

OYUNLAR KÖYÜ TOPLU YAPISI

YÖNETİM PLANI

GENEL HÜKÜMLER

KONU

MADDE-1

İzmir, Balçova, Limonteppe mevkiinde yer alan İzmir Universiade 2005 Oyunlar Köyünün kurulu olduğu 1487/1, 1488/1, 1489/1,1490/1, 1491/1, 1492/1, 1493/1, 1494/1, 1495/1,1496/1, 1497/1, 1498/1, 1499/1, 1500/1, 1501/1, 1502/1, 1503/1, 1504/1, 1505/1, 1506/1, 1507/1, 1508/1, 1509/2, 1510/1, 1511/1 ada/parseller üzerinde Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış ve yapılabilecek konut üniteleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan “Universiade 2005 Oyunlar Köyü Toplu Yapısı” Kat Mülkiyeti Kanununun ve ilgili yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu “Yönetim Planı” na göre yönetilir.

GENEL ESASLAR

MADDE-2

(1)Parsellerdeki yapılaşma, mevcut yasal düzenlemeler açısından dikey kat mülkiyetine imkan verecek şeklindedir. Ancak, Kat Maliklerini temelde bir prestij mekanı olarak tasarlanan ve uygulanan “OYUNLAR KÖYÜ” nün bütünün “toplu yapıya ilişkin yönetiminde” anlaşması nedeniyle, bu yönetim planındaki prensipler de benimsenmiştir ve uygulanacaktır.

2-Bu yönetim planında kullanılan bütün ifadeler, tüm parsellerdeki fiziki inşaat durumuna göre, blok ve bloklar için tek yönetimi ifade eder.

BAĞLAYICILIK

MADDE-3

(1) Bu Yönetim Planı ve içeriğindeki tüm hükümler tasdikli proje ve ekli yerleşim planına göre Toplu Yapı Alanı’nda yer alan, yukarıda yazılı yerlerde bulunan tüm yapıların mevcut ve müstakbel bütün maliklerini, kat irtifak sahiplerini, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir sıfatla istifade eden, oturan, faydalanan bütün “Toplu Yapı Sakinlerini” bunların ölümü halinde mirasçıları veya bağımsız bölümü sonradan edinenleri de blok ayrımı yapmaksızın ve bütün hükümleri ile bağlar. Bu nedenle, metindeki “Kat Maliki” ibareleri, en geniş anlamda “Toplu Yapı Sakinini” de ifade etmektedir.

(2) Yönetim planının toplu yapıya ilişkin hükümleri uyarınca, tüm parsellerdeki kat malikleri, kendi parsellerindeki ortak yer ve tesislerin komşu diğer parsellerdeki kat maliklerine de özgülendiğini, Toplu Yapı’daki fiziki imalatların da bu esasa yapıldığını ve ayrıca başka parselde yer alan mevcut ve planında yer almakla inşa edilecek toplu yapı ortak yer ve tesislerine ilişkin işletme ve yapım giderlerine katılma borcu altında olduklarını, kat mülkiyetine bağlı bir aynı hak iktisabı ile kabul etmişlerdir.

(3) Tapu sicilinin aleniyeti prensibi nedeni ile hiç kimse, Toplu Yapıdaki halihazır bütün kat maliklerini bağlayan ve tapunun beyanlar hanesinde varlığına işaret edilmiş bu yönetim planı hükümlerini bilmediğini iddia edemez

DİĞER BLOKLARLA BİRLİKTE KULANILACAK TESİSLER

MADDE-4

DİĞER BLOKLARLA BİRLİKTE KULLANILACAK TESİSLER

MADDE - 4

(1) 1487 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1490 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1490 ada, 1 parselde 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki bloğun kapıcı dairesi 1487 ada, 1 parselde B blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) ve 1487 ada, 1 parselde C blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden, bu blokların yanında 1489 ada , 1 numaralı parseldeki blok , 1487 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar ve 1504 ada 1 parseldeki A ve B bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(2) 1488 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1487 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1487 ada, 1 parselde B Blok 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1489 ada, 1 parselde 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) , 1489 ada, 1 parselde 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) ve 1487 ada, 1 parselde C blokta yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden, bu blokların yanında 1488 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C,D,E bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(3) 1489 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut bloğun ısınması ile ilgili kazan dairesi 1490 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1490 ada, 1 parselde 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki bloğun kapıcı dairesi 1489 ada, 1 parselde 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokta yer alan kazan dairesinden bu blok yanında 1487 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar , 1489 ada , 1 numaralı parseldeki blok ve 1504 ada, 1 parseldeki A ve B bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(4) 1490 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut bloğun ısınması ile ilgili kazan dairesi 1492 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1490 ada, 1 parselde 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki bloğun kapıcı dairesi 1491 ada, 1 parselde B Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokta yer alan kazan dairesinden bu blok yanında 1491 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar , 1492 ada , 1 numaralı parseldeki blok ve 1503 ada, 1 parseldeki blok da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(5) 1491 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1492 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1490 ada, 1 parselde 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1487 ada, 1 parselde C Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) ve 1491 ada, 1 parselde B Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1490 ada , 1 numaralı parseldeki blok , 1492 ada , 1 numaralı parseldeki blok ve 1491 ada, 1 parseldeki A ve B bloklar ve 1503 ada, 1 parseldeki blok da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(6) 1492 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut bloğun ısınması ile ilgili kazan dairesi 1492 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1490 ada, 1 parselde 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki bloğun kapıcı dairesi 1491 ada, 1 parselde B Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokta yer alan kazan dairesinden bu blok yanında 1490 ada , 1 numaralı parseldeki blok , 1492 ada , 1 numaralı parseldeki blok ve 1491 ada, 1 parseldeki A ve B bloklar ve 1503 ada, 1 parseldeki blok da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(7) 1493 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1496 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1495 ada, 1 parseldeki B Bloğun 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1493 ada, 1 parselde A Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1493 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B blok ve 1495 ada, 1 parseldeki A,B,C bloklar ve 1498 ada, 1 parseldeki A ve B bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(8) 1494 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1493 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1493 ada, 1 parseldeki B Bloğun 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1495 ada, 1 parselde C Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) ve 1493 ada, 1 parselde A Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1494 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C ve D bloklar eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(9) 1495 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1496 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1495 ada, 1 parseldeki B Bloğun 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1495 ada, 1 parselde A Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) ve 1498 ada, 1 parselde B Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1493 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar, 1495 ada , 1 numaralı parseldeki A,B ve C bloklar ve 1498 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar da eşit koşul yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “topluları işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(10) 1496 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1501 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1498 ada, 1 parseldeki B Bloğun 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1495 ada, 1 parselde B Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1496 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar, 1497 ada , 1 numaralı parseldeki D ve E bloklar ve 1501 ada , 1 numaralı parseldeki blok da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “topluları işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(11) 1497 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerindeki 17. ve 18. blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1501 ada 1 parseldeki bloktadır. 19,20,21. blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1500 ada 1 parseldeki bloktadır. 17. ve 18. blokların kaloriferci dairesi ise 1498 ada, 1 parseldeki B Bloğun 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir. 19,20,21. blokların kaloriferci dairesi ise 1493 ada, 1 parseldeki B Bloğun 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki 17. bloğun kapıcı dairesi 1495 ada, 1 parselde A Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) , 18. ve 19. blokların kapıcı dairesi 1498 ada, 1 parselde A Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) ve 20. ve 21. blokların kapıcı dairesi 1506 ada, 1 parselde D Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden, bu blokların yanında 1496 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar, 1497 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C,D ve E bloklar ve 1501 ada , 1 numaralı parseldeki blok ve 1500 ada , 1 parseldeki A,B ve C bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(12) 1498 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1496 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferli dairesi ise 1495 ada, 1 parseldeki B Bloğun 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferli dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1495 ada, 1 parselde A Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1493 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar, 1495 ada , 1 numaralı parseldeki A,B ve C bloklar ve 1598 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(13) 1499 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1498 ada 1 parseldeki bloktadır .Kaloriferli dairesi ise 1498 ada, 1 parseldeki A Bloğun 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferli dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1495 ada, 1 parselde C Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1499 ada , 1 numaralı parseldeki A,B ve C bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve

hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(14) 1500 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1500 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1493 ada, 1 parseldeki B Bloğun 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1506 ada, 1 parselde D Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1497 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar ve 1500 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(15) 1501 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut bloğun ısınması ile ilgili kazan dairesi 1501 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1498 ada, 1 parselde B Blok 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki bloğun kapıcı dairesi 1506 ada, 1 parselde D blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokta yer alan kazan dairesinden bu blok yanında 1496 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar ve 1497 ada 1 parseldeki D ve E bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(16) 1502 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut bloğun ısınması ile ilgili kazan dairesi 1507 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1506 ada, 1 parselde B Blok 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki bloğun kapıcı dairesi 1506 ada, 1 parselde C blokta yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokta yer alan kazan dairesinden bu blok yanında 1506 ada , 1 numaralı parseldeki C ve D bloklar ve 1507 ada 1 parseldeki A,B,C,D bloklar ve 1502 ada , 1 parseldeki blok da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “topluları işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(17) 1503 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut bloğun ısınması ile ilgili kazan dairesi 1492 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1490 ada, 1 parseldeki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki bloğun kapıcı dairesi 1491 ada, 1 parselde B blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokta yer alan kazan dairesinden bu blok yanında 1491 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar, 1490 ada , 1 parseldeki blok, 1492 ada , 1 parseldeki blok ve 1503 ada , 1 parseldeki blok da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “topluları işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(18) 1504 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1490 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1490 ada, 1 parseldeki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1505 ada, 1 parselde B blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1487 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar, 1489 ada , 1 parseldeki blok ve 1504 ada , 1 parseldeki A ve B bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(19) 1505 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1506 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferli dairesi ise 1506 ada, 1 parseldeki A Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferli dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1505 ada, 1 parselde B blokta yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) ve 1506 ada, 1 parselde B blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden, bu blokların blok yanında 1506 ada , 1 numaralı parseldeki A ve B bloklar ve 1505 ada , 1 parseldeki A,B,C,D bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(20) 1506 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerindeki 49. ve 50. blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1507 ada 1 parseldeki bloktadır. 51. ve 52. blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1506 ada 1 parseldeki bloktadır. 49. ve 50. blokların kaloriferli dairesi ise 1506 ada, 1 parseldeki B Bloğun 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferli dairesidir. 51. ve 52. blokların kaloriferli dairesi ise 1506 ada, 1 parseldeki A Bloğun 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferli dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki 51. ve 52. blokların kapıcı dairesi 1506 ada, 1 parselde A Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) , 49. ve 50. blokların 1506 ada, 1 parselde C Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden, bu blokların yanında 1506 ada , 1 numaralı parseldeki C ve D bloklar, 1502 ada ,

1 numaralı parseldeki blok, 1507 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C,D bloklar ve 1506 ada , 1 parseldeki A ve B bloklar, 1505 ada, 1 parseldeki A,B,C,D bloklar eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(21) 1507 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1507 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1506 ada, 1 parseldeki B Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1506 ada, 1 parselde C Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) ve 1510 ada, 1 parselde A Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı daireleridir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1506 ada , 1 numaralı parseldeki C ve D bloklar , 1502 ada , 1 numaralı parseldeki blok ve 1507 ada, 1 parseldeki A,B,C,D bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü”ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(22) 1508 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1509 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1509 ada, 1 parseldeki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1509 ada, 1 parseldeki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1508 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis, yer ve

hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(23) 1509 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut bloğun ısınması ile ilgili kazan dairesi 1511 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1510 ada, 1 parseldeki A Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki bloğun kapıcı dairesi 1509 ada, 1 parseldeki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokta yer alan kazan dairesinden bu blok yanında 1510 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar ve 1511 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(24) 1510 ada 1 parsel

(1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1511 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1510 ada, 1 parseldeki A Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir.

(2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1510 ada, 1 parseldeki C Bloktaki 1 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K1) kapıcı dairesidir.

(3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1510 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar ve 1511 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.

(4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.

(5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplu yapı işletme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

(25) 1511 ada 1 parsel

- (1) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parsel üzerinde mevcut blokların ısınması ile ilgili kazan dairesi 1511 ada 1 parseldeki bloktadır. Kaloriferci dairesi ise 1510 ada, 1 parseldeki A Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kaloriferci dairesidir.
- (2) Bu yönetim planına konu parseldeki blokların kapıcı dairesi 1510 ada, 1 parseldeki C Bloktaki 2 numaralı bağımsız bölümün altındaki (K2) kapıcı dairesidir.
- (3) Bu yönetim planının GENEL ESASLAR maddesinde bahsedilen parseldeki blokların kazan dairesinden kazan dairesinden, bu blokların yanında 1510 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar ve 1511 ada , 1 numaralı parseldeki A,B,C bloklar da eşit koşul ve yükümlülüklerle yararlanacaklardır.
- (4) Herhangi bir parselde mevcut olmakla birlikte, mimari projeler veya organizasyon sonucu, “oyunlar köyü” ndeki tüm diğer parsellerde mevcut kat maliklerinin yaralanmasına özgülenmiş tesis, yer ve hizmetler ve aktiviteler toplu yapı yönetimince genel kuruldan alınan yetkiler dahilinde koordine edilecektir.
- (5) Bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılan faaliyetlerin masraflarını aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hesaplanacak olan “toplular işleme aidatına iştirak payı” olarak ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

YÖNETİM PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

MADDE-5

(1) Yönetim Planını değiştirilebilmesi için Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilcileri Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün değişikliği kabul ettiğiyle ilgili oy vermiş olması şarttır.

TANIMLAR

MADDE-6

Bu Yönetim Planında kullanılan terimler, aksine açıklama bulunmadığı müddetçe, aşağıda yazılı anlamlarda kullanılmıştır.

