kurulu ile birlikte çalışmak üzere, dışardan gerekli gördüğü uzmanları da görevlendirebilir. Bu uzmanlar gerçek veya tüzel kişi olabilir.

Denetçilere veya görevlendirilen uzmanlara ödenecek ücretler Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca belirlenir.

2- Denetim Kurulu ,en az üç ayda bir yöneticinin hesaplarını ,görevlendirilen uzmanlarla birlikte inceler ve inceleme sonuçlarını bir ara raporla tespit eder.İnceleme sonucunda gerekli gördüğü taktirde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun toplantıya çağırmasını yöneticiden ister ve bu isteği 15 gün içinde yerine getirilmezse kendisi kurulu doğrudan doğruya toplantıya çağırabilir.

Denetim kurulu,her halde Haziran ayında yapılacak toplantıda , denetim sonucu ve toplu yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini, yazılı olarak bir raporla Toplu Yapı Kat Malikleri kuruluna bildirir.

3- Denetim Kurulu incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak (Haziran ayını beklemeksizin) yöneticinin bilgisine sunar.

4- Denetim Kurulu ara ve Haziran ayı raporlarını, yöneticiye bildirdikleri hususları ve diğer kararlarını noter mühürü ile tasdikli bir deftere yazar ve yazılan rapor ve kararlar denetim kurulu üyeleri ve uzmanlar tarafından imza edilir.

III. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Hakları: Kat malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (daire , dükkan, garaj, sinema vs.) üzerinde (kat Mülkiyeti Kanununun ve bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler, bağımsız bölümlerini bizzat kullanabilecekleri gibi kiraya verebilirler.

Kat malikleri, bağımsız bölüklerinin içinde ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak kaydıyla arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

b) Yükümlülükleri : Kat malikleri bağımsız bölümlerini ve eklentilerini (özel garaj vs.)

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

Kat malikleri özellikle;

aa) Bağımsız bölümde ve eklentilerinde kedi, köpek, kuş balık gibi evcil hayvanlar hariç başka hayvan besleyemezler. Besledikleri hayvanların ise diğer kat maliklerini rahatsız etmemesini sağlarlar. Aksi taktirde Parsel Kat Malikleri Kurulu sorun çıkaran hayvanın Ataşehir Konut alanı dışına çıkarılmasını isteyebilir. Ayrıca bu konuda Toplu Yapı Kat Maliklerinin alacağı bazı kararlara hayvan sahipleri uymak zorundadırlar.

bb) Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler. Gürültülü hareketlerde bulunamazlar., özellikle saat 22.00 'den sonra , televizyon radyo teyplerini komşuları rahatsız edecek şekilde kullanamazlar. Nişan , düğün gibi istisnai sebeplerle düzenlenecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye azami özen gösterirler.

cc) Bağımsız bölümlerin balkon , pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler. su dökemezler , çöp atamazlar , binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelerine çamaşır asamazlar.

dd) Bağımsız bölümlerini kumarhane ,randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.

ee) Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş olan bağımsız bölümlerini , hiçbir şekilde hastane , dispanser klinik gibi müesseselere tahsis edemezler.

ff) Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken ve ticari yer olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerinde (Parsel Kat Malikleri Kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe) sinema , gazino , kulüp ,kahvehane , dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve basımevi dükkan (berber dükkanı, terzihane, yatakhane, sendika veya dernek merkezi, dersane, kreş vs) gibi yerler açamazlar veya kiraya veremezler.

gg)-Kat mülkiyeti kütüğünde dükkan, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümleri kullanırken diğer kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalar da bulunamazlar, gürültü sarsıntı yapamazlar, rahatsız edici duman ve kokular çıkaramazlar.

hh)-Bütün kat maliklerin beşte dördü müsaade etmedikçe ,binanın ön , arka ve yan cephelerine,bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışardan görünen veya dışarı sarkan levha ve tabela asamazlar, balkonları ve terasları duvar ve camekanla kapatamazlar. Pencere balkon veya teraslara , binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar. Kısıtlamalar villalar içinde geçerlidir.

