



BİLKENT II YÖNETİM PLANI

YÖNETİM PLANI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
I. GENEL HÜKÜMLER	1
II. YÖNETİM ORGANLARI	2
A. BLOK KAT MALİKLERİ KURULU	2
B. BLOK YAPI TEMSİLCİLER MECLİSİ	4
C. BLOK YÖNETİCİSİ VE TEMSİLCİSİ	5
D. BLOK DENETÇİSİ	8
E. TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU	9
F. TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU VE YÖNETİCİSİ	11
G. TOPLU YAPI DENETÇİSİ	14
III. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	15
IV. ORTAK YERLER	18
V. KAT İRTİFAKİ SAHİPLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	21
VI. ORTAK GİDERLERE KATILMA	21
VII. HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ	24
VIII. ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI	25
IX. YAPININ FİİLEN TAMAMLANMASI HALİNDE KMK.'NUN UYG.	25
X. YENİLİK VE İLEVELER VE GİDERLERİNE KATILMA	25
XI. TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ	26
GEÇİCİ MADDE	26

YÖNETİM PLANI

GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1-KAPSAM:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ortadoğu Mahallesi, 26080 nolu Ada ve 2 nolu parsel üzerinde, Belediye’ce onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış ve yapılacak, konut üniteleri, ticari donatım alan ve üniteleri, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan Bilkent II konut alanı (Toplu Yapısı), Kat Mülkiyeti Kanununun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu “Yönetim Planı”na göre yönetilir.

MADDE 2 – YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KMK’NUN UYGULANMASI:

Yönetim Planı taraflar arasında sözleşme mahiyetindedir. Yönetim Planı’nda hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun, Medeni Kanunun ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

MADDE 3 – YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI:

Yönetim Planı, Bilkent II 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. gibi yolla iktisab edecek bütün şahısları, tüzel kişileri, sandık, dernek, vakıf gibi kuruluşları, ayrıca kiracıları ve gayrimenkulü her ne şekilde olursa olsun kullananları bağlar. Bu şahıslar Yönetim Planı’nın bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır.

MADDE 4 – YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ:

Yönetim Planı’nın değişmesi için tüm kat maliklerinin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır. Ancak irtifak haklarını etkileyen bir değişikliğin yapılabilmesi, tüm irtifak hakkı sahiplerinin oybirliği ile mümkündür.

“Kat Malikleri” deyimi, konut ve dükkan maliklerini kapsar.

MADDE 5

Yönetim Planı 26080 nolu Ada ve 2 nolu parsel üzerinde inşa edilmiş bulunan konut ve dükkanların kullanma maksat ve şeklini, yönetim esaslarını, işletme masraflarının temelini teşkil eden gelir ve giderlerin düzenlenmesini, toplanmasını, sarfını ve verilecek hizmetlerin düzenlenmesini tanzim eder.

II YÖNETİM ORGANLARI

A. BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 6 – OLUŞMASI VE YETKİ ALANI:

Bilkent II toplu yapısı kapsamında bulunan (aynı temel üzerine inşa edilmiş, ortak giriş ve çıkışı bulunan ve birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm (daire, büro, dükkan vs.) maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu” nca yönetilir.

Dubleks veya tripleks olarak ayrı düzende inşa edilmiş olup, her birinin kendi bağımsız girişi bulunan, her biri ayrı bir bağımsız bölüm niteliğinde olan “villalar” kendi sorunlarına, eklentilerine ve münhasıran kendilerine tahsis edilmiş ortak yerlere ilişkin olarak kendi malığı tarafından yönetilirler.

Dükkan malikleri, kazan dairesini kullandıkları B Blok Kat Malikleri Kurulu’nda yer alırlar.

Blok Kat Malikleri Kurulu tüm görev ve yetkilerini bir servis şirketine devredebilir.

MADDE 7 – KURULA KATILMA VE OY HAKKI:

a. Blok Kat Malikleri Kurulu’nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne 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 şahsın kullanabileceği oy sayısı, Blok Kat Malikleri Kurulu’ndaki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

b. Bir bağımsız bölüme (konut, dükkan) birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulu’nda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek yöneticiye ve servis şirketine bildirmedikleri takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.

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

d. Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki kurulu ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez.

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

f. Bağımsız bölüm malikleri hükme şahsiyet oldukları takdirde, Blok Kat Malikleri Kurulu'nda hükme şahsiyet Yönetim Kurulu'nun yetki vereceği kişiler ile katılırlar

MADDE 8 – TOPLANMA VE ÇAĞRI:

a. Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl en az bir defa Mayıs ayının ilk 15 günü içinde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde yöneticinin, denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin talebi üzerine de olağanüstü toplantı yapılır. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadır.

b. Kurul, yönetici/temsilci tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. İlk çağrı yapılırken 1.'nci toplantıda yeter sayısının sağlanamaması durumunda 2.'nci toplantının 1 (bir) hafta içinde nerede, hangi tarihte ve saatte yapılacağı belirtilir.

Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup, karara bağlanması, konunun toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile gündeme alınmasına bağlıdır.

MADDE 9 – TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI:

Blok Kat Malikleri Kurulu kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir. Yeter sayısı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamaz ise, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

Toplantıya katılan Kat Maliklerinin oy çokluğu ile seçecekleri bir üye, kurul toplantısına başkanlık eder ve 2 (iki) katip üye başkana yardımcı olur.

MADDE 10 – KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI:

Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o blokta bulunan bütün kat maliklerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devralmış olanları bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır.

MADDE 11 – KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI:

Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları Yönetici/Temsilci tarafından (1)' den başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mühürü ile onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, muhalefetlerinin sebebini belirterek defteri imzalar.