(1) Toplu yapı: İzmir, Balçova, Limon tepe mevkiinde yaralan İzmir Universiade 2005 oyunlar köyü bünyesinde yer alıp, aralarında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan park otopark gibi kamuya ayrılan yerler nazara alınmaksızın komşu olan imar parselleri üzerinde, bu yönetim planı ekinde bir örneği de bulunan yerleşim planına göre ve mesken olarak yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım erleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Bu Yönetim planına ekli yerleşim planında yer alan (1486 Ada 1 parselde kayıtlı ve Kent Merkezi olarak işaretli ticari maksatlı alanda mevcut dükkan ve tesisler hariçtir) bütün mesken blok yapılar, ortak alanlar, ortak tesisleri, sosyal tesisler ve yukarıda KONU maddesinde yazılı parsellerde yer alan tüm yapılaşmalar ile altyapı tesisleri Toplu Yapının birer parçasıdır. Toplu Yapı Alanındaki tüm bağımsız bölümler, tahsis amacına uygun olarak kullanılır

(2) Ortak Yer ve Tesisler: Toplu Yapı Kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak koruma, kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan her türlü ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, boşluklar, alanlar, temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, arterler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar,

koridorlar kapıcı ve sair hizmetlilerce kullanılacak daire ve odalar, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlere ait saatlerin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında kalan yuvalar, kapalı kısımlar, kuyular, genel su depoları, sığınaklar, çatılar, bacalar, genel teraslar, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri gibi imalatlar ve fiziklen bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın yine Toplu Yapı kapsamında ortak kullanma, koruma ve faydalanma için zaruri olan kanalizasyon tesisleri, çöp kanalları, kalorifer, su, doğalgaz ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon ortak şebeke ve antenleri gibi tesisler Toplu yapının ve bu nedenle Toplu Yapı kapsamındaki diğer parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeridir. Yukarıda yazılanların dışında kalan, fakat parsel sınırı içine girmemekle beraber bloklara ait ortak açık alanların devamı niteliğinde olan yeşil alanlar ile oyun ve gezinti alanları bisiklet yolları, koşu parkları, dinlenme terasları, yaya yolları, tüm maliklerin ortaklaşa kullandıkları bütün yer ve alanlar ortak yerler olarak sayılır.

(3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu: Toplu Yapı kapsamındaki her blokta bulunan blok yöneticilerinden oluşan kuruldur. Bu yöneticiler yönettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

(4) Blok: Toplu yapının, herhangi bir parselinde tek temelden başlayarak inşa edilmiş yapı kısımlarında her birisidir.

(5) Blok Kat Malikleri Kurulu: Toplu Yapı kapsamında bulunan parsellerdeki blok yapıların parsel bazında ve bir arada yönetimi için, ilgili parseldeki bütün kat maliklerinden oluşan kuruldur. Parsel içinde birden fazla blok olmasına karşın sadece bir blok yapıyı ilgilendiren hususlarda, yalnızca ilgili blokta bulunan kat maliklerinden oluşur.

(6) Bağımsız Bölüm: Blokların ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve kat mülkiyeti kanununa göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümdür.

(7) İşletme Projesi: Ait olduğu kısımlara göre blok yapıların, bunların parsel bazında bir araya gelmeleri ile oluşan blok topluluklarının ve/veya Toplu Yapı alanının gelecek 1 yıl içerisinde tahmini gelir ve gider tutarlarını tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen tahmini bütçedir.

(8) Toplu Yapı Sakini: Toplu Yapıda mevcut bağımsız bölümlerde gerek kat maliki olarak, gerekse (kira, ariyet, oturma, yararlanma gibi) herhangi bir ilişki, hak veya sebebe dayanarak fiilen oturmakta ve buralardan yararlanmakta olan tüm kişilerdir.

(9) Blok Ortak ve Yer ve Tesisleri: İçinde bulunduğu blokla sınırlı olarak yalnızca o bloktaki kat maliklerine tahsis edilmiş (merdiven, sahanlık, otopark, çatı gibi) yer ve tesislerdir.

(10) Parsel Ortak Yer ve Tesisleri: İçinde bulunduğu parselle sınırlı olarak yalnızca o parseldeki kat maliklerine tahsis edilmiş yer ve tesislerdir.

(11) Toplu Yapı Hizmet ve Aktiviteleri: Toplu yapı yönetimince tek elden yürütülen ısınma, temizlik ve güvenlik hizmetleri, spor turnuvaları organizasyonu gibi "OYUNLAR KÖYÜ" sakinlerinin genel ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik hizmet ve aktivitelerin tamamıdır.

(12) KMK: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'dur

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

YARARLANMAK HAKKI

YARARLANMA HAKKI:

MADDE-7

(1) Kat Malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok yapıdaki ortak yerlerden ve tesislerden (bodrum, sığınak, eşanjör dairesi, asansör, ortak radyo ve televizyon antenleri vs ve o bloktaki kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerden) ve Toplu Yapıya tahsis edilmiş ortak yer tesislerden bu yönetim planı, KMK ve Medeni Kanun'un paylı mülkiyete ilişkin hükümlerine göre kullanmak ve yararlanmak hakkında sahiptirler.

İLKE KARARLARININ BAĞLAYICILIĞI

MADDE-8

(1) Kat maliklerini yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Blok Kat Malikleri Kurulu'nca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir. Kurul kararlarında Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulunun konuya ilişkin İlke kararlarını da göz önünde bulundurulur.

(2) Bu konuda kararlar Toplu Yapı ve Blok duyuru panolarında ilan edilerek ve varsa internet sitesinde yayınlanarak yürürlüğe girer. Kararlar, Toplu Yapıdaki bütün kat maliklerini bağlar.

(3) Kararların onaylı suretleri, dileyen Kat Malikine ayrıca bir metin halinde derhal ve ücretsiz olarak verilir.

HAKİMİN MÜDAHALESİNİ İSTEMEK HAKKI

MADDE-9

(1) Blok, Parsel Yönetimi veya Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilcileri Kurulu'nca verilen kararı yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan Toplu Yapı'nın bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak, kararın tamamen veya kısmen iptalini ister

(2) Kat malik veya sakinlerinden birinin KMK'da veya bu Yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan kat maliki Toplu Yapı'nın bulunduğu yerin Sulh Mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

GENEL ESAS

MADDE-10

(1) Kat malikleri, bağımsız bölümlerini ve eklentilerini kullanırken, bu yönetim planında belirlenmiş kurallara uymakla yükümlüdürler. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, mülkiyetin yasal sınırlamalarını oluşturan tüm emredici hükümler kendilerini bağlar, Bu bağlamda, iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden, yasaya ve bu yönetim planına aykırılık teşkil edecek veya hakkın kötüye kullanılmasını oluşturacak davranışlardan kaçınmaz zorundadır

BAŞLICA YÜKÜMLÜLÜKLER

MADDE-11

(1) Vaziyet planına veya Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu kararına göre Toplu Yapı kapsamındaki belli bir blok yapıya ve münhasıran o blok yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin ortaklaşa kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o blok yapıdaki kat malikleri; Toplu Yapı kapsamındaki blok yapılardan sadece bir kaçının ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o blok yapılardaki kat malikleri, Toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için ortak tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından, bu yönetim planındaki esaslara göre karşılanır.

İHTİLAFLARIN HALLİ

MADDE-12

(1) Herhangi bir giderin niteliği konusunda ortaya çıkabilecek tereddüt ve/veya ihtilaflar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre çözülür.

BLOK YAPILARLA İLGİLİ GİDERLER

MADDE-13

(1) Blok yapıdaki kat maliklerinden her biri (bloktaki kat malikleri oybirliğiyle başka bir çözümde anlaşmadıkça), salt o bloğa (veya birden fazla blok ise o bloklara) hizmet veren ücretli elemanların aylık ücret, sigorta primi, tazminat vs. tüm giderlerine, tüm yönetici ve denetçi ücretlerine ve bunlar için toplanacak avansa, arsa paylarına bakılmaksızın eşit olarak; yönetim planında belirlenen şekilde hesap edilerek karşılanacaktır. Böyle bir durumda her bir Blok Yöneticisi, bu mali yükümlülüklerden yönetici oldukları Bloğa düşen payı, ilgili kat maliklerinden tahsil etmekle yükümlüdürler.

(2) Blok yapının veya blok yapının bulunduğu parselin ortak yer ve tesislerinin işletme, bakım, koruma ve onarım giderlerine, sigorta primlerine, blok yapıya ait genel su ve elektrik giderlerine, diğer ortak giderlere ise arsa payları oranına göre katılmakla yükümlüdür.

TOPLU YAPI ORTAK YERLERİ İLE İLGİLİ GİDERLER

TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNİN KONUSU

MADDE-14

(1) Yerleşim Planına göre Toplu Yapı ortak alan yer ve tesislerine ilişkin ortak giderler ve aidat avans payı tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ayrıca toplu yapı içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma periyodik temizlik, güvenlik, bahçıvan, kapıcı, gibi konularda hizmet verecek elemanların giderleri sigorta, bakım, onarım, gibi giderler Toplu Yapı ortak giderlerinin konusunu oluşturur.

HESAP ŞEKLİ

MADDE-15

(1)Yerleşim planına veya Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulunun kararına göre Toplu Yapı kapsamındaki bütün kat malikleri (sakinleri) tarafından karşılanacak nitelikteki işletme projesinde tahmini miktarı belirlenmiş toplu yapı hizmet ve aktivite giderleri Toplu Yapıdaki bütün Kat Malikleri arasında eşit olarak bölüştürülür.

(2)Kat maliklerinin payına düşen Toplu Yapı ortak gider avansı bağımsız bölümlerinin içinde bulunduğu parselin yüzölçümü ile bu parselde yer alan bağımsız bölümlerin metre kare ve arsa payı oranları bakılmaksızın hesap edilir Hesaplamada, her bir kat malikinin mülkiyetindeki bağımsız bölüm adedi payı, Toplu Yapıda yer alan (mesken niteliğindeki) tüm bağımsız bölümlerin toplam sayısı ise paydayı oluşturur.

GİDERLERLE İLGİLİ ORTAK HÜKÜMLER

GİDERLERE KATILMA YÜRÜMLÜLÜĞÜ

MADDE-16

(1)Bağımsız bölüm malikleri bulundukları blok yapıya ve/veya Toplu Yapıya İlişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle Toplu Yapı ortak gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz

(2)Herhangi bir ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için temerrüt faizi ve ayrıca aylık %5 gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

DAVA VE İCRA TAKİBİ YAPILMASI

MADDE-17

(1) Herhangi bir ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, ödenmeyen ortak gider ve avans payının niteliğine göre ilgili yönetici, bu yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

SAİR YAPTIRIMI UYGULANMASI

MADDE- 18

(1) Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat malikine, diğer yaptırımlarla birlikte Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararıyla, borcunu ödeyinceye kadar Toplu Yarı ortak yer, tesis ve hizmetlerinden yararlanmanın durdurulması yaptırımı da uygulanabilir.

HESAP ŞEKLİ

MADDE- 19

(1)Yönetim Kurulları, blok kat malikleri kurulu ve/veya Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulunun toplantılarından önce, işletme projelerine esas olacak şekilde ve ilgili maddelerdeki esaslara göre, her bir bağımsız bölüme düşen avans payını ayrı ayrı hesaplar

(2)Yönetim kurullarına ödenen paraların tamamı avans niteliğindedir. Avansın ait olduğu yılda işletme projesinde öngörülen miktardan fazla bir harcama söz konusu olduğu takdirde bu yönetim planı ve yasal hükümler çerçevesinde ilave avans talep edilebilir.

HESAP DÖNEMİ VE MUHASEBE İLKELERİ

MADDE-20

(1) Blok Yönetimleri için Hesap dönemi 01 Ocak -31 Aralık; Toplu Yapı Yönetimi için hesap dönemi 01 Şubat-31 Ocak tarihleri arasındır. Borç ve avans talepleri bu dönemlere göre belirlenir.

MÜTESELSİL SORUMLULUK

MADDE-21

(1) Toplu Yapı veya Blok ortak giderlerinden karşılanan masraflara, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı, sakin bağımsız bölümünden yararlanmakta olan herhangi bir kişi veya bunların çocukları ile misafirleri, vs.) kusurlu hareketleriyle sebep olmuşsa; kat maliki ve zararı veren, zararın giderilmesinden birlikte ve müteselsilsen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak bütçeden giderilir ve sorumlardan istenir.

TOPLU YAPI VEYA TESİSLERİ

KULLANMAK VE KORUMAKLA İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER

HAKKIN GENEL KAPSAMI

MADDE- 22

(1)Toplu yapı ve tesisler, bu yönetim planı, KMK ve Medeni Kanun hükümlerince kullanılır ve korunur

KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

MADDE- 23

(1)Kat malikleri yapıların veya bahçe duvarlarının üzerlerine yolları gösteren tabelaların, ev numaraları, sinyal panoları, elektrik sayaçları ve lambaları gibi ihtiyaç duyulan göstergelerin konulmasına katlanırlar Bunların kaldırılmasını talep edemezler

MİMARİ DURUMUN KORUNMASI

MADDE-24

(1)Kat malikleri tüm yerlerin, bulundukları blok yapının ve Toplu Yapının mimari durumunu, güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya; bakım ve temizliğine itina göstermeye mecburdurlar. Blok yapıdaki veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, bu yer tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar

(2) Mimari durumun korunmasında esas olan, ilgili Belediyesinde bulunan onaylı mimari projelerde herhangi bir değişiklik yapılmamasıdır. Kat mülkiyetinin kurulmasına dayanak oluşturan mimari proje bu anlamda bağlayıcı bir kriter ve mukayese ölçüsü oluşturur.

(3) Her bağımsız bölüm maliki bu yönetim planı ile belirtilen izine konu işler dışında, mimari projeye aykırı hiçbir değişiklik ve/veya imalat yapamaz; yetkili kurul kararları olmadıkça bulundukları yapıya kat ilave edemizle, çekme katlarını tam kata dönüştüremezler, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı zemin veya bodrum katlarını işyeri (dükkan) haline getiremezler, Toplu Yapının bahçesine sundurma, baraka, sabit veya geçici tesis yapılamaz. Madde 31 hükümleri saklıdır.

(4) Aksine durumlarda, toplu yapı yönetimi tarafından yapılacak yazılı uyarıya rağmen bu tesisler 7 gün içinde yıkılmadığı veya kaldırılmadığı takdirde Toplu Yapı Yönetimi tarafından yıktırılır veya kaldırılır. Ayrıca giderleri sebebiyle verenlerden tahsil edilir.

(5) Zemin kattaki bağımsız bölümler, bahçeye inmek için herhangi bir merdiven, vs isal ettiremezler, projesindeki balkonların veya sair çıkıntıların mimari bütünlüğünü bozamazlar.

(6) Balkonlar kısmen veya tamamen kapalı mekan haline dönüştürülemez

(7) En üstü katta dahi olursa balkonlara şömine, Ocak, barbekü vs tesisler yapılamaz

(8) Pergola yapılmak istenirse, kat malikleri kurulu ile ve ilgili belediyesince onaylanmış tip projeye uygun şekilde imalat yapılabilir.

