ANKARA VADİKENT SİTESİ YÖNETİM PLANI

Dayanak

Madde 1. 634 sayılı kat mülkiyeti kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 sayılı kanunla 634 sayılı kanuna dokuzuncu bölüm olarak eklenen TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLERİN 66-67-69-70-71-72-73-74. maddeleri ve KAT MÜLKİYETİ KANUNUN tümü ile eski Ankara Vadikent Site yönetim planı dikkate alınarak hazırlanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM
GENEL HÜKÜMLER

Kapsam

Madde 2. Ankara ili, Keçiören İlçesi Yükseltepe Mahallesi, Arpaçay Caddesi Vadikent Sitesi Projesi uygulama alanında bulunan 90675 Ada 1 Parselde kayıtlı, Keçiören Belediyesi'nce onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan konutları Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla, bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

Yönetim Planında Bulunmayan Haller

Madde 3. Yönetim Planı'nda hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile Medeni Kanun'un (MK) ve ilgili öteki yasaların hükümleri uygulanır.

Toplu Yapı

Madde 4. 90675 Ada'da, 12 yapılı blok (Bloklarda, yaklaşık brüt 149 m2 388 bağımsız bölüm ve yaklaşık brüt 176 m2 182 bağımsız bölüm) Genel Toplam 570 Bağımsız Bölüm (konut), 10 kat görevlisi için ayrılan bağımsız bölüm (konut), ortak alanlar, sığınak ve sosyal tesisler ve sosyal yapılardan oluşmaktadır.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Madde 5. Yönetim Planı, ana taşınmazın bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümlerde herhangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalananları da bağlar. Bu kişiler yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

Yönetim Planı ve Değiştirilmesi

Madde 6. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesine göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

İKİNCİ BÖLÜM
TANIMLAR

Bağımsız Bölüm

Madde 7. Ana gayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki ana yapıların (blokların) projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine "Bağımsız Bölüm" denir.

Blok Yapı (Ana yapı)

Madde 8. Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder.(KMK/2) Yönetim Planı'nda "Blok Yapı", blok olarak geçecektir. ("Blok" ile yasadaki "Ana Yapı" kavramları özdeş kavramlardır.)

Toplu Yapı

Madde 9. Yerleşim Planı'nda gösterilen 90675 adada bulunan 570 konut, tüm ticaret, kültürel, eğitim ve sosyal amaçlı yapılar, bunların her türlü altyapıları ve sığınağı kapsayan 634 sayılı KMK'da değişiklik yapan 5711 sayılı kanuna göre bir "Toplu Yapı" alanıdır.

Ortak Yerler

Madde 10- Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince her halde ortak yer sayılır.

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

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

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 11. Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı'ndaki hükümler saklı kalmak şartıyla, kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve

yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

Madde 12. Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler. Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur. (KMK 18)

Madde 13. Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Çevre Kanunu gibi diğer ilgili kanunlarda öngörülen yasak ve mükellefiyetlerin bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

a) Kat Malikleri ana taşınmazın, bütün ortak yerlerine, ilgili kanunların müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden Kanun ve Yönetim Planı Hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler. Lokal biçiminde kullanılan Sosyal Tesiste, Genel Kurul, Toplu Yapı Temsilcileri Kurulu, Eğitim ve Sosyal Amaçlı her türlü toplantı, Panel, Konferans ve benzeri etkinlikler Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Onayı ile düzenlenebilir.

b) Kat malikleri, Toplu Yapı Blok Temsilciler Kurulu tarafından belirlenen kurallara uymakla yükümlüdür. Uymayanlara Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Çevre Kanunu gibi diğer ilgili kanunlarda belirlenen cezalar uygulanır.

c) Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Kat malikleri, ortak yerlerin bakım ve temizliğini, güzelliğini ve sağlamlığını korumaya mecburdurlar. Bu alanlara zarar verenlerden vermiş oldukları zararlar tahsil edilir.

d) Kat malikleri bağımsız bölümlerinin balkon ve pencerelerinden halı, kilim, vs. silkeleyemezler, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp sigara izmariti ve benzeri şeyler atamazlar, dış cepheden sarkacak şekilde elbise kurutma aparatları takamaz ve elbise ve benzeri şeyler asamazlar. Bu eylemlerde bulunanlardan tüm daireler için 3+1 dairelerin ödediği aidat bedelinin 1/5 i oranında ceza uygulanır ve ceza ödemeleri site bütçesine gelir kaydedilir. Bağımsız bölümlerine ait balkonlarını ancak katlanabilir cam balkon sistemiyle site yönetiminden onay alarak kapatabilirler. Balkon cam ve çerçeve renkleri blokların dış cephesi ile uyumlu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirlediği renkler olmalıdır. Bunun dışındaki renklerde yapılanlar söktürülür.