Blok Kat Malikleri Kurulu'nda alınan tüm kararlar Yönetici/Temsilci tarafından o toplantıya katılmamış olan Kat Malikleri ile bağımsız bölümlerden herhangi bir sıfatla faydalananlara imza karşılığı yada tüm giderleri kendi hesaplarına borç kaydedilmek üzere taahhütlü mektupla ve ilan tahtalarına asılmak sureti ile usulü dairesinde duyurulur.

Blok Kat Malikleri Kurulu'nca alınan karar itiraz etmek isteyen kat maliki, karar muttali olduğu tarihi takip eden 15 (onbeş) gün içinde bir dilekçe ile ana gayrimenkulun bulunduğu yerin Sulh Mahkemesine başvurmak ve dilekçesinde itiraz gerekçelerini de açıkça belirtmek zorundadır.

Dava açma süresi toplantıya katılanlar için toplantı gününden, bulunmayanlar için karar suretinin kendilerine tebliğ edildiği günden başlar. Mahkemeye yapılacak başvuruda, husumet Yönetici veya Yönetim Kurulu, yada kat maliklerinin tümüne tevcih edilebilir.

Sulh hakimince, yapılan itiraz üzerine icranın durdurulması hakkında bir karar verilene kadar, Blok Kat Malikleri Kurulu kararları geçerliliğini korur ve itiraz edenler dahil tüm kat malikleri bu kararlara uymak zorundadır.

B. BLOK YAPI TEMSİLCİLER MECLİSİ

MADDE 12

a. Bloktaki bağımsız bölüm sayısı en az 30 veya daha fazla ise, Blok Kat Malikleri Kurulu, kendisini temsilen kurula ait görevleri yerine getirmek üzere, en az 7, en çok 15 temsilciden oluşan bir Blok Temsilciler Meclisi seçebilir.

b. Temsilciler Meclisinin kararları, Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararı niteliğindedir. Ancak Temsilciler Meclisi, KMK md. 44' de belirtilen hususlarda ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kararın doğrudan doğruya Blok Kat Malikleri Kurulu'nca alınması açıkça öngörülen diğer hallerde karar alamaz.

c. Temsilciler Meclisinin üyeleri, Blok Kat Malikleri Kurulu'nca kurul üyeleri arasından iki yıl için temsilci sayısının yarısı kadar yedeği ile birlikte seçilir.

d. Temsilciler Meclisi'nde her üye bir oy hakkına sahiptir. Blok Kat Malikleri Kurulu'na 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 için de geçerlidir.

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

Temsilciler Meclisi belli bir sorunun doğrudan doğruya Blok Kat Malikleri Kurulu'nca çözüme bağlanmasını kararlaştırabilir.

C – BLOK YÖNETİCİSİ VE BLOK TEMSİLCİLİĞİ

MADDE 13 – SEÇİMLERİ:

B, C, G ve H bloklar Kat Malikleri Kurulları her yıl Mayıs ayının ilk 15 gün içinde yapacakları toplantılarda, kendi aralarından birini 1 (bir) yıl için Blok Yöneticisi tayin eder. Kurul gerek gördüğü takdirde yönetici ile birlikte bir veya daha fazla yönetici yardımcısı ve bir veya daha fazla denetçi seçerek Blok Yönetim Kurulu'nu oluşturur.

Bitişik düzende inşa edilmiş (D, E, F, G, K Bloklar) ortak kazan dairesi ve ana su saati bulunan ancak kendi bağımsız girişi olan, her bir bloğun Kat Malikleri Kurulu'da her yıl Mayıs ayının ilk 15 günü içinde yapacakları toplantıda Blok temsilcisi'ni seçerler.

Ortak kazan dairesi ve ana su saati kullanan sıra Blok Temsilcileri her yıl Mayıs ayının son 15 günü içinde toplanarak aralarından bir kişiyi Blok yöneticisi bir kişiyi Blok Denetçisi olarak seçerler. Diğer temsilciler ise Yönetici Yardımcısı olarak görev yaparak Sıra Blok Yönetim Kurulu'nu oluştururlar.

Blok Kat Malikleri Yönetim Kurulu apartman yönetimi hizmetinin, belirlenen bir ücret karşılığında servis şirketi tarafından yürütülmesini isteyebilir.

Yönetici yardımcılarının yapacağı işleri, yönetici belirler. Eski yöneticinin ve yardımcılarının görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.

Yönetici ve yardımcılarının blokta bilfiil oturan kat malikleri arasından seçilmesi (servis şirketine görev verilmesi hali saklı kalmak kaydı ile) zorunludur.

Yönetici/Temsilci Kat Maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Yöneticinin/Temsilcinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine yönetici Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir.

Kurul, yönetici ve/veya yardımcılarını sayı ve arsa payı çoğunluğunun un kararı ile her zaman değiştirilebilir. Ancak Sulh Mahkemesi'nce atanan yönetici (Sulh Mahkemesi'nden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, kurul kararı ile değiştirilemez.

Yöneticinin/Temsilcinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresi ile telefon numaraları anagayrimenkulün giriş antresinde görülecek bir yere asılır. Yönetici iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yöneticisine bildirir.

MADDE 14 – ÜCRETİ:

Sıra Blok temsilcisine bu görevi nedeni ile herhangi bir ücret ödenmez. Blok Yöneticisine (gerekliyse yardımcılara) ödenecek ücret, Blok Kat Malikleri Kurulu'na belirlenir. Sıra Blokların Kat Malikleri Kurulları Yöneticinin ücretinin belirlenmesi konusunu Sıra Blok Yönetim Kurulu'nda görüşmesi için, temsilcisine yetki verebilir. Kurulda bu konuda bir karar alınmamışsa, seçilen Yönetici, görevi süresince, kendisine düşen olağan ortak giderlerin yarısına katılmaz.

Yöneticilik görevi bir servis şirketine verilmişse, özel bir sözleşme ile şirketin ücret, çalışma şartları ve yapacağı işler belirlenir.