(9) Klima montajı ve sair sebeplerle esas duvarları delmek, merdivenlere ve sahanlıklara dışa ve cepheye, pencere, kapı açmak, balkonları herhangi bir nedenle kısmen veya tamamen kapalı mekan haline getirmek gibi herhangi bir işlem yapılamaz.

ORTAK YERLERLE İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE-25

Kat malikleri veya Blok Yönetimleri Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilcileri Kurulu'nun tamamınca ve oy birliği ile müsaade etmedikçe:

(1) blok yapının mevcut rengini değiştiremezler

(2) Blok yapının hiçbir cephesine, bağımsız bölümlerin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görülen veya dışarıya sarkan levha veya tabela asamaz ve bez afişlerle duyuru yapamazlar. Ancak, tıp doktorunun, diş hekiminin ve veterinerin herhangi bir bağımsız bölümde muayenehane açmasına müsaade edilmesi halinde; bunlar ölçekli bir eskizini ve ölçülerini Toplu Yapı Yönetimine onaylatmak ve yazılı izin almak kaydıyla, tabelalarını verilecek izne uyarak asabilirler.

(3) Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar.

(4) Ortak yerer, çıkıntılar eklentiler veya balkonlar herhangi bir bahane veya gerekçe ile kısmen veya tamamen kapatıp bağımsız bölümlere katılamaz.

(5) Teras tipi dairelerin balkonları bir alt kattaki dairenin tavanıdır. Bu nedenle, bu tip dairelerin balkonlarında mevcut plakaların altında bir yalıtım ve drenaj sistemi bulunmaktadır. Bu sistemin herhangi bir hasara uğramaması için balkonların zeminine hangi nedenle olursa olsun çivi çakılamaz, delik delinemez, zemine herhangi bir sabit malzeme, uydu veya tv anteni, vs. monte edilemez,

zeminine monteli sabit herhangi bir tesis, vs yapılamaz. Aksi takdirde, ana tanışmaz ve alt kattaki bağımsız bölümlerde oluşabilecek her türlü zarar, ziyan, vs.'nin giderini bu hükme aykırı davranan bağımsız bölümü kullanan şahsen üstlenip zarar görene öder.

(6) Bütün bağımsız bölüm malikleri, ana taşınmazın ön ve yanlarındaki çıkıntılar üzerindeki çakılların ve altındaki yalıtımın zarar görmemesi için bunların üzerinde insan dolaşmasına engel olmakla mükelleftir. Buralara herhangi bir malzeme, konulamaz, klima, vs. de monte edilemez.

(7) Ana yapıdaki teras D tipi dairelerde, terasların ön kısmında bulunan çakıllı kısım ortak yerlerdendir. Buralar aynen muhafaza edilir, aksi davranışta bulunulması halinde, doğması muhtemel her türlü zarar ve ziyan da aksine davranandan tahsil edilir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDE DEĞİŞİKLİKLER

MADDE-26

(1) Bağımsız bölümlerin içinde, bloğun statik projesine aykırı veya herhangi bir olumsuz tesiri olmayan; ana yapıya zarar vermeyen, dışarıdan görülmeyen ve taşıyıcı herhangi bir aksama zarar vermeyen nitelikte olmak şartıyla ara duvar yıkmak gibi önemli tadilatlar yaptıracak olan kat malikleri, Blok Yönetimine yazılı olarak başvurarak bu konuda yazılı izin ve proje onayı almak zorundadırlar

(2) Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasar tazminatı, buna sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan sakin tarafından karşılanır. Yapılacak tamirat ve tadilatların azami süresini Blok Yönetimi belirler. Değişimi yapanlar bu sürele uymak zorundadırlar.

(3) Pazar ve bayram günleri tadilat, tamirat ve bakım yapılamaz; diğer günlerde ise sadece 09.00-18.00 saatleri arasında yapılabilir; yetkili mercilerin sınırlamalarına da ayrıca uyulur.

(4) Bu gibi konularda mevzuatın öngördüğü ruhsat, izin, vs.'yi almak da ilgili kat maliklerinin sorumluluğundadır.

HAYVAN BESLENMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

MADDE-27

(1) Kat Malikleri sahipsiz ve başboş hayvanları Toplu Yapı'nın ortak alanlarında besleyemez, korunması altına alamaz. Kendi bağımsız bölümlerinde ve eklentilerinde ilgili mevzuatla yasaklanmayan cins ve türde kedi, köpek (güvercin, kumru gibi türler ile etrafı rahatsız edecek şekilde gürültü çıkartacak sayıda muhabbet kuşu hariç) kafes kuşları, balık gibi evcil hayvanlar dışında hayvan besleyemezler. Besledikleri hayvanların özellikle diğer sakinleri rahatsız etmemelerini sürekli olarak sağlarlar.

(2) Toplu, Yapı sakinleri sahibi oldukları köpeklerini mutlaka tasma ve mümkün oldukça ağızlıkla gezdireceklerdir. Bunları gezdirirken her türlü dışkı ve atıklarını temizlemek için yanlarında gerekli malzemeyi bulunduracak ve kullanacaklardır. Aksi takdirde Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve/veya Blok Kat Malikleri Kurulu sorun çıkaran hayvanın Toplu Yapı alanı dışına çıkarılmasını isteyebilir.

(3) Hayvan sahipleri Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu'nun alacağı sair konulardaki kararlara uymak zorundadırlar.

KLİMA CİHAZLARI

MADDE-28

(1) Kat malikleri 25. madde hükümleri saklı kalmak kaydıyla bağımsız bölümlerine klima (hava soğutucu ve ısıtıcısı) taktırabilirler. Dışarıya takılan klimaların dış üniteleri, dışarıdan görülmeyecek, blok yapının yalıtımına herhangi bir zarar vermeyecek, giriş kapılarının üzerine gelmeyecek ve attığı suları duvarlarda lekeler yapmayacak şekilde dışarıya verilmesi şartıyla monte edilmesine dikkat edilecektir. Blok yapıdaki zeminlerde herhangi bir sebeple delik açılmaz.

SAİR TESİSAT VE MALZEME

MADDE-29

(1) Televizyonlar blok bazında müşterek bir kanala bağlı olarak kullanılacak olup, ayrıca bina dışına, dışarıdan görülecek şekilde özel çanak antenler takılamaz ve kullanılamaz. Gereken teknolojik değişikliklere uygun olarak geliştirilecek sistemlerin monte edilmesi Toplu Yapı Yönetim Kurulunun iznine bağlı olacaktır. Balkonlara, dışarıya taşacak, alt katlara zarar verecek ve tehlike yaratacak şekilde çiçek saksı vs. koyulamaz.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KULLANILMASI

MADDE-30

(1) Bağımsız bölümler kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı şekillerde kullanılamaz.

(2) Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulunun tamamınca ve oy birliği ile müsaade etmedikçe, kat mülkiyetinde mesken olarak gösterilmiş olan bağımsız bölümlerinde sinema, gazino, kulüp , kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve basım evi, dükkan, yatakhane, sendika, siyasi parti merkez veya şubesi, dersane, kreş, vb. ile belirsiz sayıda ve randevusuz müşteri girişine imkan veren loto, ganyan, vs. gibi her türlü şans oyunları bayii, menkul kıymet aracı kurumu, oto galerisi vb. ticari faaliyette bulunulamaz veya bağımsız bölümler bu maksatlarla kiraya verilemez. Kapı, balkon ve pencerelerinden halı veya başka bir şey silkelenemez. Çöp atılamaz alttakileri ıslatacak şekilde pencere ve balkon yıkanamaz.

(3) Bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde, diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertiplenemez.

(4) Gün boyu ve özellikle gece yarısından sonra, yüksek ses ile müzik dinlenemez (bu yönetim planında yer alan gürültü veya yüksek ses tabirinin ölçüsü, bağımsız bölümün dışında da duyulabilecek sestir)

(5) Bağımsız bölümlerinde diğer malikleri veya ikamet edenleri rahatsız edecek şekilde toplandılar tertip edemezler, Bütün bağımsız bölüm maliklerinin izni ile ortak yerlerde düzenlenecek nişan, düğün toplantılarının mutlaka gece yarısında sona erdirilmesi gereklidir.

(6) Tüm bağımsız bölümler, boyahane, basımevi, tamirhane, atölye, kuru sistem çalışan temizleyici, kimyevi madde depolama yeri, yanıcı, patlayıcı, kötü koku verebilecek emtiaların depo ve satış yeri olarak kullanılamaz.

(7) Ortak yerlerde ilave tadilat yapılamayacağı gibi bağımsız bölümleri kullananlarca geçici olarak dahi olsa işgal edilemez.

(8) Kat Malikleri terasları duvar veya sabit tesis niteliğindeki camekanla kapatamazlar pencere, balkon, teras veya bahçelerine, blok yapıların genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar; güvenlik önlemleri alamazlar,

(9) Bütün bağımsız bölüm malikleri görülür, ses, titreşim, duman, toz, buğu, koku çıkaracak her türlü davranıştan kaçınılır.

BALKONLARIN KAPATILMASI

MADDE-31

(1) Toplu Yapı kapsamında kalan apartman tipi bloklardaki kat malikleri sağlık, güvenlik ve temizlik nedenleriyle ve dış etkenlerden korunmak için, balkon bölümlerini sabit tesis niteliğinde ve ruhsata tabi olmamak kaydıyla çerçevesiz hareketli camla veya sinek teliyle kapatabilirler

(2) Bütün kat malikleri pencerelerine veya kapılarına mimari proje veya görüntüyü bozmayacak nitelikte sinek teli takabilirler.

GÜVENLİK TEDBİRİ GEREKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ

MADDE-32

(1)Toplu Yapı yönetimince görevlendirilen güvenlik görevlileri, kimliklerini ibraz etmek kaydı ile, Toplu Yapı giriş ve çıkışlarında, ilgili mevzuatına uygun davranmak kaydı ile kimlik kontrolü yapma yetkisine sahiptir.

(2) Kat malikleri, toplu yapının güvenliğinin bazı kurallara tabi olduğunun bilinci ile gerek kendilerine gerekse misafirlerine kimlik sorulması vb. toplu yapı yönetimince getirilecek herkes için geçerli objektif kurallara uymakla yükümlüdürler.

(3)Aksine davranışlarda bulunanlar, güvenlik görevlilerince bir ayni hak olarak diğer kat maliklerinin KMK'da veya Medeni Kanun'da belirtilen paylı mülkiyet haklarının ihlali nedeni ile Toplu Yapıya alınmazlar ve/veya cebren dışarı çıkarılabilirler.

(4)Güvenlik tedbirlerinin planlanması, uygulanması, denetlenmesi Toplu Yapı Yönetiminin sorumluluğudur.

HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİN ZİLYETLERE ETKİLERİ

MADDE-33

(1) KMK'nın ve bu kanun bünyesinde uygulanacak olan MK'nın bağımsız bölümlere ilişkin hak ve yetkilerine malik ile yaptıkları sözleşme çerçevesinde sahip olan bağımsız bölüm maliki dışındaki diğer kira, ariyet gibi sözleşmeye dayanan alacaklılar ile oturma, yararlanma gibi sınırlı ayni hakka bağlı hak sahipleri, bu yönetim planının kat malikine tanıdığı ortak yer ve tesis ile hizmet ve aktivitelere ilişkin tüm haklardan eşitlik ilkesince yararlanır.

(2)Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kendileri kullanmadıkları takdirde, bağımsız bölümünü herhangi bir nedenle kullanacaklara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye bu kişiler ile aralarındaki geçerli hukuki ilişkiyi tevsik edecek (kira sözleşmesi, vs. gibi) belgeden bir örneği ve yönetim planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullanacaklara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini, Blok Yönetimine vermeye mecburdurlar.

(3) Bu Yönetim planında ve KMK'da kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen ve müteselsilsen uygulanır.

(4) Kiracının mal sahibine peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defi, bu yönetim planı ile ve belirlenen müteselsil sorumluluğunu ortadan kaldırmaz

TOPLU YAPIYA TAŞINMA

MADDE-34

(1)Toplu Yapı'dan ayrılan veya yeni taşınanlar, taşınma işlemine başlamadan evvel blok yönetimine haber vermek zorundadırlar.

(2)Blokla yapılabacak eşya taşınmaları Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulunun belirlediği gündüz saatleri içinde yapılır. Geceleri taşınma yapılamaz

ORTAK ALANLARIN İŞGALİ

MADDE-35

(1)Kat malikleri, kat sahanlıkları, sayaç odaları, yangın merdivenleri, yangın hortum bölümleri, merdiven altları gibi bütün ortak yerlere eşyalarını ve bisikletlerini koyamazlar

(2)Kat malikleri kendilerine ayrılan yerler dışında ortak yerlere araç, eşya vb. hiçbir bırakmazlar ve ortak alanları, tek başlarına ve başkalarının kullanımlarını engelleyecek biçimde kullanamazlar. Tahsis edilen alanlar haricine çöp vs. koyamazlar.

(3)Ortak alanlara konulan ve belli bir amaca tahsis edilen demirbaşların yerlerini değiştiremezler.

OTOPARKLAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

KULLANIM ŞEKLİ

MADDE-36

(1) Otoparklar, kat maliklerinin binek araçlarını park etmeleri için tahsis edilmiş yerlerdir. Bu nedenle buralara tekne otobüs, römork vb. araçlar park edilemez ve bırakılamaz. Bu ve buna benzer araçların park edilmeleri için Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler, Kurulunca Toplu Yapı içinde özel park yerleri tahsis edilir.

(2)Otoparkların bakım, onarım işletme vb. mutad giderleri Blok yönetiminin yıllık bütçesinden karşılanır. Bunlar için bağımsız bölüm maliklerinden ayrıca ücret istenmez.

PARK YASAKLARI

MADDE-37

(1) Araçlara park yeri olarak tahsis edilen yerler dışında Toplu Yapı ortak yerlerine özellikle yaya kaldırımlarına, bina girişlerine araç park edilemez. Uygunsuz park eden bütün araçlar Toplu Yapı Yönetimi tarafından çektilir. Çektirme bedelini , uygunsuz park eden öder.

(2) Park yerlerinde araç yıkanamaz.