e) Kat malikleri bağımsız bölümlerinin dış cephelerine klima ünitesi takamazlar, balkonlarından ve pencere önlerinden dışarıya sarkacak şekilde çiçek, saksı vb. koyamazlar.

f) Kat malikleri, ortak alanlarda ki şaft boşluklarına, yangın ve servis merdiven sahasına, çatı boşluklarına eşya vb. koyamazlar. Koyulması halinde site yönetimi tarafından uyarıya gerek kalmaksızın kaldırırlar.

g) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde, kat malikleri kurulunca oy birliğiyle karar verilmedikçe emlak ofisi, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, clup, dans salonu, spor salonu gibi eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane, gibi beslenme yerleri ve imalathane, boya hane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar.

h) Ortak alanlara sebze ekilip dikilemez. Ortak alanlar sebze bahçesi gibi kullanılamaz. Ortak alanlarda bulunan sular, kat maliklerinin kendi özel ihtiyaçları için kullanılamaz.

ı) Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerini ahlak ve adaba aykırı şekilde kullanamaz ve kullandırtamazlar.

j) Radyo, müzik aleti ve benzerleri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sesini yükselterek kullanamazlar.

k) Bağımsız bölümler eklentileri ve ortak yerlerde, patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Site maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı ve gürültü yapmak, koku duman toz çıkarmak gibi durumlardan kaçınmak zorundadırlar.

l) Otopark yeri kat maliklerinin faydalanmasına zarar verecek şekilde kullanılamaz.

m) Ortak alanlarda odun kömür, sandık kutu vb. her türlü mal ve eşya bırakılamaz.

n) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte değişiklik yapamazlar;

o) Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarına uymak, yasaya ve Yönetim Planı'na aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

ö) Her kat malikinin 1 otopark yeri hakkı bulunmaktadır. Kendi otopark alanı dışında başka bir kat malikine ayrılan otopark alanını işgal edemezler. Site içerisine birden fazla araçlarını (otomobil ve hafif ticari araçlar dışında girdiremez) girdiremez ve birden fazla otopark alanı işgal edemezler. Birden fazla aracını site içerisine girdiren veya başkasına ait otopark alanına park eden kat maliklerinden her bir gün için 3+1 dairelerin ödediği aidat bedelinin 1/5 oranında ceza uygulanır. Alınan ücretler site bütçesine gelir kaydedilir.

p) Tüm bloklarda bulunan dairelerin % 10 una 1 (bir) yıl süreyle 1A blok ile 2C Blok arasında bulunan alandan otopark alanı verilir. Bu alanı kullanan daireler 1 yıl sonra kendi blokları çevresinden yer verilir. Sırasıyla tüm daireler 1 yıllık döngüler halinde 1A blok ile 2C Blok arasında bulunan alanı otopark olarak kullanırlar.

r) Bağımsız bölümlerine, bakım, onarım ve kontrol nedeniyle girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar.

s) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, telefon numaralarını ve e-mail adreslerini; bu adreslerdeki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı ve iş adreslerini derhal (en geç 15 gün içinde) Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirirler. Tebliğatlar; kat maliklerinin tebliğat adreslerine, taahhütlü mektup veya, WhatsAapp yada email olarak yapılabilir.

ş)Kat malikleri kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakları ad ve soyadı ile iş adresini kiracı bağımsız bölüme taşınmadan önce site yönetimine bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümünde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdurlar. Kiracılar Toplu Yapı Yönetim Kurulunun istediği belgeleri daireye taşınmadan önce yönetim ofisine teslim etmek zorundadır. Kiracılar Toplu Yapı Yönetim Kurulu banka hesabına 3+1 dairelerin aidat miktarı kadar parayı elektrik, sıcak su ve diğer giderler için teminat olarak yatırır.

-Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan ve yükümlerini yerine getirmeyenlerle müteselsilen sorumludurlar. Tebligat adresini, telefon numarası ve e-mail adresini ve bundaki değişiklikleri bildirmeyen kat malikinin Yönetimde mevcut son bilgilerine göre yapılan tebligat geçerli sayılır.

- Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar siteden taşınırken yönetim ofisinden "Borcu Yoktur" yazısı almaları gerekir. Borcu yoktur yazısı olmayan dairelerin taşınma için araçlarının girişine güvenlikçe izin verilmez. Toplu yapıdan taşınma işlemleri hafta içi ve cumartesi günleri sabah 10.00 ve akşam 18.00 saatleri arasında yapılabilir.

t) Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar kendi veya yakınlarının çocukları tarafından ana gayrimenkulde meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocuklarının kendilerine ayrılan yerler dışında oynamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdürler. Kat maliklerinin site dışarısından gelen misafirleri kat malikleri yanlarında olmadan ortak alanları kullanamazlar.

u) Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar hafta içi ve cumartesi günleri sabah 10.00 ve akşam 20.00 saatleri arasında tamir ve tadilat yaptırabilirler. Uyarılara rağmen belirtilen saatler dışında tamir ve tadilat yapmaya devam edenlere 3+1 dairelerin ödediği aidat bedelinin 1/5 oranında ceza uygulanır. Alınan ücretler site bütçesine gelir kaydedilir.

ü) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunun aldığı kararlar kat maliklerine aşağıdaki yöntemlerden biri veya birden fazlası ile tebliğ edilir. Tebliğatlar; Kat maliklerine imza karşılığı, tebliğat adreslerine taahhütlü mektup, yönetime iletişim amaçlı verilen telefonlarına WhatsAapp mesajı olarak veya yönetime verilen e-mail adreslerine gönderilir.

ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 14. Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu bloktaki ortak yerlerden ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler. Kat maliklerinin ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir. Kat malikleri ortak yer ve tesislerinden (sosyal tesislerden, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinden yararlanırlar. Kat Malikleri, blok yapıda veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

Madde 15. Bu Yönetim Planı'na ve KMK'nda 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 yükümlülüklere aykırı davrananlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

Madde 16. Ortak alanlarda, yol ve bahçelerde, doğalgaz, telefon, elektrik, temiz su ve kanalizasyon altyapıları bulunduğundan, Toplu Yapı Alanı'nda 90675 Ada hudutları içinde her türlü kazı yapmak yasaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
ORTAK GİDERLERE KATILMA
Genel Olarak Ortak Gider

Madde 17. Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki bağımsız bölümleri sahipleri (kat malikleri) her ay düzenli olarak ortak giderlere katılım payı (aidat) (avans) ödemek zorundadırlar. Ödenecek miktar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda saptanır. Kat Malikleri'nin ödediklerinin ve bu ödemelerden yapılacak harcamaların hesabı Toplu Yapı Yönetimi Hesapları'nda gösterilir.

Blok Ortak Giderlerine Katılma

Madde 18. Kat Maliklerinin kendi blokları için ödeyeceği giderlere katılım payı (aidat) (avans), Blok Kat Malikleri Kurulu'nda kararlaştırılması durumunda ayrıca ödenir. Blok Kat Malikleri Kurulu ihtiyaç duymayarak bütçe yapmayı gerekli görmez ve doğal olarak, giderlere katılım payı ödenmesini kararlaştırmazsa, ayrıca böyle bir ortak gidere katılma zorunluluğu doğmaz.

Madde 19. Blok kat maliklerinin kendi blokları için yapacağı ödemeler, giderlere katılım payı, aidat veya avans Blok Yöneticisi'nin hazırlayıp, Blok Kat Malikleri Kurulu'na sunacağı İş Programı ve Bütçesi'nde gösterilir.

Madde 20. Blok Kat Malikleri Kurulu'nun, iş programı ve bütçe yaparak, giderlere katılım payı ödenmesini kararlaştırması durumunda, bu ödemeler, sadece o blokta, Blok Kat Maliklerinin kararlaştıracağı biçimde harcanması koşuluyla, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun açtıracağı hesaba yatırılabilir. Blok kat maliklerinin yatırdıkları, Blok adı ve numarası belirtilerek ilgili Blok'a ait açılacak emanet hesabında gösterilir. İhtiyaç olması durumunda, Blok Yöneticisine belgeyle teslim edilerek hesaptan düşülür.

Madde 21. Kat Malikleri bulundukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık % 5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

Madde 22. Ortak gider ve avans payını ödemede iki aydan (yıl içinde iki defa) fazla geciken kat maliki hakkında, Yönetici, bu Yönetim Planına, KMK'na ve ilgili kanunlara göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

Madde 23. Ortak giderlerden bir gidere, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta, olan kişi (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa yapılan ödeme zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır.

Madde 24. Kat Maliklerinden biri Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. (KMK Madde 25)

Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma

Madde 25. Yönetim Planına ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama, elektrik, temizlik, bakım onarım, muhasebe, personel, güvenlik, vb.) toplu yapıdaki bütün kat malikleri tarafından karşılanır. Kat malikleri ortak giderlere ve ortak giderler için toplanacak avanslara, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde belirtilen esaslara uygun olarak katılırlar. Buna göre;

a) Kat malikleri, tüm çalışanların aylık ücret, sigorta pirimi, vergi vs. giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılırlar;

b) Kat malikleri, Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, yenileme, koruma, güçlendirme, çevre bakımı, ağaçlandırma, çiçeklendirme giderlerine ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa yapı kullanma belgesinde yazan brüt metrekare payı oranında katılırlar;

c) Toplu Yapı ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verirse, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

d) Kat Malikleri sitenin yapı ortak yer ve sosyal tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık % 5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

Madde 26. Toplu Yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki kat malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

BEŞİNCİ BÖLÜM
YÖNETİM ORGANLARI

Blok Kat Malikleri Kurulu

Madde 27. Organlar, K.M.K. "Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan **Blok Kat Malikleri Kurulu'nca** yönetilir. Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parsele ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir."