MADDE 15

Blok Kat Malikleri Kurulu, haklı sebebe dayanarak ve herhangi bir tazminat ödemeksizin, Yönetim Kurulu'nun görevine her zaman son verebilir ancak, bu kararın alınabilmesi için, kat maliklerinin hem sayı, hem de arsa payları oranı bakımından çoğunluğunun katılımı şarttır.

Bu şekilde görevine son verilen Yönetim Kurulu Üyeleri, kendilerine yapılacak tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde, gelir – gider hesabı vermeye yed'inde bulunan tüm defter, kayıt, belge ve demirbaşları iade ve teslim etmeye mecburdurlar.

MADDE 16 BLOK YÖNETİCİSİNİN SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ:

Blok Yöneticisi (varsa yardımcıları) kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Yönetici Mayıs 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 çağrısı ile birlikte, kat maliklerinin bilgisine sunar.

Yönetici yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini gerektiği zaman incelenmek üzere bir dosyada saklar.

Blok Yöneticisi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35, 36, 37 ve diğer maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

- a. Blok ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulları'nca verilen kararları uygular.
- b. Blok Kat Malikleri Kurulu'nca kabul edilmiş İşletme Projesi yoksa, seçimi izleyen 20 (yirmi) gün içinde bir İşletme Projesi hazırlar. Bu projede özellikle;

- 1) Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını,

- 2) Ortak giderlerde; bu Yönetim Planına ve K.M.K 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 bağımsız bölümden fiilen yararlananlara (kiracı vs.'ye) imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir.

Bildirimden başlayarak 7 (yedi) gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz Blok Kat Malikleri Kurulu'nda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. İtiraz olmaz ise proje kesinleşir.

Kesinleşen İşletme Projeleri veya Blok Kat Malikleri Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanunu'nun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

- c. Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin icabettirdiği sözleşmeleri (kapıcılık sözleşmesi dahil) yapar. Kapıcının çalışmalarını düzenler ve denetler.

- d. Blok Kat Malikleri'nden, bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre belirlenmiş Blok ve Toplu Yapı Ortak Gider paylarını ve bu giderlere ilişkin avansı toplar. Toplanan paranın toplu yapı ortak giderlerine ilişkin kısmını toplu yapı yöneticisine (veya onun göstereceği hesaba) veya bu hizmeti veren kuruluşa gecikmeksizin aktarır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun avansların toplanış şekli ile ilgili alacağı karar saklıdır.

- c. Bitişik düzendeki bloklarda, sadece bu bloklara ilişkin merkezi ısıtma , su saati gibi ortak tesisler varsa, Blok Temsilcileri ve gerektiğinde toplu yapı yöneticisi ile işbirliği yaparak, bu ortak tesislerin işletilmesi, korunması, bakımı ve onarılması için gerekli olağan tedbirlerin alınmasını sağlar.

f. Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlölüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve görevinin kapsamına giren işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

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

Yukarıda belirtilen davalara ilişkin yargılama giderleri ortak giderlerinden karşılanır.

g. Bloğun tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder, gerektiği zaman kat maliklerine duyurulmasını ve gerekli bütün tedbirlerin alınmasını sağlar.

h. Blok Kat Malikleri Kurulu'nda alınan kararların bir kopyesinin Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'na veya servis şirketine intikal ettirilmesini ve kararlarda yazılı hususların yerine getirilmesini sağlar.

i. Blok Kat Malikleri Kurulu kararı ile veya Kurul'ca verilen yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, kaloriferci, bahçıvan vs.'nin bu görevleri nedeni ile tahsis edilmiş yerleri onbeş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (KMK Ek madde 2 uyarınca) başvurur.

j. Blok Kat Malikleri tarafından karar verilmiş ise Blok yapıyı sigorta ettirir.

k. Dükkanlar ile ilgili her türlü sorun, aidat toplanması gibi hususlar B blok Yöneticileri tarafından çözölür.

D. BLOK DENETÇİSİ

MADDE 17

Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl Mayıs ayında yapacağı toplantıda sayı ve arsa payı çoğunluğu ile aralarından bir veya birden fazla kişiyi, bir yıl için denetçi olarak seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.

Denetçi (veya Denetim Kurulu) yöneticinin hesaplarını en az üç ayda bir denetler ve Mayıs ayında yapılacak toplantıda, Kat Malikleri Kurulu'na vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir.

Denetçi (veya Denetim Kurulu), bu raporu ve vereceği kararları noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder.

Blok Kat Malikleri Kurulu gerekli görürse, yöneticinin hesaplarını ayrıca dışardan bir uzmana inceletebilir.

E. TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 18 OLUŞMASI VE YETKİ ALANI:

a. Bilkent II Toplu Yapısı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesisler ile tapu siciline 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 tasarruflarda (onarım, yenileme, ilave, kiraya verme vs.) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu yetkilidir. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu görevlerinin bir kısmını veya tamamını bir servis şirketine, kontrollüğü uhdesinde bulundurmak kaydı ile devrederek, Yönetici olarak seçebilir.

Blokların ve villaların oturduğu alanlar dışında kalan ve münhasıran bir blok veya villaya tahsis edilmemiş olan ve tapuda ortak alan olarak gösterilen tüm yer, yapı ve tesisler, bu Yönetim Planı'nın uygulanmasında toplu yapı ortak yer ve tesisi sayılır.

Blok, villa malikleri veya müstakil bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin malikleri, yerleşim planına göre münhasıran bloklarına, villalarına veya yapılarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca alınacak ilke ve tavsiye kararlarına uymak zorundadırlar.

b. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu konut tiplerine göre belirlenen aşağıdaki esaslar çerçevesinde seçilecek yöneticilerden oluşur.

- aa) Villalardan bir temsilci,
- bb) Sıra bloklar yöneticileri (8 yönetici)
- cc) Müstakil blok yöneticileri (14 yönetici)

Sonuç olarak Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplam 23 üyeden oluşur. Villa Temsilcisi veya Yönetici değişirse, yeni yönetici kurulda kendiliğinden eskisinin yerini alır.