II)-Villaların ahşap veya prekast elemanlar ile çevrelenen ve “çevre düzenleme uygulama projesinde “belirlenen bahçelerinin kullanım hakkı villa maliklerine aittir. Söz konusu bahçelerin bakım ve kullanımı sadece villa maliklerinin yükümlülüğündedir.

ii)-Villaların ön ve arka bahçeleri malikleri tarafından sürekli olarak bakımlı ve temiz olarak korunacaktır. Mevcut ağaçlar hiçbir şekilde kesilemez, hastalık nedeni ile kesilmesi gereken ağaçlar için Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna gerekçeli bir yazı ile başvurmak ve yazılı onay almak zorunludur. Bahçe düzenin koşu malikleri rahatsız etmeyecek ve konutların güneşten faydalanmasını engellemeyecek şekilde olması gerekir.

Eğer villa sahibi Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından yapılacak yazılı bir uyarıya rağmen 2 ay içinde bahçesini bakımlı ve temiz hale getirmezse , 5 günlük ikinci bir uyarıdan sonra Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu bahçede gerekli bakım ve temizliği yaparak masrafları villa sahibinden talep eder. Villa sahibi bu masrafları ödemek zorundadır ve bahçesine girildiği için hiçbir kişi ve kuruluşu sorumlu tutamaz.

jj)- Villaların bahçesine sundurma, baraka ,sabit veya geçici tesis yapılamaz. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından yapılacak yazılı uyarıya rağmen 7 gün içinde yıkılmadığı veya kaldırılmadığı takdirde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından yıktırılır.

kk)-Konutların içinde ara duvar yıkmak gibi önemli tadilatlar yaptıracak kat malikleri “Toplu Yapı Yönetim Kuruluna “başvurarak öncelikle proje onayı almak zorundadırlar. Ancak statik projesine aykırı olmayan ve ana yapıya zarar vermeyen onarım ve tadilatlara izin verilebilir. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasara sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.

II)-Diğer bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gerekli müsaadeyi vermekten kaçınamazlar.

mm)-Parsel Kat Malikleri Kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere özel eşyalarını bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

Kat malikleri ,bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa ,tebligat adreslerini , bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad ve iş adreslerini en geç 15 gün içinde parsel yöneticisine ve servis şirketine (villa söz konusu ise, toplu yapı yöneticisine) bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yönetimine mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

Kat malikleri , bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri taktirde, kira sözleşmesinden bir örnek ile Yönetim Planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini yöneticiye tevdi etmeye bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur.

2. ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a)- Hakları

a) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu parseldeki ortak yerlerden ve tesislerden ve doğrudan doğruya o parselde, blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler. Ortak yerler aşağıda belirtilmiştir.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları parsel kat malikleri kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kurul kararlarında , toplu yapı kat malikleri kurulunun konuya ilişkin ilke kararlarını da göz önünde bulundurur.

- Temeller ve ana duvarlar , taşıyıcı sistemi oluşturan giriş,kolon ve perde duvarlar ile merdivenler , merdiven sahanlıkları , merdiven korkulukları ortak çöp toplama üniteleri,
- Genel giriş kapıları , antreler , koridorlar , bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar , taban ve tavanlar ,
- Açık ve kapalı otoparklar, parklar ,spor alanları , çocuk parkları ,
- Kapıcı ve teknisyen daireleri , odaları ve bunların her türlü tesisatları

- Kalorifer daireleri, kalorifer kazanları boyler , motorlar ,pompalar, jeneratörler, sıcak ve soğuk su tesisatları ve tankları , yakıt depoları ve bunların her türlü tesisatları,
- Sığınaklar, müşterek elektrik tesisatları , sayaçlar ,ziller ,merdiven otomatları , ortak TV antenleri ve telefon için ortak şebeke , antenler ve tesisatlar,
- Çatılar ,üst katların balkon siperleri, bacalar , yağmur olukları ,genel kanalizasyon tesisatları,
- Asansörler ve bunların her türlü tesisatları , asansör devreleri,

Yukarıda yazılanlar dışında kalan , fakat parsel sınırı içine girmemekle beraber konutlara ait ortak açık alanların devamı niteliğinde olan yeşil alanlar ile oyun ve gezinti alanları bisiklet yolları , koşu parkurları, dinlenme terasları, yaya yolları , tüm maliklerin ortaklaşa kullandıkları bütün yer ve alanlar da ortak yerler olarak sayılır.

Kat maliklerinin yukarda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacaklarını Parsel Kat Malikleri Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kurul kararlarında Toplu Yapı Kat Maliki Kurulu'un söz konusu yer ve tesislere ilişkin ilke ve kararlarını da göz önünde bulundurur.