A- Blok Yönetimi

1- Blok Kat Malikleri Kurulu 2- Blok Yöneticisi 3- Blok Denetçisi

B- Toplu Yapı Yönetimi

1-T.Y. Temsilciler Kurulu 2- T.Y. Yönetim Kurulu 3-T.Y. Denetim Kurulu

A- BLOK YÖNETİMİ

1- Blok Kat Malikleri Kurulu Oluşumu, Yetki Alanı ve Görevleri

Madde 26. 90675 nolu imar adasındaki birden çok bağımsız bölümden oluşan 12 adet blok yapının her biri o bloklarda bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Blok Kat Malikleri Kurulu"nca yönetilir.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 28.

a) Blok Kat Malikleri Kurulu'nda her kat maliki bağımsız bölüme bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı ikiyi geçemez. Bir kişi en fazla iki kişiye vekalet edebilir. (KMK M.31)

b) Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulu'nda bunları, içlerinden vekalet verebilecekleri birisi temsil eder.

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

Toplanma ve Çağrı

Madde 29.

a) Blok Kat Malikleri Kurulu olağan olarak 2 yılda bir Ocak ayının ilk haftası içerisinde toplanır.

b) Blok Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalattırılacak bir çağrı, taahhütlü mektup veya whatsApp yada e-mail yolu ile toplantıya davet edilir. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin görüşülmesi, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanmaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

c) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Blok Kat Malikleri Kurulu'nu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, blok kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırmakla yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan blok kat malikleri kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

d) Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 30. Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. Toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamaz ise kararlar en erken 7 gün, en geç 15 gün içerisinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların oy çokluğu ile verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 31. Blok Kat Malikleri Kurulu Kararları, toplantıya ve kararlara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesi'ne başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır.(KMK/Md.33)

Kararların yazılması ve İmzalanması

Madde 32. Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, Blok Yöneticisi tarafından noter onaylı bir karar defterine elle yazılır veya yazıcı ile bir kağıda yazılıp yapıştırılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek elle karar defterine yazabilecekleri gibi, imzalı olarak verecekleri yazı deftere eklenir. Kararların yazılmasında blok yöneticisinin talebi doğrultusunda Toplu Yapı Yönetim ofisinde çalışan personel sekretarya görevini yürütebilir.

Blok Yöneticisi Seçimi

Madde 33.

a) Blok Kat Malikleri Kurulu, 2 yılda bir Ocak ayının ilk haftası yapacağı toplantıda genel kurula katılan kat malikleri ve kat maliklerinin vekili olarak katılanlar arasından (kat malikinin vekalet vereceği eşi ya da çocuğu genel kurula katılıp yönetici seçilebilir) birini, iki yıl için "Blok Yöneticisi" birini de Blok Yöneticisi Yedeği olarak seçer. Eski Yöneticinin görevi, yenisi seçilinceye kadar devam eder;

b) Yönetici, kat maliklerinin, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Eski Yönetici tekrar seçilebilir;

c) Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri" ne yazılır ya da yazıcı ile bir kağıda yazılıp yapıştırılır, imzalanır;

d) Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine, Yönetici Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir;

e) Blok Kat Malikleri Kurulu, Yöneticiyi sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak, Sulh Mahkemesi'nce atanan Yönetici, (Sulh Mahkemesi'nden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, Blok Kat Malikleri Kurulu kararıyla değiştirilemez;

f) Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları bloğun girişte görülecek bir yerine asılır. Yönetici iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirir.

Madde 34. Yöneticiye ödenecek ücret, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40. maddesine göre Blok Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılır. Ödenecek ücret 1 aidat miktarını geçemez.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 35. Blok Yöneticisi kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetici, 2 yılda bir Ocak ayında yapılacak toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici, bu amaçla gelir/gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağırısı ile birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetici yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar. İşletme Projesi (bütçe) hazırlaması

yetkisini Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devreden bloklarda yukarda yazılan yükümlülükleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu yerine getirmekle yükümlüdür.