Bu madde, Ankara 6.Sulh Hukuk Mah.2011/492 Esas ve 2011/2670 karar sayılı ilamı ile iptal edilmiş ve Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 2013/3571 Esas ve 2013/4655 Karar sayılı ilamı ile onanması neticesinde; TYYK'nun 30.04.2013 gün ve 132 No'lu kararı ile Kat Mülkiyet Kanunu 31 ve 69. Maddesine göre "Villalar (26) = 1 Temsilci, Sosyal Tesis/Sosyal Tesis Ek Bina/Kreş (3) = 1 Temsilci, Blok Yöneticileri = 38 Yönetici TOPLAM:40 temsilci ve üyeden oluşur" şeklinde uygulamaya geçilmiştir.

MADDE 19 KURULA KATILMA VE OY HAKKI:

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun üyeleri, yöneticisi bulundukları bloklardaki bağımsız bölüm sayısı veya temsil ettikleri villa adedi dikkate alınmaksızın, Kurul'da bir oy hakkına sahiptirler.

Kurul'un belli bir toplantısına katılamayacak olan üye, yöneticisi bulunduğu bloktan veya temsil ettiği villalardan bir kat malikinin o toplantı için vekil tayin edebilir. Vekil temsil etme yetkisini bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Üst üste 4 toplantıya katılmayan yöneticinin üyeliği düşer ve yerine yedek üye atanır.

MADDE 20 TOPLANMA VE ÇAĞRI:

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu her yıl en az bir defa Haziran ayının ilk 15 günü içinde toplanır. 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.

Yönetici, gerekli gördüğü hallerde Kurul'u yukarıda belirtilen usullere uyarak her zaman toplantıya çağırabilir.

Yönetici Kurul üyelerinin üçte birinin yazılı talebi halinde Kurul'u gecikmeksizin toplantıya çağırmakla yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunan Kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadır.

MADDE 21 – TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI:

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 karar bağlanması, görüşmenin yenilenmesi önerisinin toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile kabul edilmesine bağlıdır.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve bu defa toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır.

MADDE 22 KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI:

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun kararları yönetici tarafından (1)'den başlayıp sırayla giden sayfa numaralarını taşıyan, her sayfası noter mühürü ile onaylı Karar Defterine yazılır ve toplantıya katılan kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imzalarlar.

F- TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU VE YÖNETİCİSİ

MADDE 24 SEÇİMİ:

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Haziran ayında yapacağı toplantıda, kendi arasından veya dışardan birisini bir (1) yıl için Toplu Yapı Yöneticisi tayin eder. Kurul, yönetici ile birlikte en az dört yönetici yardımcısını iki yedeği ile birlikte ve iki denetçi seçerek Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu oluşturur. Yöneticinin görev alanına giren önemli işlerin kararları Yönetim Kurulunda alınır.

Yönetici olarak bir tüzel kişi seçilebilir. Yönetici olarak bir tüzel kişinin seçilmesi durumunda, tüzel kişiyi Yönetim Kurulu'nda görevlendireceği birisi temsil eder ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Yönetici Yardımcısı seçmeyebilir.

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

Yönetici yardımcılar arasında görev taksimi yönetici tarafından yapılır. Yönetici ve yardımcılar görev sürelerinin sonunda tekrar seçilebilirler. Yeni yönetim kurulu seçilinceye kadar eskisi görevine devam eder.

Yönetici olarak bir gerçek veya tüzel kişi seçilebilir. Yönetici olarak bir tüzel kişinin seçilmesi halinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu yönetici yardımcısı seçmeyebilir. Yönetici ve yardımcılar Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla seçilirler ve aynı çoğunlukla her zaman değiştirilebilirler.

MADDE 25 ÜCRETİ:

Toplu Yapı yöneticisine ve yardımcılara ödenecek ücret Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenir. Yönetici olarak bir tüzel kişi seçilmişse ücreti İşletme Bütçesinde yer alır ve fatura karşılığı ödenir.

MADDE 26 SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ:

Toplu Yapı yöneticisi ve yardımcılar aynen bir vekil gibi sorumludurlar. Dışarıdan seçilecek (tüzel veya gerçek kişinin) sorumlulukları ayrıca ayrıntılı olarak tespit edilir.

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

Yönetici yaptığı masrafları belgeler bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar.

MADDE 27:

Toplu Yapı Yöneticisi özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar.

- a. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir.
- b. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca verilen kararlar ve belirlenen ilkeler çerçevesinde, toplu yapı ortak yer ve tesislerinin ve Toplu Yapı Kat Malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin işletilmeye veya kiraya verilmesine ve/veya bunlar üzerinde tasarrufi veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin ve diğer hukuki muameleleri, kurulu temsilen yapar.

Bu sözleşmeler, yönetici ile birlikte, en az bir yönetici tarafından imzalanır. Yöneticinin bir tüzel kişi olması ve bu nedenle yönetici yardımcısının bulunmaması hali saklıdır.

- c. 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 icabettirdiği sözleşmeleri (kapıcı, bekçi, bahçıvan, elektrikçi vs. ile akdedilecekler) kurul adına yapar. Bekçi, bahçıvan ve diğer görevlilerin 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 sözleşme ile Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenecek esaslar çerçevesinde, tamamen veya kısmen bir tüzel veya gerçek kişiye bırakabilir.

- d. Toplu yapı içinde yer alan tüm binaların ve kent mobilyalarının önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarının yapılmasını, blok yöneticilerinin bu konuda uyarılmasını ve işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.

- e. Toplu yapı alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.