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYETİNİN DEVRİNİ İSTEMEK HAKKI

GENEL PRENSİP

MADDE-38

(1) Kat maliklerinden biri borç ve yükümlölüklerini yerine getirmemek suretiyle diğerkat maliklerinin haklarına, onlar için “çekilmez hale gelecek” derecede aykırı davranırsa kat malikleri KMK hükümleri çerçevesinde o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

ÇEKİLMEZLİK HALİNE İLİŞKİN KARİNELER

MADDE-39

Herhangi bir kat maliki:

(1) Herhangi bir ortak gider ve/veya herhangi bir aidat avans yapını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra takibine veya dava açılmasına sebep olmuşsa,

(2) Kat Mülkiyeti Kanunun gereğince mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlölüklerini yerine getirmemekte, mahkeme kararının tebliğinden itibaren bir yıl ısrar etmişse;

(3) Kendi bağımsız bölümünü bu yönetim planında yasak edilen işlerden birini yapmak için tahsis etmesi üzerine yapılan ihtar rağmen bundan vazgeçmemekte ısrarlı davranmışsa ve ihtarın tebliğinden itibaren bir ay içinde eski haline getirmemişse;

(4) Bağımsız Bölümünde, bu yönetim planı veya mevzuatla yasaklanan değişiklikleri yapmış ve bunların düzeltilmesi ile ilgili ihtarın tebliğinden itibaren, ihtar verilen sürede, ihtar gereklerini yerine getirmemişse;

(5) Bağımsız bölümü, bu yönetim planı ile mutlak olarak yasaklanmış şekilde kullanıyorsa, yukarıda değinilen çekilmezlik hali meydana gelmiş sayılır.

(6) 42.madde hükümleri saklıdır.

DUYURULAR

MADDE-40

(1) Blok Yöneticileri, Kat mülkiyetinin zorunlu devrini gerektiren bir sebebin varlığı halinde, bu durumu, ilgili bağımsız bölümün bulunduğu parseldeki diğerkat maliklerine vakit geçirmeksizin duyurmakla yükümlüdür.

TEBİLGATA UYGUN ADRES BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ

MADDE-41

(1) Kat Malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini , bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı ve iş adreslerini; Kat Maliki, kiracı veya başka sıfat değişikliği veya bu sıfatların edinilmesi tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde Blok Yöneticisi'ne bildirirler, Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin bilinen son adresine yapılan tebligat geçerli sayılacaktır. Bu husus, bir delil anlaşması niteliğindedir.

KAT MALİKLERİNİN ŞİKAYET HAKKI

MADDE-42

(1)Yönetim planı ve diğer yasal düzenlemelerden kaynaklananlar yanında, genel olarak komşuluk hukukundan doğan diğer yükümlülöklere herhangi bir aykırılık oluşması halinde, her bir kat malikinin, aykırılığa sebebiyet vereni şikayet hakkı mevcuttur.

(2) Şikayet Toplu Yapı Yönetimine sözlü veya yazı olarak iletilir. Komşuluk ilişkilerinin zarar görmemesi; sözlü şikayetlerde, şikayetçinin kimliği daima gizli tutulur; yazılı şikayetler imzasız da olabilir

(3) Şikayet konusu işlemler, Toplu Yapı Yönetimince kayda alınır ve bu kayıt tarihinden itibaren en geç bir hafta içinde incelenir ve aynı sürede neticelendirilir. Şikayetçinin kimliği biliniyorsa, neticesi yazılı olarak da bildirilir.

(4) İnceleme neticesinde şikayetçinin haklılığı sonucuna varılırsa, şikayet konusu eylemi gerçekleştirene Toplu Yapı Yönetimince, ayrılığa son verilmesi veya kaldırılması yazılı bir ihtarla bildirilir.

(5) Bu ihtara rağmen şikayet konusu hususun niteliğine göre 39.maddedeki sürelerde; sair hallerde ise 5 iş günü içerisinde giderilmemesi halinde eylemine uyan işlem yapılır veya niteliğe göre bağımsız bölümün zorunlu devrine ilişkin prosedürün işletilmesine başlanır.

KAMUSAL MAHALLELERLE İLGİLİ HUSUSLAR

MADDE-43

(1) Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartı ve Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu kararıyla Toplu Yapı Yönetimince üstlenilebilir.

BAĞIMSIZ BÖLÜME GİRİLMESİNE MÜSAADE ETMEK YÜKÜMLÜLÜĞÜ

MADDE-44

(1) Bağımsız bölüm malikleri başka bir bağımsız bölüm, eklenti veya blok ortak yeri ile toplu yapı ortak yer ve tesislerinde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölüme girme zorunluluğu bulunan hallerde, gerekli izni vermekten kaçınamazlar.

(2) Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve önceden herhangi bir şekilde bilgi verilmesi gerekmektedir. Bu iş sebebiyle bağımsız bölüm malikleri herhangi bir zarara uğrarsa,

uğrayacakları zararların lehine işlem yapılan tarafından veya blok ortak yer ise blok maliklerinden toplu yapı ortak alan veya tesis ise blok maliklerinden toplu yapı ortak alan veya tesis ise toplu yapı yönetim bütçesinden derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BOŞ TUTULMASI HALİ

MADDE-45

(1) Boş ve kimsenin oturmadığı kat malikleri İzmir dışında iseler, İzmir'deki (mümkünse Toplu Yapıdaki) bir yakınına anahtarlarını bırakıp blok ve Toplu Yapı Yönetimine bu kişinin adres ve telefon numarasını vermekle yükümlüdürler. Aksi takdirde bu bağımsız bölümlerin su, kalorifer vs tesisatlarında meydana gelen ve diğer bağımsız bölümler için tehlikeli olabilecek arıza durumlarında bu arızanın giderilmesi için Toplu Yapı ve blok görevlilerinin nezaretinde kapı çilingir marifetiyle açtırılarak arıza giderilir ve durum bir tutanak ile tespit edilir. Masraflar, sebep olan ilgisinden veya kat malikinden tahsil edilir.

ORTAK YERLERDE YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLER

NİSAP

MADDE-46

(1) Blok yapının ortak yer ve tesislerindeki faydalı yenilik ve değişiklikler bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

(2) Bu yenilik ve ilavelerin giderleri, ilgili bloktaki bütün kat maliklerince karşılanır. Eğer yenilik ve değişiklik bir kısım kat maliklerinin kullanımını sağlayabilecek türden ise, bu takdirde giderleri faydalananlar tarafından faydalanma oranına göre ödenir. Kat maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, blok kat malikleri kurulunca belirlenir.

(3) Toplu yapının ortak yer ve tesislerinde yapılacak ve bunların düzgün veya daha rahat kullanılabilir hale getirilmesi veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yönelik yenilik ve ilaveler, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile alınacak kararla yapılabilir. Bunların giderleri, toplu Yapı bütçesinden karşılanır.

FAYDALI YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLER

MADDE-47

(1) Blok yapının ortak yer ve tesislerinin daha düzgün veya rahat kullanılabilir hale getirilmesini veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasını (örneğin, ortak anten veya hidrofor yapılmasına vs.) sağlayacak yenilikler, faydalı yenilik ve değişiklik sayılır.

ÇOK MASRAFLI VE LÜKS OLANLAR

MADD-48

(1) Blok Yapının veya Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinden yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflı veya lüks bir nitelik taşıyorsa, bütün kat malikleri tarafından kullanılmasına imkan sağlamıyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki giderlere katılmak zorunda değildir.

(2) Bu madde kapsamındaki yenilik ve ilavelerden, sadece giderlerine katılanlar yararlanır.

BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

TOPLANTILARA İLİŞKİN HUSUSLAR

MADDE-49

(1) Blok Kat Malikleri Kurulu, Bloktaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Kanunların emredici hükümleri ve bu Yönetim Planının maddeleri saklı kalmak şartıyla, bloklar bu kurul tarafından yönetilir.

MADDE-50

(1) Bu yönetim planına uygun olarak ilk Kat Malikleri Kurulu toplantısı 2007 yılı içinde yapılacak olup, bu yönetim planında Toplu Yapı Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak ve yetkiler, Yönetim Planına uygun olarak yeni yönetim ve denetim organlarının oluşturulmasına kadar, mevcut yöneticiler tarafından yürütülecektir.

(2) Kat Malikleri Kurulu toplantısı yapılması, blok yönetici ve denetçilerinin seçimi, yönetim ve denetim organlarının seçimi, Kat Malikleri Temsilciler Kurulu toplantısı yapılması, Toplu Yapı yönetim kurulu ve denetim kurulları oluşturulması ve seçimine ilişkin gerekli prosedürün tamamlanmasından mevcut Yönetici(ler) sorumlu olacaktır.

TOPLANMA VE ÇAĞRI

MADDE-51

(1) Kat Malikleri Kurulu her yıl ocak ayında, olağan toplantısını yapar Katılımın mümkün olduğunca artırılabilmesi için, toplantıların Cumartesi veya Pazar günleri ve Toplu Yapı bünyesinde bulunan herhangi bir yerinde yapılması esastır.

(2) Olağanüstü toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetici tarafından tespit edilerek toplantıdan en az 15 gün önce bütün bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü mektupla ya da imza karşılığında tebliğ edilir.

(3) Olağan veya olağanüstü toplantılarda ilk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarih saatte yapılacağı belirlenir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az, on beş günden fazla olamaz.

TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

MADDE-52

(1) Kat Malikleri Kurulu, ilgili parseldeki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve yönetim planında aksi açıkça düzenlenmediği müddetçe, toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verir.

(2) Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılmazsa ikinci toplantı en erken yedi gün, en geç on beş gün içinde yapılır ve yeter sayı aramaksızın ikinci toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

(3) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler sakıdır.

(4) İkinci toplantı da her yıl ocak ayı içinde yapılır.

ÇAĞRI USULÜ

MADDE-53

(1) Kat Malikleri Kurulu, önemli bir sebebin çıkması halinde her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir.

(2) Çağrı yönetici, denetçi veya bağımsız bölüm maliklerinin 1/3 tarafından yapılabilir.

(3) Çağrı, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü mektupla veya imza karşılığı yapılır. Çağrıda, toplantı tarihi ve zamanı belirtilir.

(4) Olağanüstü toplantı talebinde bulunanlar, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

GÜNDEM

MADDE- 54

(1) Yönetim kurulu ve denetim kurulu üyelerinin seçimi, önceki yönetici ve denetçilerin ibrası hususunun görüşülmesi, aidatların toplanması, işletme projesinin karara bağlanması ve bunlarla bağlantılı konular, kendiliğinden olağan toplantı gündemini oluşturur. Bu maddeler gündeme konmasa dahi yönetim planının bu hükmü gereğince görüşülür. Olağan toplantılarda, hakkında yoğun bir katılımıla karar alınmasını sağlamak için işletme projesi son gündem maddesi olarak görüşülür.

(2) Olağan toplantılarda kat mülkiyetinin hükümlerine uygun ve gerekli konularda gündeme bağlılık zorunluluğu yoktur. Ancak, olağanüstü toplantılarda anılan çoğunlukla gündeme alınan kararlarda alınan kararlar ile kat maliklerine ek mali külfet yüklenemez. Bu tür konular yukarıdaki usule uygun olarak kat maliklerine duyurulacak yeni bir olağanüstü toplantı gündemini oluşturabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ü isterse başka hususlar da gündeme alınarak konuşabilir.

(3) Kat Malikleri Kurulunca alınan kararlar yönetici tarafından, toplantıya katılmamış kat maliklerine, alınmaları tarafından itibaren en geç bir hafta içinde duyurulur. Bildirim, yazılı veya ilan panosuna asılarak da yapılabilir. Önemli kararlar mutlaka yazı ile duyurulur. Bütün kararlar, varsa internet sitesinde güncellenerek duyurulur.

TOPLANTI DİVANININ OLUŞUMU

MADDE-55

Kat malikleri kurulunda aşağıdaki ilkelere uyulur.

(1)Toplantı için ayrılmış süreye bağlılık esas olduğundan, toplantı mevcut yönetici veya yönetim kurulu başkanı tarafından toplantı için belirlenen saatte açılır. Hazirun cetvelindeki imzalar kontrol edilir. Gerekli çoğunluğun sağlandığı anlaşılırsa, gündem maddelerinin görüşülmesine geçilir.

(2)Toplantı açılmasına karşın, gerekli çoğunluğun sağlanamadığı anlaşılırsa; toplantının derhal veya belirli bir süre sonra daha beklenerek kapatılması hususu, hazır olanlarca kararlaştırılır, neticesine göre toplantı yapılmaz ve ikinci toplantı gününe ertelenir.

(3)Gerekli çoğunluk sağlanmışsa, hazır olanlar gerekli görürlerse toplantıyı yönetmek üzere bir divan başkanı ile oy toplayıcı ve katip olmak üzere iki üye seçerler. Divan heyetini oluşturan kişiler kat maliki olmak zorunda değildirler. Ancak bunların blok ve/veya toplu yapı yönetiminde, denetiminde fiilen görev yapmaması veya bunların herhangi birisiyle personel müstahdem, müdür, müşavir vekil vs sıfatıyla herhangi bir bağlantılarının olmaması şarttır.

(4)Gündemin tamamen veya kısmen gizlilik gerektirdiği hallerde, kat maliki veya vekili olmayanların toplantının yapıldığı yerin dışına çıkarılması mümkündür.

(5)Divan başkanı, toplantının sağlıklı ve güven içinde yürütülmesini sağlamakla yükümlüdür.

Oy toplayıcı, oyları toplantı kartlarını sayarak hesap eder. Katip üye kararları sırası ile bilgisayar ortamında yazmakla görevlidir.

(6)Geciken üyeler hazirun cetvelini imza ile toplantıya katılabilirler. Her gündem maddesine ayrılan sürenin bitimi ile oylamaya geçilir. Belli bir saatten veya aşamadan sonra çoğunluğun kararı ile de olsa, geriye dönük (önceki) gündem maddesi yeniden tartışılmaz. Ancak, önceki gündem maddelerinin görüşmeleri, süresinden önce tamamlanırsa. Artan süre sonraki gündem maddelerinde kullanılabilir.

(7)Divan Başkanın takdirine bağlı olarak gündem maddelerine geçmeden önce, söz almak isteyenler belirlenerek, konuşmaları sağlanabilir. Ancak konuşmaların belirlenen süreyi aşmaması şarttır. Divan Başkanına tanınan takdir hakkı tartışılarak oylanamaz.

KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

MADDE-56

(1) Kat Malikleri Kurulu'nda alınan kararlar hakkında, ayrıca Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bilgi verilir.

(2)Kat Malikleri Kurulu'nun aldıkları kararlara blok bağımsız bölüm malikleri, onların varisleri bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler ile bağımsız bölümden kiracı yahut başka sebeplerden faydalananlar, bunların yasal mirasçı veya halefleri; yönetim ve denetimle görevliler ile istihdam edilenler aynen uymak zorundadır.

KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

MADDE-57

(1) Kat malikleri kurulunca alınmış kararlar, herhangi bir kuşkuyla yer vermeyecek şekilde, konusu ve hangi çoğunlukla veya oy adetleri ile alındığı da belirtilmek suretiyle yazılır.

(2)Yazılmış karar oylanmış hususlara uygunluğunu kontrol etmek amacıyla katip üye tarafından sesli olarak okunup imzaya açılmak üzere kesinleştirilir. Toplantıya son verilmesini takiben katip üye tarafından (mümkün olduğunca bilgisayarda) yazılmış kararların son hali üç suret olarak hazırlanır/basılır. Kararın bir sureti toplantı divan heyetince imzalanarak, (1)numaradan başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı “Karar Defteri” ne yapıştırılır. Hazırlanmış cetvelinin asılların biri de, anılan karar defterine yapıştırılır. Karar nüshasının köşeleri parsel kaşesi ve yönetim kurulu üyelerinin imzası ile sabitlenir. Yapıştırılan kararlar hangi gerekçe ile olursa olsun sökülemez. Diğer iki suret ayrı ayrı arşivlenir.

(3)Toplantı tutanakları kat malikleri adına imza yetkisi verilmiş divan heyeti tarafından öncelikle imzalanır. Divan heyetine imza yetkisi vermeyenler, kararları kendileri imzalarlar.

(4)Toplantı tutanağında, muhalefet şerhi koyan kat malikleri veya temsilcilerinin beyanlarının ve imzalarının bulunmasını sağlamak Divan Başkanı'nın sorumluluğundadır.

OY HAKKI İLE İLGİLİ HUSUSLAR

MADDE-58

(1)Bloktaki her bağımsız bölümün maliki, kat malikleri kurulunun olağan veya olağanüstü bütün toplantılarında arsa payına bakılmaksızın bir oy hakkına sahiptir.

(2)Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat alınacak kararlarla ilgili olarak oy veremez.

(3)Bir kişinin asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı bütün oyların %'de beşini geçemez. Ancak, 40 ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi en fazla iki kişiye vekalet edebilir.

YETKİ BELGELERİ

MADDE-59

(1)Kat maliklerinden her biri diğer bağımsız malikleri veya dışarıdan yetki verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilir. Verilecek temsil yetkisi yazılı ve imzalı bir belge ile ispat edilir.

(2)Toplantı başlamadan önce bu belgeler toplantıyı açacak yönetici tarafından kontrol edilir. Kat malikleri yetki verdikleri kişinin yetki belgesini kendi imzalarını atmak suretiyle doldurulmasını sağlayabilirler. Bu konuda imzanın benzemediği gibi nedenlerle yetkiye itiraz edilemez. İmza sahteliği konusu bağımsız yargı organlarının kararı ile ve yetki belgesi adına düzenlenmiş kişinin şahsi sorumluluğu prensibi ile değerlendirilir. Yetki belgelerinin sayısı ve bir kişinin kullanılabileceği azami yetki belgesi oranı sahtecilik iddiaları ve benzeri konulardaki itirazlar gerekçeli olarak tutanağa bağlanır.

(3)Toplantıda kullanılan bir yetki belgesinin geçerli olarak kullanılmadığı, sonradan anlaşılacak olursa bu nedenle genel kurulun iptali davası, ancak davacı olacak kişinin söz konusu yetki belgesi olmasaydı yeter sayı ile itiraz olunan kararın alınmayacak olması halinde açılabilir.

(4)Yetki belgeleri, uyuşmazlıkların ispatında delil olmak üzere toplantı tarihinden itibaren asgari on yıl saklanır. Bilgi edinme hakkı ile ilgili madde hükümleri saklıdır.

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

(6)Bağımsız bölüm maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vb.) ise onun yerine Blok Kat Malikleri Kurulu'na yasal temsilcisi katılır.

KURUL'UN YETKİ VE GÖREVLERİ

MADDE-60

Kat Malikleri Kurulu'nun kendisini oluşturan blok veya bloklarla ilgili ve başlıca görev ve yetkileri, öncelik sırası olmaksızın aşağıdaki gibidir.

(1)Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu kararlarını yerine getirmek,

(2)Blok yapılar ve blok ortak yerlerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması ve bakım, işletilmesi ve onarım için gerekli tedbirleri almak,

(3)Yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, blokların yönetimi ve denetimi için yönetici ve denetçi atamak, gereğinde bunları azletmek,

(4)Blok bazında yapılacak olağanüstü harcamaları karara bağlamak, buna ilişkin bütçeyi onaylamak geçmiş yıla ait hesapları inceleyerek blok yönetiminin ibrası ile ilgili karar vermek.

(5)Her yıl yapılacak olağan toplantıda, Blok yönetimine ait işletme projesini (gereğinde değiştirerek) onaylamak

(6)Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulunun herhangi bir nedenle oluşmaması halinde, bu yönetim planında anılan organlara ait olduğu belirtilen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

GÖREV VE YETKİ DEVRİ

MADDE-61

(1)Kat Malikleri Kurulu, bütçesini oluşturmak ve Toplu Yapıdaki diğer parsellerin belirlediği esaslara göre hesap edildiğinde bunlardan az olmayan miktardaki maddi kaynağı da zamanında aktarmak kaydı ile görev ve yetkilerinin bir kısmını veya tamamını, Toplu yapı Yönetim Kuruluna süreli veya süresiz olarak devredebilir.

(2)Toplu Yapı Yönetim Kurulu, kaynağı zamanında aktarıldığı sürece, böyle bir devri geri çeviremez.

(3)Devredilen görev ve yetkiler, devreden Kat Malikleri Kurulu tarafından aksine bir karar alınmadığı sürece Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir.

KESİNLEŞEN İŞLETME PROJELERİ

MADDE-62

(1)Kesinleşen işletme projeleri veya Blok Kat Malikleri Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanunu'nun 68. Maddesi'nin 1.fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

YÖNETİMLE İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

YÖNETİCİ SEÇİLMESİ

MADDE-63

(1)Kat Malikleri Kurulu olağan toplantısında kendi arasında ve/veya dışarıdan bir veya üç kişiyi "Blok Yöneticisi" olarak seçer. Üç kişi seçilmesi halinde bu kişiler Yönetim Kurulu olarak anılır ve faaliyet gösterir. Kat Malikleri Kurulu, gerekli görürse aynı sayıda yedek üye de seçebilir.

(2)Yöneticilerin görev süresi bir (1) yıldır. Ancak, kat malikleri kurulunun herhangi bir nedenle toplanmaması veya toplanmakla birlikte yönetici seçimi yapılamadan dağılması halinde yöneticinin görevi yeni bir yönetici atanıncaya kadar sürer. Bu konuda görev yapmak istemeyen yönetici KMK ilgili hükmünce mahkemece yönetici atanması için gerekli prosedürü başlatabilir.

(3)Yönetici; bağımsız bölüm maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu ile seçilir.

(4)Eski yönetici tekrar seçilebilir.

(5)Seçim sonuçları Kat Malikleri kurulu Karar Defterine, yukarıdaki maddelerde anılan esaslara göre yazılır ve imzalanır.

(6)Yöneticinin seçiminde bağımsız bölüm malikleri anlaşamazlarsa, bağımsız bölüm maliklerinden birisinin başvurması üzerine yönetici Toplu Yapının bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından tayin edilir.

(7)Yönetici dışarıdan seçilmiş ise kendisi ile sözleşme yapılır, eğer bir şirket ile anlaşılacak ise, bunun asıl faaliyet konusunun Yönetim İşleri olması zaruridir.

(8)Kat Malikleri Kurulu gerek görürse yöneticiden teminat isteyebilir.

(9)Kurul, yönetici ve veya yardımcılarını sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirilebilir.

YÖNETİM KURULUNUN GÖREV DAĞILIMI VE TEMSİLİ

MADDE-64

(1)Yönetime birden fazla kişinin seçilmesi halinde, Yönetim Kurulu seçilmesini takip eden ilk iş gününde, toplanır ve görev dağılımı yapar. Buna göre aralarından bir başkan bir ikinci başkan ve bir de muhasip üyeyi belirleyebilir.

(2) Yönetim kurulunun görevleriyle ilgili olarak yapacağı hukuki işlem ve icrai eylemler yönetim kurulu toplantılarında kararlaştırılır. Bu nedenle, her işlemin önceden alınmış yazılı bir dayanak kararı olması şarttır.

ADRES BİLDİRME ZORUNLULUĞU

MADDE-65

(1) Yönetici seçilenler iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetimi Kurulu'na bildirir. Bu bilgiler, ayrıca Bloklarda kolayca görülebilir yerlerdeki ilan panolarında da ilan edilir.

YÖNETİM KURULU TOPLANTI USULÜ VE KARAR NİSABI

MADDE-66

(1)Yönetim kurulu toplantıları başkanın veya denetim kurulu üyelerinden herhangi birinin yazılı çağrısı üzerine belirlenen günde, mümkünse bütün üyelerin katılımına imkan verebilmek amacıyla, iş günlerinde akşam mesai saatleri sonrasında; eğer aksine bir çağrı yoksa; rutin olarak her 15 günde bir cumartesi günü öğlen saatlerinde yapılır.

(2)Yönetim planının bu maddesi karşısında toplantılarla ilgili hususların ayrıca bir duyuruya gerek kalmaksızın bilindiği kabul edilir.

(3)Başkan toplantı gündemi bulunmaması nedeniyle toplantıya gerek görmezse bu hususu yönetim kurulu karar defterine tek imzası ile belirtir. Acil ve önemli konularda, karar defterinin dolaştırılması sureti ile de karar almak mümkündür.

(4)Kararlarda yönetim kurulunun yarıdan bir fazlasının olumlu oyu şarttır.

YÖNETİCİ VEYA YÖNETİM KURULUN GÖREVLERİ

MADDE-67

Yönetici veya Yönetim Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

(1)Kat Malikleri Kurulu'nca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, seçimini izleyen 20 gün içinde, Kat Malikleri Kurulu kararlarına uygun şekilde bir işletme projesi hazırlar.

(2)Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından blok yönetimi uhdesinde bırakılan işleri yürütür. Bu işler için gerekli aidatı blok sakinlerinden tahsil eder ve gerekli harcamaları yapar.

(3)Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri yapar.Tüm hizmetlilerin çalışmalarını düzenler ve denetler.

(4)Kat Malikleri Kurulu ve/veya Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulunca alınan kararların gereğini yerine getirir.

(5)Blok iç temizliği için gerekli olan her türlü temizlik madde ve malzemesini; Blok ihtiyaçları ile ilgili alet, edevat ve demirbaş malzemeyi temin eder. Bunların kaydını tutar.

(6)Blok ile ilgili konularda (ve özellikle müşterek elektrik ve su sarfiyatında tasarruf sağlanması konusunda) Toplu Yapı Yönetimi ile koordinasyon sağlar.

(7)Blok yapıdaki tüm bağımsız maliklerini Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulunda “Blok Temsilcisi” sıfatı ile temsil eder. (Yönetimin üç kişilik bir kurul tarafından yapılması halinde, yönetim Kurulu başkanı veya yönetim kurulu tarafından belirlenen herhangi üye Blok Temsilcisi olabilir.)

(8)Bloktaki kat maliklerinden bu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunun hükümlerine göre belirlenmiş blok yapı ortak gider paylarını ve bu gidere ilişkin avansı toplar.

(9)Kat malikinin payına düşecek blok yapı ortak gider ve avans borcunu, varsa gecikme tazminatını, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlardan 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. Bu konuda, Yönetim Planının Kat Malikinin sorumlulukları ile ilgili sair hükümleri de saklıdır.

(10)Bloklarda, sadece bu bloklara ilişkin ortak tesisler varsa, diğer Yöneticiler ile ve gerektiğinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluyla iş birliği yaparak, bu ortak tesislerin işletilmesi, korunması, bakımı ve onarılması için gerekli olağan tedbirlerin alınmasını sağlar. Bu ortak tesislere ilişkin giderleri ve avansları kat maliklerinden toplar.

(11)Kat Malikleri Kurulu kararıyla veya Kurulca verilen yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren müstahdemlerin, bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerleri on beş gün içinde boşaltılmalarını Toplu Yapı Yönetim Kuruluyla iş birliği yapmak suretiyle sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin Zabıta’ca boşaltılması için Yerel Mülki Amire başvurur.

(12)Kat Malikleri Kurulunca karar verilmesi halinde blok yapıyı sigorta ettirir.

(13)Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yetki devri yapılır ise ilgili avans ve kıdem tazminatı paylarını, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun göstereceği hesaba, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nca belirlenen tarihlerde ve gecikmeksizin aktarır.

(14)Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri almak üzere Toplu Yapı Yönetimiyle iş birliği yapar. Ana taşınmazın gayesine uygun olarak kullanılması, bakımı, onarımı, temizliği ve korunması için gerekli tedbirleri zamanında alır. Gereken uyarıları yapar. Uyarıların gereğinin yerine getirilmesini takip eder, neticesini sağlar.

(15)Ana taşınmazın yönetimi ile ilgili tebliğleri kabul ile ilgililere duyurur.

(16)Kat Malikleri Kurulunda alınan kararların bir kopyasının Toplu Yapı Yönetimine intikal ettirilmesini ve kararlarda yazılı hususların yerine getirilmesini sağlar.

(17)Bu Yönetim Planında Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu yetki görev ve sorumluluğuna bırakılmayan hususlarda yetkili, görevli ve sorumludur.

(18)Kat Malikleri kurulu kararlarını noterlikçe tasdikli karar defterine; gelir-gider hesaplarını da yine noterlikçe tasdikli hesap defterine yazar. Yapılan harcamalar karşılığı alınan sarf evrakını bir dosyada sıra ile toplar.

(19)Bağımsız bölüm maliklerinin ve sakinlerinin huzurunu bozan her türlü hareketi önler ve ilgilileri uyarır.

(20)Ana taşınmazın varsa hidrofor, asansör vs. tesislerin bakım, onarım ve işletme giderleri ile su giderlerinin hesabını yapar.

YÖNETİCİLİĞİN SONA ERMESİ

MADDE-68

(1)Yöneticilik veya yönetim kurulu üyeliği, ölüm, görevini yapmasına engel olacak şekilde devamlı sakatlık, azil, medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun kalmak, yüz kızartıcı herhangi bir suçtan mahkum olmak hallerinde sona erer. Bu hallerde varsa yedek üyeler, sırasıyla görevi devralır. Bu görev almalar sonucunda, görev dağılımı yenilenebilir.