Blok Yöneticisi

a) Blok Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir, çağrılara uyar;

b) Toplu Yapı Yönetim Kurulunca hazırlanan ve Blok Kat Malikleri Kurulu'nca kabul edilmiş (gerekiyorsa) işletme projesi (/bütçe) yok ise, seçimi izleyen 15 gün içinde blok için bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle; Bir yıllık tahmini gelir gider tutarlarını, tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarını gösterir;

c) Blok Yöneticisi Blok Kat Malikleri Kurulundan alacağı onay doğrultusunda blokla ilgili işletme projesi (bütçe) yapma yetkisini Toplu Yapı Yönetim Kuruluna devredebilir.

c) Blok kat malikleri, kat malikleri kurulunda alınan kararlara uymakla yükümlüdürler;

d) Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır. Gerektiğinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bilgi vererek yardım talebinde bulunabilir birlikte çalışabilir;

e) Bloktan ayrılanları ve bloğa taşınanları Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yazı ile bildirir;

f) Blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

Blok Denetçisi

Seçimi ve Ücreti

Madde 36. Blok Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir Ocak ayında yapacağı toplantıda genel kurula katılan kat malikleri ve kat maliklerinin vekili olarak katılanlar arasından (kat malikinin vekalet vereceği eşi ya da çocuğu genel kurula katılıp denetçi seçilebilir) birini 2 yıl için "Blok Denetçisi" birini de "Blok Denetçisi Yedeği" olarak seçer. Eski denetçinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder. Blok Kat Malikleri Kurulu, uygun görür ise, Blok Denetçisi için de ücret ödenmesini kararlaştırır. Karşılığını blok bütçesinde gider kalemi olarak gösterir. Denetçi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski denetçi tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne yazılır ya da yazıcı ile bir kağıda yazılıp yapıştırılır ve imzalanır.

Görev, Yetki ve Sorumluluk

Madde 37.

a) Blok Yöneticisi'nin hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Ocak ayında yapılacak toplantıda, Kat Malikleri Kurulu'na vereceği raporda, denetim sonucu blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını önerir.

b) Denetçi bu raporu ve vereceği kararları noter onaylı bir deftere yazarak veya yazıcı ile bir kağıda yazılıp yapıştırılır ve imzalanır.
c) Blok Kat Malikleri Kurulu, gerekli görür ise, yöneticinin hesaplarını Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na inceletebilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu her zaman Blok Yöneticisinin işlem ve hesaplarını denetleyebilir.

B-TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

Oluşumu Yetki ve Sorumluluğu

Madde 38. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu KMK' nun 69. maddesine göre oluşturulmuştur.
a) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Blok Kat Malikleri Kurullarınca seçilen Blok Yöneticilerinden oluşur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu 12 blok yöneticisinden oluşmaktadır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak bloklar arası eşgüdüm ile birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar, aldığı kararlar ve koyduğu kuralların ilgili bölümleri, her üyenin yöneticisi bulunduğu "blok" da yürütülür, diğer bölümleri de "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" eliyle yürütür;
b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hazırlayacağı "Toplu Yapı Yönetimi İşletme Projesini (Bütçesi) görüşüp karara bağlar;
c) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerin her birinin yöneticisi bulunduğu blokta benimsenerek, bloklar arası yönetim bütünlüğü sağlanır;
d) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi üyeleri arasından 3 kişiyi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na, 3 kişiyi Toplu Yapı Denetim Kurulu'na seçer. Ayrıca Yönetim ve Denetim Kurulları'na 1'er yedek üye seçilir;
e) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, olağan veya olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun bütün hesap ve işlemlerini, Toplu Yapı Deneticileri'nin raporlarını da dikkate alarak, inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetim Kurulu'nu aklama ya da sorumlu tutma kararını verir.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 39. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri kurulda yöneticisi ya da denetçisi olduğu blok kat maliklerinin vekili olarak oy kullanırlar. Her temsilcinin vermiş olduğu oylar bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. (KMK 69).

Toplanma ve Çağrı

Madde 40. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her yıl Ocak ayı içinde olağan toplantısını yapar. Bu toplantıda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı başkanlık eder.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu salt çoğunlukla verdiği kararlara göre, her ayın ilk haftası olmak üzere yılda en az 12 (oniki) kez olağan olarak, üyelerinin 2/3 çoğunluklu, yazılı istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanır. Toplantı çağrıları, bu kurulun başkanı tarafından, gündem, yer, saat bildirilerek yapılır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısına katılamayan blok temsilcisi yerine yedek üye katılır.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 41. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararın yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların 2/3 oy çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, duyurulmuş ikinci toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 42. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları Vadikent Konutları Sitesi'nde bulunan Blok Yönetici/Blok Yönetim Kurulu ve Deneticileri/Denetim Kurulu ile bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri kullananlar veya herhangi bir şekilde onlardan devir alacak olanları bağlar.

Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 43. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, başkan tarafından noter onaylı bir "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri" ne elle yazılır ya da yazıcı ile yazılıp, yapıştırılır. Toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek elle deftere yazıp imza edebilecekleri gibi, kağıda yazılı ve imzalı olarak da verebilirler. Verdikleri yazı karar defterine yapıştırılır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Kurul Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Başkanlar yenilendikçe eski ve yenisi arasında devir/teslim edilerek tutanağa bağlanır, tutanaklar dosyasında saklanır. Durum Kurulun bilgisine sunulur.

Madde 44. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri, defteri imzalamak zorundadırlar.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Seçimi

Madde 45. Vadikent Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu, 2 (iki) yıl için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından 3 asil, 1 yedek üye olarak, her yıl en geç Ocak ayı ikinci haftası sonuna kadar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun salt çoğunluğu ile seçilir. Seçilen Yönetim Kurulu'nun görevi yenisi seçilene kadar devam eder. Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan

yardımcısı ve bir de sayman üye seçerek görev bölümü yapar. Yönetim kurulu görev dağılımını Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna yazılı olarak bildirir.

Madde 46. Yönetim Kurulu, salt çoğunluk ile (en az iki kişi) toplanır ve üye tamsayısının salt çoğunluğuyla karar verir (en az iki kişi). Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onanmış olup "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne elle yazılır, ya da yazıcı ile yazılarak yapıştırılır ve Toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır. Bu defter, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı'nın kişisel sorumluluğu alında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir/teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. Tutanak, dosyasında saklanır.

Görev, Yetki ve Sorumluluklar

Madde 47. Toplu Yapı Yönetim Kurulu 90675 nolu imar adasının tümünde görevli, yetkili ve sorumludur.

Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Başlıca Görevleri,

a) Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planı'nın, Blok Yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır;

b)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarını yerine getirir;

c)Gerektiğinde Blok Yöneticilerinin işletme projelerini (bütçeleri) hazırlamalarına, Blok Kat Malikleri Kurullarının toplanmasına genel kurullarını düzenli olarak yapmalarını sağlar.

d) Göreve başladığından itibaren, bir işletme projesi yoksa, 15 gün içerisinde yeni bir işletme projesi hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. İşletme projesi (bütçe) hazırlanırken, önce, bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir. Böylece belirlenecek yıllık gider, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca toplu yapı alanında bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) aidat (ortak gider payı) olarak dağıtılır;

e) İşletme Projesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imza karşılığı duyurulup, Kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır;

f) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda kararlaştırılan giderlere katılım payını ve avansını, bağımsız bölümlerde oturanların harcadığı elektrik bedelini toplar. Bunların düzenli ödenmesini sağlamak ve her türlü yasal işlemi yapmak üzere Avukat görevlendirir;

g) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu işletme projesini kesinleştirir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları İcra İflas Kanununun 68. maddesi 1. fıkrasında yazılı belgelerden sayılır;

h) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ortak gider payını (aidatını) ve gecikme tazminatını, Kat Mülkiyeti Kanunu'na dayanarak, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlanandan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekte olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kira sözleşmesinde aksi hüküm yok ise kiracı yaptığı ödemeyi, kira borcundan düşer. Ortak gider

payını ödeme yükümlüsü kat maliki olduğundan, yukarıdaki fıkraya göre tahsilat takibi yapılıyor olması, kat malikinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir;

ı)Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her türlü gelir-gider takibinin, bunların belgelenmesinin, muhasebesinin tutulmasının, banka hesabının, nakit, çek ve ödeme talimatının kullanılmasını vb. hizmetleri yürütmekle sorumludur;

i) Blok Yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar, bu amaçla personel çalıştırır ya da hizmet satın alır. Blok yöneticilerinin, bu tür hizmetlerden yararlanması, kesinlikle, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve O'nun yönergelerine uygun olarak sağlanır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde, Blok Yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretip uygular.

j) Vadikent Konutları Sitesi'ni, üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu temsil eder. Bu sıfatla gerektiğinde davalar açar, açılacak davalarda taraf olur. Bu davaların gerektirdiği avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri, ortak giderlerden karşılanır;

k) Ortak kullanım yapı ve alanlarının işletilmesinde, hukuksal ilişkilerin verdiği oranda ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun aldığı kararları da göz önünde bulundurarak düzenleme ve sözleşmeler yapar;

l) Seçim dönemlerinde, bloklarda yapılacak seçimler için takvim yapar, eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyelerini tek biçimde belirler, dağıtır;

m)Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan blok yönetimlerini değerlendirmeleri için o bloğun kat malikleri kurulunu toplar. Toplama nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda, kat malikleri kurulunda, Yönetici hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister;

n) Toplu yapı alanında bulunan ortak kullanım yapı ve alanlarda (yollar, kaldırımlar, otoparklar, açık alanlar, sosyo-kültürel tesisler vb.) İmar Kanununa , imar planına ve yapı projelerine uygunsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine, giderilmesine ilişkin kararlar alır;

o)Toplu Yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder;

p) Toplu Yapı Alanı'nda (sitede) bulunan market, cafe, çay bahçesi, sosyal tesis, büfe ve benzer yerlerin işletilmesini, kiraya verilmesini, kiralarının gelir kaydedilmesini sağlar.