- f. Toplu yapı alanı içinde çöp toplama, haberleşme, ulaşım gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler. Toplu yapı içinde ve dışında kalan yeşil alanların içindeki spor alanları, çocuk bahçeleri ve havuzların yapım, bakım, onarım, güvenlik ve işletme hizmetlerini yürütür. Belediye hizmetlerinin yeterli gelmediği durumlarda kaldırımların, yolların, rogarların bakım ve onarım işleri de yönetimin sorumluluğundadır.

g. Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve yapmaya yetkili olduğu işler nedeni ile 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 davalarda diğer kat maliklerini temsil eder.

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

h. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararı ile veya Kurulca verilen yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren bekçi, bahçıvan vs.'nin, bu görevleri nedeni ile tahsis edilmiş yerleri onbeş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (K.M.K. ek madde 2 uyarınca) başvurur.

ı. Toplu Yapının tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder.

i. Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri ve Toplu Yapı Kat Malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümleri (gerektiği ölçüde) sigorta ettirir.

j. 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.

MADDE 28:

Toplu Yapı Yöneticisi, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa, seçimini izleyen 20 gün içinde ve her yıl Haziran ayında 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 gider tutarlarını,
2. Toplu Yapı ortak giderlerinden bu Yönetim Planı ve K.M.K 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 mektupla bildirir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde Projeye kurul üyelerince itiraz edilirse, itiraz Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nda incelenir ve projeye son şekil verilir. İtiraz olmazsa proje kesinleşir. Kesinleşen işletme projeleri bütün kat maliklerine duyurulur. Bu duyuru blok yapılarda yöneticiler aracılığı ile yapılır.

Kesinleşen işletme projeleri ve/veya Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları icra ve iflas kanunun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

MADDE 29:

Toplu Yapı Yöneticisi, blok yöneticilerinden, villa maliklerinden ve diğer müstakil nitelikteki bağımsız bölüm (dükkan gibi) maliklerinden Toplu Yapı ortak gider paylarını ve bu giderlere ilişkin avansı toplar. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nda karar alındığı takdirde, Toplu Yapı Yöneticisi ortak gider ve avans paylarını doğrudan kat maliklerinden tahsil edebilir. Blok Yöneticileri ve Kat Malikleri bu karara uymak zorundadır. Toplu Yapı Yöneticisi aynen blok yöneticisi gibi, aidat avanslarını zamanında ödemeyen kat maliklerine karşı yasal işlem başlatabilir.

MADDE 30:

Blok Kat Maliklerinin, villaların veya müstakil nitelikleri 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 maliki ile 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 yararlananlardan 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 ödemediği zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

TOPLU YAPI DENETÇİSİ

MADDE 31

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Haziran ayında yapacağı toplantıda, bir 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, dışarıdan gerekli gördüğü uzmanları da görevlendirebilir. Bu uzmanlar gerçek veya tüzel kişi olabilir.

Denetçilere ve görevlendirilen uzmanlara ödenecek ücretler Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenir.

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 takdirde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nu 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 sonucunu ve toplu yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini, yazılı olarak bir raporla Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'na bildirir.

Denetim Kurulu incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak yöneticinin bilgisine sunar.

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 imzalanır.

III. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

MADDE 32 – BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAKLARI:

Kat Malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (daire, dükkan, garaj vs.) üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 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 bölümlerinin içinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak kaydıyla, arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

MADDE 33 – BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

Kat malikleri bağımsız bölümlerini ve eklentilerini (özel garaj,depo vs.) kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden veya yasaya ve Yönetim Planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadır.

Kat Malikleri ve bağımsız bölümlerden kiracı veya herhangi bir sıfatla faydalanan kişiler özellikle;

- a. Bağımsız bölümlerinde ve eklentilerinde kedi, köpek, kuş, balık gibi evcil hayvanlar hariç başka hayvan besleyemezler. Besledikleri hayvanların ise diğer kat maliklerini rahatsız etmemesini sağlarlar. Aksi takdirde Blok Kat Malikleri Kurulu sorun çıkaran hayvanın Bilkent II Konut alanı dışına çıkarılmasını isteyebilir. Ayrıca bu konuda Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun alacağı bazı kararlara hayvan sahipleri uymak zorundadırlar.
- b. Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar, özellikle saat 22.00 den sonra televizyon, radyo ve teyplerini komşuları rahatsız edecek şekilde kullanamazlar. Nişan, düğün gibi istisnai sebeplerle düzenlenecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye azami özen gösterirler.
- c. 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.
- d. Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.
- e. Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş olan bağımsız bölümlerini, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik gibi müesseselere tahsis edemezler.
- f. Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerinde (Blok Kat Malikleri Kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe) sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastahane gibi beslenme yerleri ve basımevi, dükkan (berber dükkanı, terzihane, emlak bürosu, sendika veya dernek, dersane, kreş, kuaför vs.) gibi yerler açamazlar veya kiraya veremezler.
- g. Kat Mülkiyeti kütüğünde dükkan, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerini kullanırken diğer kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültü, sarsıntı yapamazlar, rahatsız edici duman ve kokular çıkaramazlar dükkanları hiçbir şekilde küçük sanayi imalathanesi olarak kullanamazlar.
- h. Bütün Kat malikleri oy birliği ile müsaade etmedikçe, binanın ön, arka ve yan cephelerinde, bağımsız bölümlerinin pencere, balkon ve teraslarına dışardan görünen veya dışarı sarkan levha ve tabela asamazlar, balkonları ve terasları duvar, camekan veya panjurla kapatamazlar. Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar. Bu kısıtlamalar villalar için de aynen geçerlidir.

i. Villaların ahşap veya prekast elemanlar ile çevrelenen ve çevre düzenleme uygulama projesinde de belirlenen bahçelerinin kullanım hakkı villa maliklerine aittir. Söz konusu bahçelerin bakımı ve kullanımı sadece villa maliklerinin yükümlülüğündedir.

j. 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 Yönetim Kurulu'na gerekçeli bir yazı ile başvurmak ve yazılı onay almak zorundadır. Bahçe düzeninin komşu malikleri rahatsız etmeyecek ve konutların güneşten faydalanması engellemeyecek şekilde olması gerekir.