(2)Yönetici veya yönetim kurulu üyeleri haklı bir sebep öne sürerek üyelikten her zaman istifa edebilir. Haklı sebep oluşturacak olay, sırası gelecek yedek üyenin de katılımı ile yönetim kurulunun gündemini oluşturarak görüşülür ve haklı bulunmaması halinde toplu yapı yönetim kurulu üyeliği nedeniyle o yıl için tahakkuk ettirilen ücretlerin iadesi istenebilir.

HUKUKİ KONULARDA TEMSİL GÖREV VE YETKİSİ

MADDE-69

(1)Kat Mülkiyetine ilişkin yasal hükümlerden kaynaklanan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve görevinin kapsamına giren işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

(2)Yukarıdaki bent hükümleri saklı kalmak kaydıyla, bu yönetim planına göre yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle yönetim planına göre borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve üçüncü şahıslara karşı, kat maliklerini temsilen dava açar. İcra takibinde bulunur.

(3)Mevzuatta açıkça yasaklanmadıkça, Kat Malikleri Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya görevinin kapsamındaki işler nedeniyle, kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder.

(4)Hukuki takip getiren durumlarda bir avukatla vekalet sözleşmesi yapabilir. Avukatlık ücreti ve yargılama gideri ortak giderlerden karşılanır.

(5)Parsel 'in tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder, gerektiği zaman kat maliklerine duyurulmasını ve gerekli tüm tedbirlerin alınmasını sağlar.

YÖNETİCİ ÜCRETİ

MADDE-70

(1)Yöneticiye bir ücret verilip verilmeyeceği, verilecekse miktar ve şartları yöneticinin seçimi sırasında, Kat Malikleri Kurulunca karar bağlanır.

YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU

MADDE-71

(1)Blok yöneticisi veya Yönetim Kurulu, Bağımsız Bölüm Maliklerine ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu' na karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

(2)Görev süresince elde ettiği gelir ve yaptığı harcamalarla ilgili hesabı Kat Malikleri kuruluna sunar. Yönetim faaliyetlerini tam bir özen yükümlülüğü ile yerine getirmek, faaliyet ve harcamaları yasalara uygun olarak gerçekleştirmekle sorumludur.

(3)Konusu suç olan hiçbir faaliyet, herhangi bir gerekçeyle kat maliklerinin yararına değildir. Bu nedenle, yöneticiler suç sayılan fiilleri nedeniyle muhatap olacakları cezai müeyyidelerden ötürü kat maliklerine rücu edemezler., suç sayılan fiiller nedeniyle doğacak hukuki sorumluluk da kendilerine aittir.

(4)Kat Maliklerinin yasal yükümlölüklerini ve gider paylarını ödemede gecikmeleri sonucu herhangi bir mali mükellefiyetin karşılanamaması halinde doğacak her türlü tazminat, faiz ve cezai şarttan ilgili kat malikleri sorumlu olacak ve buna ilişkin masraflar o kat malikinin borçlarına ilave olacaktır.

(5)Yöneticiler, elde ettikleri gelirin ve bunların harcandığı yerlerin bilgi ve hesabını, kat malikleri kurulu toplantısında vermekle yükümlüdür. Bu nedenle bütün harcamalar yasal belgelere dayalı olarak yapılmalıdır. Vergi usul kanunu hükümleri uyarınca gider makbuzu düzenlenmesine imkan verilen haller ile işin özelliği gereği belgelenemeyecek durumlarda, bu husus denetimle görevli kişilerin imzası ile bir tutanağa bağlanır ve harcama ancak bu şekilde geçerli kabul edilir.

(6)Yasal belge ve tutanaklara dayalı olarak hazırlanmış gelir ve gider tabloları, Kat Malikleri Kurulu toplantı duyurusu ile birlikte bütün kat maliklerin bilgisine sunulur. Yapılan giderleri belgelerine istinaden muhasebeleştirir ve dayanak belgeleri de defterlerle birlikte, aynı süreyle saklar.

(7)İbraya ilişkin karar alınmış olsa dahi, KMK hükümlerinin emredici hükümleri uyarınca kat maliklerinin bilgi almakla ilgili konulardaki dava hakları saklıdır. Ancak, bu dava hakkının kullanılabilmesi için, kat malikinin, Kat Malikleri Kuruluna vekaleten veya asaleten katılması ve hesap vermeye ilişkin gündem maddesine mahalefet şerhi konulması şarttır.

(8)İçerik ve meblağı ne olursa olsun, kat maliklerinin vekili sıfatıyla yapılacak olması nedeniyle bütün işler sözleşmeye bağlanır. Sözleşmeler, ihtarlar ve ihtar cevapları yazılı olarak yapılır ve birer örneği evrak dosyasında, düzenli ve fihristli bir şekilde saklanır. Bu tür belgeler, yöneticiler tarafından, genel zaman aşımı süresi olan 10 (on)yıl boyunca saklanır.

İŞLETME PROJESİ

MADDE-72

Yönetim tarafından hazırlanacak işletme projesinde özellikle;

(1)Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarları,

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

(3) Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

BİLDİRİM

MADDE-73

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

(2)Bildiriminden başlayarak 7 gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz Blok Kat Malikleri Kurulu'nca incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır ve kabul edilir.

GELİR VE GİDERLERİN TAKİBİ

MADDE-74

(1)İçeriği ne olursa olsun, yöneticilerin elden para toplamamaları esastır. Blok Yöneticilerinin kullanımına tahsis edilen fonlar ve başka adlarla elden tahsil edilmek zorunda kalınan kaynaklar (gelirler) tahsil tarihlerinden itibaren en geç iki iş günü içinde. Yönetim adına açılan banka hesaplarına yatırılır.

(2) Kat malikleri kurulunca belirlenmiş işletme projesinde yer alan avans niteliğindeki aidatların kanuna ve bu yönetim planına uygun faaliyetler sonucu tükenmesi ve gerçekleştirilecek yasal faaliyetler veya personel harcamaları için ek bütçeye ihtiyaç duyulması halinde masraf ve yeni avans KMK' ya uygun olarak belirlenir ve yönetimce tahsil edilir.

(3) Banka hesaplarından para çekme ve yatırma yetkisi, yönetici veya kurul halinde çalışıyorsa, Yönetim Kurulu Üyelerinin en az ikisinin müşterek imzası ile kullanabilir.

DEFTERLER

MADDE-75

(1) Yönetim Planı ve/veya mevzuatın öngördüğü bütün defterler noterce onaylı bir şekilde tutulur.

(2)Blok ile ilgili her türlü gelir-gider işletme defterine blok ile ilgili alınacak kararlar ise, karar defterine kaydedilir.

BİLGİ EDİNME HAKKI

MADDE: 76

(1)Parseldeki kat maliklerinin (1/20)'si yazılı olarak isterse, yönetici olağan toplantılar dışında da işletme defterini ve gelir gider hesaplarını isteyenlere derhal göstermek ve gereğinde ücretsiz ve onaylı fotokopi almalarını sağlamak zorundadır.

(2)Yönetim Planı ve/veya mevzuatta anılan sürelerin dolmasından önce yargıya intikal etmiş herhangi bir uyuşmazlık olduğu takdirde, uyuşmazlıkta kullanılması muhtemel defterler, belgeler ve tutanaklar bu yönetim planındaki süreler sona ermiş olsa dahi, uyuşmazlık kesinleşmiş yargı kararları ile sonuçlanıncaya kadar saklanılır.

FONLAR

MADDE-77

(1)Kat Malikleri Kurulu, özellikle çalışanların hizmet akitlerini feshi, emeklilikte toptan ödeme yapılması, vs. gibi konuları dikkate alarak, bir kısım fonlar oluşturulabilir.

(2) Bu fonlardaki meblağ, işletme projesi dışında tutulur ve düzenli getirisi olacak şekilde yönetim adına açılacak hesaplarda nemalandırılır.

(3)Bu fonlara ait katılma paylarının miktar ve şekli, oluşturulma kararında belirlenir.

(4)Kat Maliklerinin (4/5)'inin hazır bulunduğu Kat Malikler Kurulu toplantısında, katılanların (4/5)'inin oyu olmadıkça, bu fonlar kuruluş maksadı dışında kullanılamaz.

TOPLU YAPI YÖNETİMİ

TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU OLUŞMASI

MADDE-78

(1)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu blok temsilcilerinden oluşur.

KATILMA VE OY HAKKI

MADDE-79

(1)Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda her temsilcinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkı vardır.

(2)Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak üye temsil ettiği blok yönetim veya bağımsız bölüm maliklerinden bir kimseyi vekil tayin edebilir.

(3)Vekil, temsil yetkisini yazılı ve imzalı bir belgeyle kanıtlamak zorundadır.

(4)Bir kimse, asaleten veya vekaleten toplam oyların 1/5'nden fazla oy kullanamaz.

YETKİ ALANI VE GÖREVLERİ

MADDE-80

(1) Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesisler ile ortak yararlanmaya tahsis edilmiş mahaller ve varsa bağımsız bölümler "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" tarafından yönetilir. Bunlara ilişkin tasarrufi işlemlerde (ifraz, mülkiyet devri, ayni hak tesisi vb.) ve her düzeydeki idari tasarruflarda (onarım, yenileme, ilave, kiraya verme vb.)Toplu Temsilciler Kurulu yetkilidir.

(2)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar.

(3)Toplu Yapı sınırlarının belirleyen bu Yönetim Planına ek "yerleşim planında" gösterilen ve blok ortak alanları ile Toplu Yapı ortak alanları içinde kalan tüm ortak yer ve tesisler ile işletmelerinde yetkili ve sorumludur.

TOPLANMA VE ÇAĞRI

MADDE-81

(1)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl şubat ayının ilk iki haftasında toplanır.

(2)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin 2/3 çoğunluğunun istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilir.

(3)Toplantı gündemi, tarih, yer ve saati Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından blok yöneticilerine toplantı tarihinden en az 15 gün önce gelecek yıla ait bütçe taslağı ile birlikte imza karşılığı veya taahhütlü posta marifetiyle bildirilir.

(4)İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir. Ancak, ikinci toplantının da şubat ayı içinde olması şarttır, iki toplantı günü için aynı tarih belirlenemez.

(5)Katılımın mümkün olabildiğince artırabilmesi için, toplantıların cumartesi ve pazar günleri ve toplantı için Yönetimin kullanımına ayrılmış mahalde yapılması esastır.

TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

MADDE-82

(1)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye sayısının yarısından fazlası ile toplanır ve yönetim planında aksi belirtilmeyen hallerde, toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verir.

(2)Yeter sayılı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa, ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

(3)Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu Yönetim Planında öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

(4)Kat Malikleri Toplantısına ilişkin olarak, bu yönetim planında ayrıca düzenlenmemiş sair bütün hususlar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantıları içinde aynen geçerlidir.

KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

MADDE-83

(1) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Toplu Yapı' da bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin, Blok Kat Malikleri Kurullarının, Toplu Yapı ve Blok Yönetimi ve Denetimi ile görevlileri, hangi sıfatla olursa olsun istihdam edilenleri, bütün sakinleri, irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananlar ile onlardan devir alanları bağlar.

(2)Blokların yöneticileri veya kat malikleri ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca alınacak ilke kararlarına uymak zorundadırlar. Hangi kararların "ilke kararı olduğu" kararda ayrıca ve açıkça belirtilir.

(3)Ancak genel bir kararla bu yönetim planında toplu yapı yönetim kurulunun görev alanında düzenlenen konulardaki yetkisi, kısmen ve tamamen kaldırılamaz.

(4)Daha önce incelenmiş ve karara bağlanmış herhangi bir konunun tekrar görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması ile ilgili "görüşmenin yenilenmesi" önerisi; Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin 4/5' inin katıldığı toplantıda, oybirliği ile alınacak kararla kabul edilebilir.

KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

MADDE-84

(1)Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları Divan Başkanı tarafından bir tutanakla tespit edilir. Toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır.

(2)Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek tutanağı imza ederler.

(3)Bu tutanaklar, Toplu Yapı Yönetimi Kurulu Başkanı tarafından on yıl müddetler saklanır ve istenildiğinde ibraz edilir.

GÖREVLER

MADDE-85

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (aşağıda sayılan vazifelerde bir öncelik sırası olmaksızın):

(1)Toplu Yapı yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerini ve gereğinde yedek üyeleri seçer, gerekmesi halinde görevlerinden alır, yerlerine yenilerini belirler.

(2)Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak olan işletme projesini gereğinde değiştirerek onaylar.

(3)Bir önceki yönetim kurulu üyelerini ve hesaplarını inceleyerek ibra edip etmemek gereğinde, haklarında yasal takibat başlatmak konularında karar verir.

(4)Bu yönetim planında münhasıran yetkili olduğu belirtilen konularda karar verir,

(5)Blok yapının ve münhasıran o bloğa tahsis edilmiş dahi olsa bütün ortak yerlerin bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesislerin ve ortak bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devredilmesi, blok yapının tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya blok yapının dış duvarlarının, çatı veya damının veya diğer ortak yerlerin reklam amacıyla kiralınması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olunması gibi temlik tasarruflarda bulunulması, Blok yapının üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme katın normal kat haline getirilmesi veya zemine bodrum katlarla arsanın boş yerinde yeni bölümler yapılması veya niteliğinin değiştirilmesi gibi önemli yönetim işlerini yapar.

(6)Toplu Yapı sakinlerinin kimlik bilgilerine uygun olarak, güvenlik kontrollerinde, ücretsiz aktivitelerden yararlanacak kişilerin belirlenmesi gibi işlerde kullanılmak üzere özel kimlik belgelerini tanzim eder.

(7)Toplu yapı işletme projesinde yer alan avans niteliğindeki aidatların kanuna ve yönetim planına uygun faaliyetler sonucu tükenmesi halinde gerçekleştirilecek yasal faaliyetler ve personel harcamaları için ek bütçeye ihtiyaç duyulması halinde masraf ve ilave avanslar için tahsilat yapılmasına karar verir.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU SEÇİMİ

MADDE-86

(1)Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kendi aralarından veya dışarıdan 7 asil 7 yedek üye olmak üzere yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile atanır. Seçimlerde aday olabilmek için toplantıya katılmak şarttır. Toplantıda fiilen hazır olmayan kişi aday gösterilemez.