r)Site içine, hurdacı, seyyar satıcı, emlakçı ve benzeri sokulması yasaktır;

s) Toplu Yapı Alanında (sitede) bağımsız bölümlerde oturanların harcadığı elektriğin bedelini, elektrik ve su sayaçlarını okutarak toplar, elektrik alınan kuruma, ortak elektrik harcamalarıyla birlikte ödenmesini sağlar. Elektrik ve su bedelini belirtilen zamanda ödemeyenlere elektrik ve su hizmeti verilmez;

ş) Kiracılardan elektrik, ısınma ve sıcak su bedellerine karşılık 3+1 daire adat bedeli kadar depozito belirleyip toplar.

t) Ortak alanlara zarar veren kat malikleri, kiracı ve yakınlarından verilen zararın tespitini yaparak tahsilatını yapar zarar gören alanların tamir ve bakımını yaptırır.

u) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından site için belirlenen kurallara uymayanlara 3+1 dairelerin aidat bedelinin 1/5 oranında ceza kesilmesini sağlar ve tahsilatından sorumludur.

ü) Otopark alanı olarak belirlenen yerler dışında site içerisinde ulaşımı ve trafiği engelleyecek şekilde park edenler ile yeşil alan, yangın tahliye yolları ve benzeri yerlere araçlarını park edenlere 3+1 dairelerin aidat bedelinin 1/5 oranında ceza kesilmesini sağlar ve tahsilatından sorumludur. Yangın yolları veya diğer yolları engelleyen ve zarar veren araçlar site dışına çektirilir. Çekici ücreti araç sahibinden tahsil edilir.

v) Bloklar içerisinde yangın tahliye ve kaçış merdivenlerine eşya koyanlardan, cam ve pencerelerden aşağıya her hangi bir şey silkeleyenlerden tespit edilenlerle ilgili tutanakları düzenleyerek temizlik masrafları için aidat bedelinin 1/5 i oranında ceza kesilmesini sağlar ve tahsilatından sorumludur.

y) Kat malikleri kurulunca karar verilmişse, ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesinden sorumludur.

z)Toplu Yapı Yönetim Kurulunun sorumluluğunda bulunan görevli dairelerini kat malikleri adına kiralamaya yetkilidir.

aa) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her yıl Ocak ayında yapılan olağan toplantılara da o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Ayrıca, kat maliklerinin yarısı isterse Toplu Yapı Yönetim Kurulu olağan toplantılar dışında da hesaplarını göstermeye mecburdur.

Madde 48. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun bu konuda bir karar vermesi durumunda, sözleşme ile bir gerçek veya tüzel kişiden isteyebilir.

Ücreti

Madde 49. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır ve ödenir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret Yönetim Kurulu Başkanı için 3+1 dairelerin üç (3) aidat bedelini, Başkan Yardımcısı ve Sayman Üye için iki buçuk (2,5) aidat bedelini geçemez.

Toplu Yapı Denetim Kurulu Seçimi, Görev, Yetki ve Sorumlukları

Madde 50. Toplu Yapı Denetim Kurulu, 2 yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından iki yılda bir ocak ayı sonuna kadar 3 asil 1 yedek olarak seçilir. Denetim Kurulu, 6 ayda bir rapor hazırlar. Denetim Kurulu, Yönetim Kurulu'nun sorumlu tutulması ve aklanmaması önerisini de içerecek biçimde rapor hazırlaması durumunda, bu rapor, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine de gönderilir. Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Temsilciler Kurulu'nun olağanüstü toplanmasını, Temsilciler Kurulu Başkanı'ndan isteyebilir. Bu istek kesinlikle yerine getirilir. Denetim Kurulu,

bütün kararları ile rapor özetlerini, noterce onaylanmış "Toplu Yapı Denetim Kurulu Karar Defteri"ne yazar. Bu defter, eski ve yeni kurullar arasında tutanakla devir/teslim edilir. Toplu Yapı Denetim Kurulu üyeleri, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Toplantıları'na da Yönetim Kurulunun talebi ile katılabilir.