- b) Kat malikleri ,toplu yapı ortak yer ve tesislerinden (toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümlere veya belli sayıdaki blok ve / veya villalara tahsis edilmiş ortak otoparklardan, parklardan , spor alanlarından , eğitim alan ve tesislerinden) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak yöneticinin belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplu yapı ortak yer ve tesislerin kullanılmasını belli bir ücrete bağlayabilir, bu ortak yer ve tesislerden yararlanmayı bir kulüp statüsü içinde düzenleyebilir.

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

c) –YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kat Malikleri

aa)-Buldukları yapının mimari durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar;

bb)-Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının 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 anayapıya 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 anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

cc)-Müstakil villaların dış cephe boya ve kaplamalarında renk ve malzeme değişikliği ile binanın mimarı özelliğini bozacak eklentiler yapılamaz.

dd)- Parsel Kat Malikleri Kurulu oybirliği ile karar vermedikçe, buldukları yapıya kat ilave edemezler, çekme katlarını tam kata çeviremezler, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı zemin veya bodrum katlarını işyeri (dükkan) haline getiremezler.

ee)-Parsellerdeki , blok yapıdaki veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

ff)-Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerde , toplu yapı kat malikleri kurulunun oybirliğiyle verilmiş izni olmadıkça ,hiçbir şekilde inşaat , değişiklik , onarım ve boya yapamazlar.

Bu yönetim planında ve Kat Mülkiyet Kanununda 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 yükümlülüklerle aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

IV. ORTAK GİDERLERE KATILMA

1. BLOK YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

a)-Blok yapıdaki kat maliklerinden her biri (bloktaki kat malikleri oy birliğiyle başka bir çözümde anlaşmadıkça) aşağıdaki ortak giderlere arsa payları oranında katılırlar :

aa) Blokların sigorta primlerine ,

bb) Kalorifer ve asansör tesisleri ,TV antenleri ,merdivenler , otoparklar gibi Yönetim Planına ve K. M.K. 'da ortak alan olarak tanımlanmış tüm ortak yerlerin işletme,bakımı, sulama , aydınlatma , onarım ve yenileme giderlerine,

cc)-Ortak yerlerin su ve elektrik sarfiyatlarına,

dd)-Isınma ve yakıt giderlerine

Kat maliklerinin,yanaşık düzendeki birden çok blok yapıyı kapsayan ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlere katılma oranı da yukarıdaki esaslar çerçevesinde belirlenir.

b)-Kat malikleri aşağıdaki giderlere eşit olarak katılırlar ;

aa)-Parsel ve Blokların kapıcı ,kaloriferci , bahçıvan ,teknisyen gibi ücretli yardımcı elemanların aylık ücret ,sigorta primi ,tazminat ve sair tüm giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa ,

bb)-Kat Malikleri buldukları blok yapıya parsele ve toplu yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle "Ortak gider ve avans payını "ödemekten kaçınamazlar.

cc)-Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemedede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatını ödemek zorundadır.

dd)-Ortak gider avans payını ödemedede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında , yönetici ve servis şirketi ,bu yönetim planına , Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve / veya icra takibi yapmakla yükümlüdür.

ee)-Ortak giderlerden karşılanan masraflara , kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı vs) kusurlu hareketleriyle sebep olmuşsa , yapılan ödemedede zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır.

ff)-Asansörlü bloklarda giriş katında bulunan kat malikleri asansör bakım , onarım ve işletme giderlerine katılmazlar.

2. TOPLU YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

a)- Vaziyet planına veya toplu yapı kat malikleri kurulu kararına göre , toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya ve münhasıran o yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin ortaklaşa kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri , toplu yapı kapsamındaki yapılardan sadece birkaçının ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o yapılardaki kat malikleri toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için ortak tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Toplu yapı alanını içinde veya çevresinde bulunan kamuya bırakılmış olan (yol ,spor tesisleri park vs) veya yapı ve tesislerin (okul ,cami vs)bakım ve onarım ve işletmesi, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararıyla , toplu yapı yönetimince üstlenilmişse ,bunlara ilişkin giderler de toplu yapı ortak gideri sayılır ve yukarıda belirlenen esaslar çerçevesinde kat maliklerince

karşılanır.

b)-Vaziyet planına veya toplu yapı kat malikleri kurulunun kararına göre ,Toplu Yapı kapsamındaki bütün kat malikleri tarafından karşılanacak nitelikteki (işletme projesinde tahmini miktarı belirlenmiş)Toplu Yapı Ortak giderlerinin her bağımsız bölümüne düşen katılma oranının tespitinde ,Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca ,her bağımsız bölümün arsa payı esas alınır. Her bağımsız bölüme düşen ortak gider o bağımsız bölümün arsa payı ile m2 başına düşen birim ortak gider çarpılarak hesaplanır.