Eğer bir villa sahibi Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılacak yazılı bir uyarıya rağmen üç hafta içinde bahçesini bakımlı ve temiz bir hale getirmezse, 5 günlük ikinci bir uyarıdan sonra Toplu Yapı Yönetim 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.

j. Villaların bahçelerine sundurma, baraka, sabit veya geçici tesis yapılamaz. Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılacak yazılı uyarıya rağmen söz konusu yapı 7 gün içinde yıkılmadığı veya kaldırılmadığı takdirde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yıktırılır.

k. Bloklarda konutların içinde ara duvar yıkmak gibi önemli tadilatlar yaptıracak kat malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na başvurarak öncelikle proje onayı almak zorundadırlar. Ancak statik projesine aykırı olamayan ve ana yapıya zarar vermeyen onarım ve tadilatlarla izin verilebilir. Aksi takdirde çıkabilecek her türlü hasar sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.

l. Diğer bir bağımsız veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gerekli müsaadeyi vermekten kaçınmazlar. Ancak, bir zarar söz konusu ise, bu zarar sorunun çıkış sebebine göre, lehine müsaade edilen bağımsız bölüm sahibi veya yönetici tarafından derhal ödenir veya hasar telafi edilir.

m. Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere özel eşyalarını bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

n. Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa 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 blok yöneticisine ve servis şirketine (villa söz konusu ise Toplu Yapı yöneticisine) bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

o. Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde, yönetim planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini yöneticiye tevdi etmeye ve bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar.

ö. Kat Malikinin payına düşecek ortak gider ve 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 yararlandıran da 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 ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

IV – ORTAK YERLER

MADDE 34:

Kat Malikleri bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok yapıdaki ortak yerlerden ve tesislerden ve doğrudan doğruya o blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler. Ortak yerler aşağıda belirtilmiştir.

- Temeller ve ana duvarlar, merdivenler, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları
- Genel giriş kapıları, antreler, koridorlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar
- Yeşil alanlar, sulama amaçlı su dağıtım şebekesi, bloklar dışında kalan rogar ve künkler dahil kanalizasyon şebekesi, yağmur rogarları, içme suyu tesisatı,
- Kapıcı ve teknisyen daireleri, odaları ve bunların her türlü tesisatları
- Kalorifer daireleri, kalorifer kazanları, boylerler, motorlar, pompalar, jeneratörler, sıcak ve soğuk su tesisatları ve tankları, bunların her türlü tesisatları
- Sığınaklar, müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, ziller, merdiven otomatları, müşterek TV antenleri ve telefon ortak şebekesi antenler ve tesisatlar,
- Çatılar, bacalar, üst katların balkon siperleri, yağmur olukları blokların genel kanalizasyon tesisatları,

- Asansör bu ve bunların her türlü tesisatları, asansör devreleri
- Yangın çıkış kapı ve merdivenleri,
- Ortak aydınlatma direkleri, oturma bankları, yaya ve servis yolları, değişik türde diğer kent mobilyaları, açık otoparklar, kapalı ortak otoparklar,
- Toplu yapı kapsamında bulunan ortak yer ve tesisler, hangi alan ve yapıda bulunurlarsa bulunsunlar, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yer ve tesisi sayılır.
- Yukarıda yazılanlar dışında kalan, fakat parsel içine girmemekle beraber konutlara ait 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 sayılır.
- Ortak mahal tanımını mal sahipleri yapar. Kiracılar, varsa intifa ve istifade hakkı sahipleri ortak yer tanıımı yapamaz. Ortak yer tanımına yorum getiremez. Ortak yer tanımında, bu Yönetim Planı'nda, Blok Kat Malikleri Kurulunun çoğunlukla karar alması zorunludur.

MADDE 35 KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAKLARI:

Kat malikleri kendilerine bağımsız bölümler üzerinde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun saklı tuttuğu hükümler dışında, medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat Malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler. Bu kullanım hakkı her kat malikine ait arsa payı ile orantılıdır.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl, ne ölçüde ve hangi şartlarda yararlanacakları blok içi konularda Blok Kat Malikleri Kurulu blok dışı konularda Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından hakkaniyet kuralları içerisinde belirlenir.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplu yapı ortak yer ve tesislerinin kullanılmasını, belli bir ücrete bağlayabilir, işletmeciye verebilir, bu ortak yer ve tesislerden faydalanılmasını bir klüp statüsü içinde belirleyebilir.

MADDE 36 - KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kat Malikleri gerek kendi bağımsız bölüm ve eklentilerini, gerekse ortak yerleri kullanırken ve faydalanırken iyi niyet kaidelerine uymak ve özellikle birbirlerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememek gibi hususlara azami dikkat göstermek ve Yönetim Planı hükümlerine uymak zorundadır.

Kat malikleri özellikle;

- a. Bulundukları yapının mimari durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar,
- b. Bütün kat maliklerinin onayını almadıkça, bulundukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yapamazlar, balkonlarının veya balkon parmaklıklarının rengini değiştiremezler.
- c. Müstakil villaların dış cephe boya ve kaplamalarında renk ve malzeme değişikliği ile binanın mimari özelliğini bozacak eklenti ve değişiklikler yapamazlar,
- d. Blok Kat Malikleri Kurulu oybirliği ile karar vermedikçe bulundukları yapıya kat ilave edemezler. Çekme katlarını tam kata çeviremezler. Villa dış görünüşünü etkileyen ilave oda yapamazlar, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı zemin veya bodrum katlarını işyeri/dükkan haline getiremezler.
- e. Blok yapıdaki veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, bu 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.
- f. Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun oy birliği ile verilmiş izni olmadıkça, hiçbir şekilde inşaat, değişiklik, onarım ve boya yapamazlar.
- g. Taşıma sırasında ortak yerlerde meydana gelebilecek her türlü hasar, taşınan tarafından karşılanır. Kat maliki ve/veya taşınan kişiler hasar meydana gelmemesi için her türlü önlemi almak zorundadır.