Ücreti

Madde 51. Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyeleri'nin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır ve ödenir. Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret Denetim Kurulu Başkanı için 3+1 daireler için ödenen iki (2) aidat bedelini, üyelere ise bir (1,5) aidat bedelini geçemez.

Madde 52. Ana taşınmazın yönetiminden veya kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunların Blok Yöneticileri, Blok Denetçileri ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu Yönetimi ve Denetçileri arasında çıkan anlaşmazlıklar Blok Temsilcileri Kurulu'nca çözülür ve karara bağlanır.

Madde 53. Tüm kat malikleriyle, onların varisleri veya bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler veya o bölümde kiracı yahut başka sebeple oturanlar veya faydalananlar Blok Genel Kurulu, Blok Yöneticileri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun almış olduğu kararlara uymakla yükümlüdürler.

ALTINCI BÖLÜM
SOSYAL TESİSLER VE İŞLETİLMESİ

Madde 54. Sosyal tesisler 90675 ada 1 parselde kayıtlı tüm bağımsız bölümler bağımsız bölümlerin ortak malı olup, her hangi bir şekilde bağımsız bölümlerden birinin mülkiyetinin intikali halinde, aynı zamanda sosyal tesis üzerindeki hakları da intikal etmiş sayılır. Sosyal tesisler müşterek met'a olarak bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanmalarına tahsis edilmiştir.

a) Bu tesis ve tesis içindeki (yönetime ait olanlar) sauna, fitness, hamam vasfındaki tüm bölümler sadece tüm site sakinleri tarafından kullanılmak üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından işletilir veya kiraya verilir.

b) Sosyal tesislerin Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından işletilmesi halinde, bu iş için gerekli personeli istihdam etmeye, sözleşmeler yapmaya, bu tesisleri kimlerin ne şekilde kullanılacağını ve kullanım ile ilgili ücret ve tarifeleri belirlemeye, gerektiğinde kulüp usulü işletilmesi ve bununla ilgili sözleşmeler yapmaya Toplu Yapı Yönetim Kurulu yetkilidir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu konuda bir işletme talimatnamesi hazırlayarak yürürlüğe koyar ve uygular.

c) Bağımsız bölüm malikleri sosyal tesisler üzerindeki tüm haklarının, toplu yapı temsilciler kurulunca belirlenen ilkeler doğrultusunda Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kullanılacağını peşinen kabul etmişlerdir.

d)Sosyal tesislerin bir işletme şirketine veya şahsa bütün olarak veya bölüm bölüm kiraya verilmesi durumunda ise; gerekli şartları belirleyerek, gerekli tüm sözleşmeleri yapmaya Toplu Yapı Yönetim Kurulu yetkilidir.

e)Sosyal tesislerin işletmesinden veya kiraya verilmesinden elde edilecek gelirler ve diğer kira gelirleri; ayrı bir hesapta toplanarak sitenin sabit yatırımlar ve temsilciler kurulunun belirlediği diğer yerlerde kullanılır.

f)Sosyal tesisler (sauna, hamam, fitness vb) bazı blokların altında bulunsa da her bir bağımsız bölümünün ortak kullanım alanıdır. Her bağımsız bölüm maliki giderlere katılmak zorundadır. Sosyal tesislerden faydalanmadığını ileri sürerek hiçbir bağımsız bölüm maliki giderlere katılmaktan imtina edemez.

YEDİNCİ BÖLÜM
ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 55. Blok yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılır hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilaveler, adadaki/bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Madde 56. Ana gayrimenkul için tayin edilmiş olan blok görevlisi, aynı zamanda destek personeli olarak çalıştırılacaktır. Blok görevlisi ile devamlı olarak çalıştırılmasına lüzum görülen diğer çalışanların tayini, işten çıkarılması ve ücretlerinin takdiri, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kararlaştırılır. Bu görevler, acele hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilk toplantısında tasvibine sunulmak üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından da yapılabilir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM
GEÇİCİ HÜKÜMLER

Geçici Madde 1. Blok Kat Malikleri Kurulları, Genel Kurulları'nı yapıp, aynı zamanda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi olacak olan Yönetici ve Deneticilerini ve ardından Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun toplanıp, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu seçinceye kadar, mevcut Site Yönetimi, görev süresini tamamlayana kadar Geçici Yönetim olarak görevini sürdürecektir.

Geçici Madde 2. Blok kat malikleri genel kurul çağrıları, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu çağrıları, Geçici Geçici Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılacak, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun seçilmesiyle birlikte Geçici Yönetimin görevi son bulacaktır.

Madde 57 - ...../...../.....tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının metin ve muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak, arzularına uygun olduğunu ve 4/5 çoğunluğun kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eylerler.