Belli bir veya birkaç yapıdaki kat maliklerinin münhasır kullanımına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o yapılardaki Kat Malikleri tarafından arsa payı oranına göre karşılanır.

c)-Toplu yapı ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki , ödemede geciktiği günler için , aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

Ortak gider avans payını zamanında ödemeyen kat malikine diğer yaptırımlarla birlikte toplu yapı yöneticisi kararıyla , borcunu ödeyinceye kadar , toplu yapı ortak yer , tesis ve hizmetlerden yararlanmasının durdurulması yaptırımını da uygulanabilir.

d)-Toplu Yapı Yöneticisi ; toplu yapı ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat malikine karşı bu yönetim planına , Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve / veya icra takibinde bulunmakla yükümlüdür.

e)-Kat malikleri toplu yapı kapsamındaki ortak yapı , yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümün veya kendisinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum , ihtiyaç veya imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

f)-Toplu yapı ortak yer ve tesislerine , kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı)

veya misafiri tarafından bir zarar verilirse , bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludurlar. Verilen zarar gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

V. HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

1-Parsel veya Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca verilen kararı yasalara veya yönetim planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki ,toplunun bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak kararının tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir. Dava ,kararı veren kurula göre, parsel veya toplu yapı yöneticisi aleyhine açılır.

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 yerlerin Sulh mahkemesine başvurarak hakimin

müdahalesini,rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Kat maliki yöneticiye veya servis şirketine başvurarak, davanın yönetici veya servis şirketi tarafından açılmasını da talep edebilir.

3-Kat maliklerinden biri , borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarına onlar için “ çekilmez hale gelecek “ derecede aykırı davranırsa , kat malikinın KMK md. 25 hükümleri çerçevesinde o kat malikinın bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

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

VI. YENİLİK VE İLAVELER VE GİDERLERİNE 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 vs)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 Maliklerince belirlenir.

2-Parsel veya Blok yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa ve / veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gerekli bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki , gidere katılmak zorunda değildir.

Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri ,onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.

3-Toplu yapının ortak yer ve tesislerinde yapılacak , yukarıda nitelikleri açıklanan,yenilik ve ilavelerin kararları ,toplu yapı kat malikleri kurulunda , toplantıya katılan kurul üyelerinin salt çoğunluğu ile alınır.

Kat maliklerinin toplu yapı ortak yer ve tesislerindeki yenilik ve ilavelerin giderlerine katılma oran veya miktarı , yukarıda (no 1 ve 2 ‘de) açıklanan esaslar çerçevesinde , Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca belirlenir.

VII. TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

1-Parselin ve münhasıran o parselde tahsis edilmiş ortak yerlerin (kapıcı daireleri)bir aynı hakla kayıtlanması , kiralanması veya parsel üzerinde bulunan ortak yapıların tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya blok yapıların dış duvarlarının, çatı veya damının veya diğer ortak yerlerin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri bütün kat maliklerinin 3/4 'nün oyları ile verecekleri kararlarla yapılır.

Kat malikleri yukarıda öngörülen kararları alırken , vaziyet (yerleşim)planında ve toplu yapı kat malikleri kurulunun kararlarında yer alan kural , yasak ve ilkelere uymak zorundadırlar.

2-Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin bir aynı hakla kayıtlanması ortak yapı ve tesislerin ve ortak bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devredilmesi , toplu yapı kapsamındaki arsaların bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi tasarrufi işlemlerin yapılması Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunu oluşturan tüm üyelerin oybirliğiyle karar vermesine veya verilmiş karara katılmalarına bağlıdır.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yer , yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi , ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının çatı ve damlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun oybirliğiyle karar vermesi gerekir.