Bu Yönetim Planında ve Kat Mülkiyeti 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 yükümlülükler aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

V- KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

MADDE 37

Yapılanlardan bir kısmının henüz tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahiplerinin toplu yapı ortak yer ve tesislerinden yararlanıp yararlanmayacakları, yararlanacaklarsa bunun şekil, şart ve kapsamı Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenir.

Toplu yapı ortak yer ve tesislerinden yararlanmasına imkan verilen kat irtifakı sahipleri, bu ortak yer ve tesislerden yararlanan kat malikleri için öngörülmüş yükümlülükler ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun kendilerine yönelik kararlarına uymak zorundadırlar.

VI- ORTAK GİDERLERE KATILMA

MADDE 38- BLOK YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

1. Blok yapıdaki kat maliklerinden her biri (bloktaki kat malikleri oybirliği ile başka bir çözümde anlaşılmadıkça) aşağıdaki ortak giderlere arsa payları oranında katılırlar;

- a. Blokların sigorta primlerine,
- b. Kalorifer ve asansör tesisleri, TV antenleri, merdivenler, otoparklar gibi Yönetim Planında ve K.M.K' da ortak alan olarak tanımlanmış tüm ortak yerlerin işletme, bakım, sulama, aydınlatma, onarım ve yenileme giderlerine,
- c. Ortak yerlerin su ve elektrik sarfiyatlarına,
- d. 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.

2. Kapıcı, bahçıvan gibi ücretli yardımcı elemanların aylık ücret, sigorta primi, tazminat ve sair tüm giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa, kat malikleri eşit olarak katılırlar. Ancak, Sıra Bloklarda eşitliğin sağlanması amacı ile, bu tür yardımcı elemanların ücreti Sıra Blok Yönetim Kurulu'nun alacağı karara göre belirlenir.

3. Sıra Blok İşletme Bütçesi Sıra Blok Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır ve uygulanır. Her konut türüne düşen payın hesabında yukarıda açıklanan ilkeler uygulanır.

4. Sıra Blok Temsilcileri kendi blokları ile ilgili parasal sorunları Sıra Blok Yöneticisi'ne ileterek çözerler.

Asansörlü bloklarda giriş katında bulunan kat malikleri asansör bakım ve onarım giderlerine katılmazlar.

MADDE 39

Kat malikleri bulundukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısı ile bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle ortak gider ve avans payını ödemekten kaçınamazlar.

MADDE 40

Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık %10 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında yönetici ve servis şirketi bu Yönetim Planı'na Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür. Gecikme tazminatının oranı, yasalarda yapılacak değişiklik yada yeni bir yasa ile arttırıldığı takdirde, gecikme tazminatının hesabında yeni oran uygulanır.

Ortak giderlerden karşılanan masraflara, kat maliklerinden veya çocuklarından 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 41

Bağımsız bölüm kiraya verilmiş ise ortak giderlerden kendi payına düşen miktarı noterlikçe veya imza karşılığı yapılan ihtara rağmen 10 (on) gün içinde ödemeyen kat malikinin borcu, kira alacağına mahsuben yönetici tarafından kiracıdan alınır.

MADDE 42 TOPLU YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

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.

MADDE 43

Toplu yapı alanının içinde veya çevresinde bulunan kamuya bırakılmış alan (yol, park, vs.) veya yapı ve tesislerin (okul, cami, vs.) bakım, onarım ve işletmesi, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun kararı ile, toplu yapı yönetimince üstlenilmişse, bunlara ilişkin giderler de toplu yapı ortak giderleri sayılır ve yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde kat maliklerince karşılanır.

MADDE 44

Vaziyet Planına veya Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun kararına göre, toplu yapı kapsamındaki bütün kat malikleri tarafından karşılanacak nitelikteki (İşletme Projesinde tahmini miktarı belirlenmiş) toplu yapı ortak giderlerinin her bağımsız bölüme düşen katılma oranının tespitinde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca, 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.

MADDE 45

Toplu Yapı ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık %10 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat malikine, diğer yatırımlarla birlikte, toplu yapı yöneticisinin kararı ile, borcunu ödeyinceye kadar toplu yapı ortak yer, tesis ve hizmetlerinden yararlanmasının durdurulması yaptırımı da uygulanabilir.

MADDE 46

Toplu yapı yöneticisi, toplu yapı ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat malikine karşı bu Yönetim Planı'na Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve/veya icra takibinde bulunmakla yükümlüdür.

Kat malikleri toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısı ile bunlardan faydalanmaya lüzum, ihtiyaç veya imkan olmadığını ileri sürerek toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınmazlar.

MADDE 47

Toplu yapı ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı, misafir, vs.) tarafından bir zarar verilirse, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsi en sorumludur. Verilen zarar gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

MADDE 48

Malikler ve kiracılar ile her türlü ilişkinin yürütülmesi, çevre koruma ve düzeni, temizlik, güvenlik, vs. ile ilgili hizmetlerin aksamadan yürütülebilmesi için Yönetim Kurulu'na verilen yetki gereğince, gerçek ve tüzel kişilerle İşletme Sözleşmeleri akid edildiği takdirde, tüm ödemelere, kat malikleri arsa paylarını oranında katılırlar. Eğer sözleşme uyarınca, tahsilat servis şirketi tarafından yapılacaksa, kat malikleri belirlenen meblağı doğrudan servis şirketine ödemek zorundadır.

VIII – HAKİMİN MÜDAHELESİNİN İSTENMESİ

MADDE 49

Blok veya Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca verilen kararı yasalara veya yönetim planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, toplu yapının bulunduğu yerin Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir. Dava, kararı veren kurula göre, blok veya toplu yapı yöneticisi aleyhine açılır.