(2)Önceki üyeler, yeniden seçilebilir.

(3) Seçim; kapalı oy, açık tasnif yöntemiyle yapılır.

(4)Seçime liste ile gidilemez, Her üye için ayrı ayrı oy kullanılır.

(5)En az salt çoğunluk kadar oy sağlanmaz ise, ikinci turda en çok oy alanlar seçilir.

(6)Seçim sonuçları, seçime aday olarak katılan üyelerin aldıkları oy sayına göre belirlenir. En çok oy alan 7 kişi ise, sırası ile yedek üyeliklere seçilmiş olur.

(7)Aynı sayıda oy alanlar için sonuç, Divan Başkanlığınca yapılacak kura ile belirlenir.

YÖNETİM KURULU KARAR NİSABI

MADDE-87

(1)Toplu yönetim kurulu toplantıları Başkanın (veya mazereti bulunduğu hallerde, yazı ile başkanlık için vekaleten görevlendirdiği diğer bir yönetim kurulu üyesinin) zorunlu varlığı ile ve toplam dört kişinin katılımıyla yapılır. Acele hallerde gündem konusunda sonradan imzanın tamamlanması suretiyle olumlu oy beyanı da mümkündür. Toplantı sırasında bu husus karar defterine işaret edilerek belirtilir. Bu imzanın bir sonraki toplantıda tamamlanmaması halinde oy geçersiz kabul edilerek karar nisabı buna göre belirlenir.

(2)Toplu yapı yönetim kurulu toplantılarında alınan kararlar olumlu veya olumsuz olarak oyalanılır, çekimser oy kullanılamaz. Olumsuz oy kullanan üyeler mutlaka gerekçeli olarak muhalefet şerhi yazarak yönetim kurulunu uyarma görev ve sorumluluklarını yerine getirir.

GÖREV DAĞILIMI

MADDE-88

(1)Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de muhasip üye seçerek görev bölümü yapar.

DEFTERLER

MADDE-89

(1)Yönetim Kurulu kararları, her sayfası noterce onanmış "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri'ne yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır.

(2)Ayrıca, kanunların emrettiği sair defterler de noter tasdikli olarak tutulur

(3)Bu defter Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında ve asgari 10 yıl müddetle saklanır. Defterlerin tamamı, değişen Başkanlar arasında tutanakla devir, teslim edilir.

ÜCRET

MADDE-90

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

(2)Bir kişinin (aynı zamanda) hem blok yöneticisi hem de Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

YÖNETİM KURULU ÜYELİĞİNİN SONA ERMESİ

MADDE-91

(1)Yönetim kurulu üyeliği, ölüm, görevini yapmasına engel olacak şekilde ve devamlı sakatlık, görevden alınma ve medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun kalmak, yüz kızartıcı suçtan mahkum olmak (tüzel kişilik halinde iflasının açılması, konkordato ilan etmesi, ödeme güçlüğüne düşmesi, ödemelerini tatil etmesi ve aleyhinde icrai takibat neticesinde hacze sebebiyet vermesi) hallerinde sona erer.

(2) Toplu yapı yönetim kurulu üyeleri haklı bir sebep öne sürerek üyelikten her zaman istifa edebilir, Toplu yapı yönetim kurulu üyesinin haklı sebep oluşturacak olayı, yedek üyenin katılım ile ilk toplu yapı yönetim kurulunu gündemini oluşturarak görüşülür ve haklı bulunmaması halinde toplu yapı yönetim kurulu üyeliği nedeniyle varsa o yıl için tahakkuk ettirilen ücretleri iadesi istenebilir.

SORUMLULUKLARI

MADDE-92

(1)Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, kat maliklerine karşı, müştereken, müteselsilen ve aynen bir vekil gibi sorumludurlar.

(2)Yönetim Kurulu her yıl yapılacak olağan toplantıda, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'na o tarihe kadar yapılan işlerin, elde edilen gelirlerin ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetim Kurulu bu amaçla, gelir ve gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısıyla birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetim Kurulu yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelemek üzere saklar.

GÖREV VE YETKİLERİ

MADDE-93

Yönetim Kurulu özellikle blok ortak alanlarının bakımı, korunması ve işletilmesi ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur. Bu maksatla ve öncelik sırası olmaksızın

(1) Bağımsız bölümler ve blok ortak alanları dışında blok ve toplu yapı ortak kullanım alanlarının ve tesislerin (kamuya açık alanların) yerleşim planının öngördüğü doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine ve bunları sağlayıcı her türlü giderlere ilişkin kararlar alır ve uygular.

(2)Bütçe giderleri aidat, tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, ayrıca büro ortak alan ve toplu yapı içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatması ısıtma periyodik temizlik, bekçi, bahçıvan vs. tarafından verilecek tüm hizmetler ile hizmetleri verecek olan elemanların giderleri, toplu yapı ortak tesislerinin bakım, onarım ve işletme giderleri ile kararlaştırılacak bloklar arası ortak (jeneratör işletme vb.) öteki hizmetlerin karşılanmasını sağlar.

(3)Toplu yapı Temsilciler Kurulu tarafından benimsenmiş bir proje yoksa, Toplu Yapı işletme projesi hazırlar.

(4)Blok ve Toplu Yapı ve Ortak kullanım alanlarında (yollar, trotuarlar, otoparklar, açık alanlar, sosyal kültürel tesisler, eğitim tesisleri, ticaret tesisleri vb) İmar Kanunu' na İmar Planına ve yapı projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önler. Aykırılıkların giderilmesi için gerekeni yapar, tedbirler alır, uygular.

(5)Bu Yönetim Planı ve Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu kararlarının blok yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.

(6)Güvenlik, ısınma, temizlik vs. merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde blok yöneticilerinin ihtiyaç v dileklerini göz önünde tutarak çözümler üretir. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir.

(7)Toplu yapı yönetimi ile ilgili kararları alır, alınan kararların doğrulukla uygulanmasına nezaret eder, uygulamadan doğan sonuçları değerlendirir, gerekiyorsa düzeltici yeni kararlar oluşturur. Yapılan her faaliyet, sorumluları tarafından imzalanmış yazılı belgelerle tespit edilir ve bu belgeler arşivlenir.

(8)Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından düzenlenecek bütün sözleşmeler, Yönetim Kurulu Başkanı ile birlikte kendisine yetki verilmiş en az bir Yönetim Kurulu Üyesi tarafından imzalanır.

(9)Toplu yapı ortak yer ve tesislerin ve toplu yapı kat maliklerin adına kayıtlı bağımsız bölümlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri alır ve bu tedbirlerin icap ettirdiği sözleşmeleri (bekçi, bahçıvan marangoz, elektrikçi, kapıcı, kaloriferci vs. ile akdedilecekler dahil) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu adına yapar.

(10)Güvenlik, bahçıvan ve diğer görevlilerin çalışmalarını düzenler ve denetler.

(11)Blok Yöneticileri'nden veya maliklerinden toplu yapı ortak gider paylarını ve bu giderlere ilişkin avansı toplar.

(12)Toplu Yapı Yönetim Kurulu, kat malikine düşen toplu yapı ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bu bağımsız bölümlerden devamlı olarak yararlanarlardan da isteyebilir.

(13)Bağımsız bölümlerin toplu yapı ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlanarlarda da (kat malikleriylle birlikte)müştereken ve müteselsilsen sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekte yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer.

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

(15)Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri alır.

(16)Blok kapıcıları ve kaloriferciler dahil sözleşmesi yapılan tüm personelle ilgili ücretler Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve Blok Yöneticilerine bildirilir.

(17)Toplu Yapı ortak alanlarında yer alan tüm binaların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarının yapılmasını, işletme teknik hizmetlerinin yürütölmesini sağlar.

(18)Toplu Yapı alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.

(19)Gerekirse blok çevreleri ve Toplu Yapı alanı içinde çöp toplama, haberleşme, ulaşım gibi hizmetlerin yürütölmesini organize eder ve denetler.

(20)Blok çevreleri ve Toplu Yapı alanı içinde kalan yeşil alanların, spor alanlarının, çocuk bahçelerinin ve havuzların yapım, bakım, onarım, güvenlik ve işletme hizmetlerini yürütür.

(21)Toplu Yapı ile ilgili yapılan tüm harcamaları kapsayan hesap ve muhasebe kayıtlarını tutar.

(22)Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri gerektiği ölçüde sigorta ettirir.

(23)Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının oybirliği ile bir kısım görev yetkilerini Başkan' a bırakabilir. Bu kararda Başkan'ın temsil borçlandırma ve harcama yetkilerinin sınırları açıkça gösterilir. Başkan' ın açıkça yetkilendirilmediği konularda toplu yapının borçlandırma ve harcamalarına ilişkin her türlü belgeler ile yönetim hesaplarından para çekilmesine ilişkin işlemler Başkan' la birlikte en az bir yönetim kurulu üyesi tarafından imzalanır.

(24)Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinden en az birisi, gerektiğinde bilgi ve görgülerini iletmek maksadıyla, Blok Kat Malikleri toplantılarına, oy hakkı olmaksızın katılabilir.

(25)94. madde hükümleri saklıdır.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANINA MAHSUS HÜKÜMLER

MADDE-94

(1)Toplu Yapıyı üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder.

(2)Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulunun aldığı kararlara uymayan, ortak gider ve avans ödemeyen vb. hukuki ihtilaflarda bağımsız bölüm maliklerine karşı yönetici sıfatıyla gerektiğinde davalar açar.

(3)Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder. Açılacak davalarda taraf olur ve vekil tayin edebilir.

(4)Kamuya açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili resmi kuruluş ve idarelerle iş birliği kurar.

(5)Seçim dönemlerinde blok ve temsilciler kurulunda yapılacak seçimler için takvim yapar. Eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler ve dağıtır.

(6)Blok Bağımsız bölüm malikleri ve yöneticileri belirlenen zamanda toplanmaz, yönetici seçemez veya atanması için Mahkemeye müracaat etmezlerse o blok/ada için Sulh Hukuk Hakimine Başvurarak yönetici atanmasını talep eder.

(7) Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu kararıyla veya verilen yetkiye dayanarak Yönetim Kurulu tarafından sözleşmesi feshedilen veya görev süresi sona erip sözleşmesi yenilenmeyen, bekçi, bahçıvan, marangoz elektrikçi vs.nin bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerleri on beş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bur süre içinde boşaltılmayan yerlerin Zabıta' ca boşaltılması için Yerel Mülkiye Amiri' ne başvurur.

(8)Toplu Yapının tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder.

(9)Bloklar tarafından talep edilen iş isteklerini talep ve işin önem sırasına uygun olarak bir sıraya koyar ve takip ederek sonuçlandırır.

OLAĞANÜSTÜ TOPLANTILAR

MADDE-95

(1)Yönetim Kurulu, Başkan, üç üye veya Denetçinin gerekli gördüğü hallerde olağan üstü olarak her zaman toplantıya çağırabilir.

TÜZEL KİŞİLİĞİN GÖREVLENDİRİLMESİ

MADDE-96

(1)Toplu Yapı Yönetim Kurulu; yükümlü bulunduğu ve İşletme Projesinde yer alan görevlerin yerine getirilmesini bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişiler vasıtasıyla gerçekleştirebilir.

(2)Ancak, bunun için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu uygunluk kararı alınması ve kararda hizmet alımı için gereken asgari koşullar, bedel ve sürenin belirlenmiş olması şarttır. Bu koşullara uygun olmayan sözleşmeler, sadece imza edenleri bağlar.

(3)Sözleşmeler ikişer yılı aşacak şekilde tanzim edilemez. Yenilenmesi için mutlaka Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı alınması gerekir. Toplu yapı yöneticisi sıfatıyla tüzel kişi atanması yolunun tercih edilmesi halinde, bu tüzel kişi, sadece toplu yapı hizmetleri için kurulmuş olmalıdır.

(4)Önceki yıllarda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından toplu yapı hizmetlerini yürütmek üzere sözleşme yapılmış tüzel kişinin sözleşmeyle belirlenen görev süresi bitmeden, bu tüzel kişinin dışında bir tüzel kişi yönetici olarak atanması mümkün değildir. Böyle bir hizmet şirketi var ve bu şirket yönetici olarak atanmak istenmiyorsa sadece gerçek kişilerden oluşan bir yönetim kurulu ataması yapılabilir.

İŞLETME PROJESİ

MADDE-97

(1)Bu proje özellikle, yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, Toplu Yapı Yönetim giderlerinden bu yönetim planı ve arsa payına göre, kat malikine düşecek muhtemel avans tutarını gösterir.

(2)Hazırlanan işletme projesi (bütçe) Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna olağan toplantı tarihinden en az 15 gün önce imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir.

(3)İşletme projesine bildirimden başlayarak 7 gün içerisinde Toplu Yapı Temsilcilerince itiraz edilirse Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısında incelenir, karara bağlanır, Gerekirse yeni bir proje hazırlanır, itiraz olmazsa İşletme Projesi olağan toplantı sonucunda kesinleşir. Kesinleşen işletme projeleri bütün kat maliklerine duyurulur. Bu duyurma blok yapılarda Yöneticiler aracılığıyla yapılır.

(4)Kesinleşen İşletme Projesi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İcra ve İflas Kanununun 68. maddesinin 1.fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

BİLGİ VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜ

MADDE-98

(1)Yönetim Kurulu üyeleri aralarında yaptıkları görev bölümüne uygun olarak Blok Yönetim Kurulları ile Kat Maliklerinin ilettikleri sorunları hakkında en geç bir hafta içinde ve yazılı olarak bilgi vermekle yükümlüdürler.

YEDEK ÜYELER

MADDE-99

(1)Herhangi bir üyelik boşaldığı takdirde, en çok oy alandan başlayarak yedek üyeler kurulda sıra ile ve kendiliğinden boşalan üyenin yerini alır ve onun süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu, böyle bir durumda dilerse görev dağılımını yeniden yapabilir.

KOMİSYONLAR

MADDE-100

(1)Yönetim Kurulu, her dönem kendi üyelerinden bütçe, güvenlik vs konularda faaliyet gösterecek komisyonlar oluşturabilir.

(2)Komisyon üyelerine, Toplu yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek Yöneticilik ücreti dışında, herhangi bir ad altında olursa olsun ilave ücret ödenmez.