VIII. GEÇİCİ YÖNETİM

1-Ataşehir kapsamındaki (onaylı projeye bağlanmış) bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanıncaya kadar, bu yönetim planında toplu yapı yöneticiliği ve parsel yöneticiliği için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler ilk kat maliki Banka tarafından 10 yıl süreyle Ataşehir Hizmet Ve İşletme A.Ş 'ye verilmiştir. Ancak , ilk yönetim bu yönetim planının tapu sicil muhafızlığına verilmesini izleyen tarihten itibaren en çok on yıl devam edecektir.

En geç onuncu yılın sonunda, ilk yönetim görev ve yetkilerini, bu yönetim planına göre oluşacak "Toplu yapı kat malikleri kurulu"na seçilecek yeni Yönetim Kuruluna devredecektir.

2-İlk yönetim aldığı kararları, sayfaları noter mühürüyle onanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.

3-İlk yönetim ,bir sözleşmeyle, yönetim hizmetlerinin yürütülmesini, tamamen veya kısmen birbirini izleyebilecek belli sürelerle bir tüzel kişiye yaptırabilir.

Sözleşmede ,tüzel kişi tarafından yürütülecek ve ifa edilecek hizmetler, karşılığında yapılacak ödemeler ve hizmetlerin aksamaması halinde, sözleşmenin feshedilmesi dahil, uygulanacak yaptırımlar açıklıkla belirtilir.

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

4-Bloklar tamamlanıp parsel yöneticileri seçildiğinde, ilk yönetim en az yılda bir kere (Haziran ayının ilk yarısında) yöneticilerle birlikte bir "danışma toplantısı " düzenler. Bu toplantıda, yöneticilere toplu yapı ortak yer ve tesislerinin yönetimine ilişkin bilgi verilir. Ve yöneticilerin konuya ilişkin görüşleri dinlenir.

Danışma toplantısına blokların temsilcileri de katılabilir.

İlk yönetim ,uygun görürse, danışma toplantısını daha geniş bir katılımıla yapabilir.

IX-.... /...../..... tarihinde düzenlenen iş bu yönetim planının metin ve muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı anagayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak arzularına uygun olduğunu ve oybirliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eylerler.

EK-1

Parsel yöneticisi; Toplu yapının ortak yerlerinin, bahçe ve çevrenin temizlik, bakım, işletme ve onarım işlerinin yapılması, sosyal ve spor tesisleri ile alt yapı tesislerinin işletilmesi ve bakımı için gerçek ve tüzel üçüncü kişilerle hizmet sözleşmesi yapılabileceği gibi, yönetim giderlerinin toplanmasında dahil olmak üzere tüm yetkilerini kısmen veya tamamen sözleşme akdedeceği hizmet şirketine devredebilir, parsel yöneticisi tarafından gerçek veya tüzel kişilerle akdedilen hizmet sözleşmeleri gereği tüm ödemelere bağımsız bölüm malikleri Yönetim Planının ilgili maddesindeki hükümler doğrultusunda katılırlar ve aidat gibi ödemede bulunurlar. Gecikme halinde aylık %5 faiz uygulanır.

EK –2

İşbu Yönetim Planını aynen kabul ettiğimi, yönetim planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlülüğe uyacağımı, Ataşehir kapsamındaki (onaylı projeye bağlanmış) bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanıncaya kadar, bu yönetim planında Toplu Yapı Yöneticiliği için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkilerin ATAŞEHİR HİZMET ve İŞLETME A.Ş'ne ait olduğunu ATAŞEHİR HİZMET ve İŞLETME A.Ş'in bir sözleşme ile tüm veya bazı yönetim hizmetlerinin yürütülmesini birbirini izleyebilecek belli sürelerle bir veya birkaç tüzel kişiye bırakabileceğini, ATAŞEHİR HİZMET ve İŞLETME A.Ş'in bu yetkisinin, Toplu yapıların yönetimine ilişkin yasal boşluk dolduruluncaya kadar iş bu yönetim planındaki hükümlere göre devam edeceğini, her yıl yönetici ATAŞEHİR HİZMET ve İŞLETME A.Ş tarafından hazırlanacak işletme projesine göre, yönetim giderlerine, toplu yapının tüm ortak giderlerine katılacağımı , katılım paylarını Ataşehir Hizmet ve İşletme A.Ş tarafından ilan edilecek T. Emlak Bankası A.Ş

Şubesi nezdindeki no'lu yönetim hesabına belirlenen zamanda ödeyeceğimi beyan kabul ve taahhüt ederim.

..... // 2000

İMZA

..... Blok no,lu kat maliki