MADDE 50

Kat maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya başka bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) Kat Mülkiyeti Kanununda veya bu yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan kat maliki, toplu yapının bulunduğu yerin Sulh Mahkemesi'ne başvurarak hakim müdahalesini ve rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Kat maliki yöneticiye veya servis şirketine başvurarak davanın yönetici veya servis şirketi tarafından açılmasını da talep edebilir.

MADDE 51

Kat Maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarına, onlar için çekilmez hale gelecek derecede aykırı davranırsa, kat malikleri, K.M.K'nun madde 25 hükümleri çerçevesinde, o kat malikinin 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’ nın 38. maddesi gereğince mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse veya kendi bağımsız bölümünü bu Yönetim Planında yasak edilen işlerden birini yapmak için tahsis etmesi üzerine yapılan ihtarla rağmen bundan vazgeçmemekte ısrarlı davranmışsa ve ihtarın tebliğinden itibaren üç ay içinde eski haline getirmemişse yukarıda değinilen çekilmezlik hali meydana gelmiş sayılır.

VIII ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

MADDE 52

Toplu yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün veya kat irtifaklı bağlanmış bir arsanın payının satılması halinde, diğer kat malikleri veya irtifak hakkı sahipleri öncelikle satın alma (kanuni şuf’a) hakkına sahip değildirlir.

IX- YAPININ FİİLEN TAMAMLANMASI HALİNDE K.M.K.’NUN UYGULANMASI

MADDE 53

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde, blok yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olursa dahi, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun ve Yönetim Planı’nın bütün hükümleri (kurulların oluşması, yönetici seçimi, ortak giderlere katılma vs.) kat mülkiyetine geçilmiş gibi uygulanır.

X – YENİLİK VE İLAVELER VE GİDERLERİNE KATILMA

MADDE 54

Blok yapının ortak yer ve tesislerinin düzgün veya daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğalmasına (örneğin, ortak anten veya sulama tesisatı yapılmasına vs.) ilişkin yenilik ve ilaveler, bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

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

MADDE 55

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

MADDE 56

Toplu yapının ortak yer ve tesislerinde yapılacak, yukarıda nitelikleri açıklanan, yenilik ve ilavelerin kararları, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenir.

XI TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

MADDE 57

Blok yapının ve münhasıran o bloka tahsis edilmiş ortak yerlerin bir aynı hakla kayıtlanması veya blok yapının tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya blok yapının dış duvarlarının, çatı veya damının veya diğer ortak yerlerinin reklam amacı ile kiralanması gibi önemli yönetim işleri bütün kat maliklerinin $\frac{3}{4}$ 'ünün oyları ile verecekleri kararla yapılır.

Kat malikleri yukarıda öngörülen kararları alırken; vaziyet (yerleşim) planında Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun kararlarında yer alan kural, yasak ve ilkelere uymak zorundadır.

MADDE 58

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 Kurulu'nu 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 camlarının reklam amacı ile kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile karar vermesi gerekir.

GEÇİCİ MADDE

Bu Yönetim Planında Toplu Yapı Yönetim Kurulu için öngörülen tüm hak, görev ve yetkiler ilk Kat Maliki olan Emlak Bankası tarafından "Maliyet + % 10 Kar" esası ile ÇAMKENT HİZMET ve İŞLETME A.Ş' ye verilmiştir. Kat malikleri bunu peşinen kabul ve uymak mükellefiyetini üstlenmeyi taahhüt etmiştir.

Bu Yönetim Planı'nda Toplu Yapı Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler bu Yönetim Planı'nın Tapu Sicil Muhafızlığı'na verilmesini izleyen tarihten itibaren 5 (yıllık) süre için söz konusu Şirket'e verilmiştir.

Beşinci yılın sonunda Şirket Yönetimi, görev ve yetkilerini, bu Yönetim Planı'na göre oluşacak "Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na devredecektir. Ancak 5 (Beş) yıl sonunda "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" Şirket'in göreve devam etmesini isteyebilir.

Adı geçen Şirket'in görev ve sorumlulukları ile, vereceği hizmetlerin ayrıntıları ayrı bir Sözleşme ile düzenlenir.

Bloklar kullanıma açıldıktan sonra bu Yönetim Planı'nın blokların yönetim organlarına ilişkin hükümleri uygulanarak yöneticiler seçilir. Yöneticiler seçildiği zaman Şirket yılda bir kez (Haziran ayının ilk yarısı) yöneticiler ile birlikte bir "Danışma" toplantısı düzenler. Bu toplantı da, yöneticilere toplu yapı ortak yer ve tesislerin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve yöneticilerin görüşleri dinlenir. Şirket gerekli görürse, danışma toplantısını daha sık yapabilir.

Ankara Çankaya İlçesi, Ortadoğu Mahallesi 26080 nolu ve 2 nolu parsel üzerinde yer alan Bilkent II Toplu Yapısı için hazırlanan ve 58 maddeden ibaret bulunan bu Yönetim Planı'nın metin ve muhtevası/...../199... tarihinde imzalanmıştır.

İşbu Yönetim Planı tapuya tescili anından itibaren meriyet kazanacak olup, bağımsız bölümlerin satış ve kira akitlerinin ayrılmaz bir parçasını teşkil eder.

İşbu Yönetim Planı'nı aynen kabul ettiğimi, Yönetim Planı'nın kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlülüğe uyacağımı, bu Yönetim Planı'nda Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve başkanlarına verilen tüm yetki ve görevlerin 5 (Beş) yıllık bir süre için ÇAMKENT HİZMET ve İŞLETME A.Ş.' ye verilmesini, her yıl hazırlanacak işletme projesine göre belirlenecek tüm yönetim ve işletme giderlerine katılacağımı ve ödemeleri istenilen zamanda yapacağımı beyan, kabul ve taahhüt ederim...../...../199

İMZA

.....BLOK.....DAİRE NOLU KAT MALİKİ