ŞEFFAFLIK

MADDE-101

(1)Yönetim Kurulu, harcamaların denetlenmesi ve şeffaflığın sağlanabilmesi için birer aylık dönemleri kapsayacak şekilde gelir/gider cetvelleri ile ekleri ayrıntılı ve kolay anlaşılır olarak düzenler ve her ayın 15'inci gününe kadar hazırlar. Bunları ekinde mali tablolar, borçlu listeleri ve dönem başından itibaren hazırlanmış bilanço ile birlikte dileyen kat malikinin denetimine sunulmak üzere Blok Yöneticilerine de ücretsiz olarak verir.

(2)Bu nüshalar ve ekleri, sorumlularınca tasdik edilecektir.

BÜTÜNLÜK

MADDE-102

(1) Toplu Yapı içinde yer alan bloklar ortak alan ve ortak hizmetler ile ilgili konularda Toplu Yapı Yönetiminden ayrılamazlar.

TOPLU YAPIDAN İHRAÇ

MADDE-103

(1)Toplu Yapı Yönetimi içinde yer alan ve yazılı ihtarlara rağmen mali ve diğer vecibelerini yerine getirmeyen blokların toplu yapı hizmetlerinden çıkarılması, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kara ve onayı ile mümkündür.

TOPLU YAPI DENETİM KURULU OLUŞMASI

MADDE-104

(1)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantılarında, bir yıl için, toplantıya katıların salt çoğunluğuyla, kendi arasından üç asil ve üç yedek kişiden oluşan bir Denetim Kurulu seçer.

(2)Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür. Seçilebilmek için toplantıya katılmak şarttır.

(3)Kararda, Denetim Kurulu'yla birlikte çalışmak üzere, dışardan gerekli görülecek uzmanlara da görev verilebilir. Bu uzmanlar gerçek veya tüzel kişi olabilir.

(4)Denetçilere ve görevlendirilen uzmanlara ödenecek ücretler, kararda belirlenir.

DENETİM FAALİYETLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE-105

(1)Denetim Kurulu en geç iki ayda bir Toplu Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini, varsa görevlendirilmiş uzmanlarla birlikte inceleyerek sonuçları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine bildirir.

(2)İnceleme sonucunda gerekli gördüğü takdirde, Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu' nu toplantıya çağırmasını Toplu Yapı Yönetim Kurulu'ndan ister ve bu isteği 15 gün içinde yerine getirilmezse kendisi Kurulu doğrudan toplantıya çağırabilir.

(3)Yıl sonunda yönetim kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını sağlar.

(4)Denetim Kurulu incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak ve olağan toplantı gününü beklemeksizin Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunar.

(5)Denetim Kurulu görevini, Toplu Yapı yararlarına uygun olarak ve tarafsız bir şekilde yerine getirir.

(6)Denetim Kurulu, Yönetim Kurulunun hesapları ile kendisine iletilen ve ilgilendirilen şikayet ve durumları incelemek üzere zaman ve sayı kısıtlamasına bağlı kalmaksızın toplanır.

(7)Denetim Kurulu gerekli gördüğü hallerde blok denetçileri ile iletişim kurarak bilgi ve görüş aktarımında bulunabilir

RAPORLAR

MADDE-106

(1)Denetim Kurulu ara ve nihai raporlarını, Yönetim Kurulu' na bildirdikleri hususları ve diğer kararlarını noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazar ve yazılan kararlar Denetim Kurulu Üyeleri ve uzmanlar tarafından imza edilir. Bu defter eski yeni kurullar arasında devir teslim edilir.

(2)Nihai rapor Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan veya olağanüstü toplantısından en az 15 gün önce Blok Yönetici ve denetçileri ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na iletilir.

DENETİM ÜCRETİ

MADDE-107

(1)Bir kişinin aynı zamanda hem blok denetçisi hem de Toplu Yapı Denetim Kurulu üyesi olarak ücret alıp alamayacağı Toplu Yapı Temsilciler Kurulu temsilciler kurulu tarafından ayrıca karara bağlar.

MADDE BAŞLIKLARI

MADDE-108

(1)Bu yönetim planında yer alan madde başlıkları, metne dahil değildir.

İHTİYAÇLARIN TEMİNİ VE SARFIYATLARLA İLGİLİ

MÜŞTEREK HÜKÜMLER

İHTİYAÇLARIN TEMİNİNDE TEMEL ESAS

MADDE-109

(1)Toplu yapı bünyesindeki Adalar bu yönetim planına konu bütün işlemlerde sarf edilecek bedellerle ilgili temel esas ihtiyaçların zamanında ve uygun şartlarla karşılanması, saydamlığın, rekabetin, eşit muamelenin, güvenilirliğin ve kat malikleri denetiminin sağlanması ile kaynakların verimli kullanılmasıdır.

(2)Bu temel esası uygulamak, sarfiyatı yapacak yöneticilerin sorumluluğundadır.

İHTİYAÇLARIN BELİRLENMESİ

MADDE-110

(1)Bu yönetim planına konu işlerde, karşılanacak ihtiyaçlar ilgili yöneticilerle belirlenir. Bu aşamada, kat maliklerinden gelen talepler, şikayetler vs. nazara alınır.

(2)Her bir kat malikinin, ihtiyaçların belirlenmesi ile ilgili olarak, Blok ve/veya Toplu Yapı yöneticilerine müracaat hakkı bulunmaktadır.

İHTİYAÇLAR IN KARŞILANMASI

MADDE-111

(1)Blok veya Toplu Yapıyı ilgilendirin ihtiyacın karşılanabilmesi için, ihtiyacın miktar, özellik veya niteliği dikkate alınarak ilgili yönetimlerce ihale komisyonları kurulması zorunludur. Komisyon üyeleri, kat malikleri arasından seçilir. Yönetim, denetim, danışmanlık vs gibi görevlerde bulunanlar, komisyonlara seçilemezler.

(2)Herhangi bir blok ve/veya Toplu Yapının tamamını ilgilendiren ve toplam gideri 10.000.-(onbin)YTL ve üzerindeki mal veya hizmet alımlarında, ilgili yönetimlerce ihale komisyonu kurulması zorunludur. Periyodik ihtiyaçlarda, bu maddedeki bedelin hesabı, yıllık toplam ihtiyaca göre belirlenir.

(3)İhale komisyonu oluşturulurken, işin nevi, niteliği, miktarı ile varsa özel koşulları belirlenir. İhale komisyonu oluşturulması halinde, ihale hazırlığı dahil bütün iş ve işlemler ihale komisyonunca yürütülür.

(4)İhale Komisyonları tarafından açılacak hür türlü ihaleler ilgili yönetimin onayından sonra geçerli hale gelir.

İHALEYE KATILABİLME ŞARTLARI

MADDE-112

(1)Bu yönetim planına göre yapılacak ihalelere katılabilmek için kanuni ikametgah sahibi olmak, gerekli nitelik ve özelliği haiz olmak, takdir edilebilecek teminat ve belgeleri vermek zorunludur.

İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR

MADDE-113

(1)Bu yönetim planına göre yapılacak olan ihalelere;

a)Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri Toplu Yapıyı ilgilendirilen bütün işlerde istihdam komisyonlarında ve ihale komisyonlarında görev alanlar, personeller ve danışmanlar

b) Alım- satım ve ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

c) (a) ve (b)benlerinde sayılanların eşleri, ikinci dereceye kadar (dahil) kan ve sıhri hısımları ile ortakları katılamazlar.

ŞARTNAMELER VE SÖZLEŞMELER

MADDE-114

(1) İhale konusu işlerle ilgili olarak kullanılacak genel şartnameler Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından gereğinde hazırlanır veya hazırlatılır.

(2)Şartnamelere, ihalelere teklif veren kişi kuruluşların; şartname içeriğindeki hususları aynen ve tamamen kabul etmiş sayıldığı hususları da yazılır.

(3)Şartnameler ve sözleşmelerde asgari olarak,

a)İşin niteliği nevi ve miktarı; yapım işlerinde yaklaşık maliyeti,

b)Geçici ve kesin teminat miktarlarına ilişkin şartlar,

c)İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,

d)İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikmeler halinde uygulanacak cezai müeyyideler,

e)İsteklilerde aranılan şartlar ve istenilen belgeler,

f)İhale kararının, ihale tarihinden itibaren en geç 5 (beş) işgünü içinde ihaleyi yaptıran yönetimce tarafından onaylanacağı veya iptal edilebileceği,

g)Komisyonunun ihaleyi yapıp yapmamakta tamamen serbest olduğu,

h)İhalenin iptal edilmesi ve/veya onaylanmaması halinde isteklilerin ve/veya en uygun ikinci teklifi verenin teminatının, ihalenin onay veya iptal kararı verilmesine veya ihalenin sözleşmeye bağlanmasına kadar geçecek sürede iade edilememesinden doğacak herhangi bir kar kaybı iddiası ile maddi ve/veya manevi tazminat vs. talebinde bulunamayacakları,

i) Ödeme yeri ve avans verilip verilmeyeceği,

J)İşin veya taahhüdün süresi,

k)Süre uzatımı verilip verilmeyeceği; verilecekse hangi şartlarda verileceği;

l)Mücbir sebep olarak kabul edilecek hallerin nelerden ibaret olduğu,

m)Sözleşme konusu işin garanti koşulları,

n)İhtilafların İZMİR Mahkeme ve İcra Müdürlüklerinde; hangi belge ve kayıtlara münhasır delil olarak dayanılıp çözümleneceği,

o)İhale komisyonuna teslim edilecek bütün şartname ve evrakın istekli veya yetkili vekillerince imzalanmış olması gerektiği hususları yazılır.

İHALE İŞLEM DOSYASININ DÜZENLENMESİ

MADDE-115

(1)İhale Komisyonları tarafından her ihale işlemi için ayrı İhale Dosyası hazırlanır.

(2)Bu dosyada, ihtiyacın doğumunu tevsik eden belge, piyasa araştırması yapılarak ve asgari üç yazılı teklif alınarak oluşturulan tahmini bedele ait hesap tutanağı, genel ve gerekiyorsa özel şartname ve ekleri ile sözleşme tasarısı ve saklanması yarar görülen diğer belgeler bulunur.

İHALE KOMİSYONLARININ ÇALIŞMASI

MADDE-116

(1)İhale komisyonları, kat malikleri arasından seçilecek asgari on iki kişiden ve tek sayılarla olmak üzere ve yönetimden bir kişinin katılımıyla oluşturulur.

(2)İhalenin yapılacağı günü ve saati İhale Komisyonu belirler. İhaleler, Toplu Yapıda bu iş için ayrılacak bir yerde yapılır.

(3)İhalenin yapılacağı gün, saat, konu ve sair hususlar Toplu Yapı'nın uygun yerlerinde ve varsa internet sitesinde kat maliklerine duyurulur. Gerekli görülmesi halinde en çok tirajı olan iki mahalli gazeteden birinde ilan da yapılır.

(4)İhale komisyonu eksiksiz olarak toplanır. Kararlar oyçokluğu ile alınır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Muhalif üye varsa, muhalefet şerhini karara yazarak imzalamak zorundadır.

KOMİSYONUN SERBESTİSİ

MADDE-117

(1)İhale komisyonları, kararlarında gerekçesini açıkça yazmak koşulu ile ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediği aşamada iptal etmekte serbesttir.

KARARLARDA BELİRTİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR

MADDE-118

(1)İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin isimleri belirtilerek imzalanır.

(2)Kararlarda isteklilerin isimleri veya unvanları, adresleri teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise sebepleri ve sair hususlar belirtilir.

İHALE KARARLARININ ONAYI VE İPTAL EDİLMESİ

MADDE-119

(1)İhale Komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ilgili yönetimlerce, karar tarihinden itibaren en geç 5 (beş) işgünü içerisinde onaylanır veya iptal edilir.

(2)İlgili yönetimlerce ihale kararı herhangi bir aşamada iptal edilirse ihale baştan itibaren hükümsüz sayılır. Hiç kimseye kazanılmış bir hak bahşetmez.

KESİNLENEŞEN İHALE KARARLARININ BİLDİRİLMESİ

MADRDE-120

(1)Onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç 5 (beş) işgünü içinde, isteklisine bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden beşinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

(2)İhale kararının iptal edilmesi halinde ise, durum isteklilere yukarıda anılan şekillerden biri ile bildirilir.

İHALE USULLERİ

MADDE-121

(1)Bu yönetim planına göre İhale Komisyonları tarafında yürütülecek temel ihale usulü “açık ihale” usulüdür.

(2) İhale komisyonları, en az üç isteklinin katıldığı ve teklif verdiği ihaleleri neticelendirebilirler.

İHALE SONUCUNUN KARARA BAĞLANMASI

MADDE-122

(1)Kabul edilen teklifler incelenerek İhale Komisyonu tarafından,

a)İhalenin yapıldığı ve onaya kaldığı,

b)Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve şartnamelerde daha uzun bir süre öngörülmemiş ise ihalenin 5 (beş) işgünü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,

c)İhalenin yapılmadığı hususlarından birine karar verilir ve bu durum gerekçeli bir karara yazılarak Komisyon Başkanı ve üyelere tarafından imzalanır. Ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

İHALENİN SÖZLEŞMEYE BAĞLANMASI

MADDE-123

(1)İhale komisyonu tarafından yapılan ve onaylanan ihaleler, ihale onayından itibaren en geç 5 (beş) işgünü içinde sözleşmeye bağlanır.

(2)Sözleşmeler ilgili yöneticiler ve ihale üzerinde kalan istekli tarafından imzalanır.

GEÇİCİ HÜKÜMLER

KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ

GEÇİCİ MADDE-1

(1)KMK Hükümlerince yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınmasını takiben parselde mevcut her bağımsız bölüm maliki kat mülkiyetini geçişi ilgili tapu sicil müdürlüğünden talep yetkisine sahiptir. Ancak yönetim organları kat mülkiyetine geçiş talebinde bulunmakla öncelikle yükümlü ve sorumludurlar. Bu konuda doğan masraflara tüm kat irtifakı sahipleri bağımsız bölümlerinin arsa payı oranında katılmakla yükümlüdürler.

YÖNETİM HÜKÜMLERİNİN UYGULANMA ANI

GEÇİCİ MADDE-2

(1)KMK'nın tüm hükümleri kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ile uygulanmaya başlar her bir bağımsız bölümün yapı kullanma izin belgesi mevcut olduğundan bağımsız bölümlerde fiilen oturma koşulu aranmaksızın tüm kat irtifakı veya mülkiyeti sahipleri KMK ve bu yönetim planı hükümlerince belirlenen kurallara ve yönetimden doğan tüm masraflara iştirak ile yükümlüdürler.

İNTİBAK HÜKÜMLERİ

GEÇİCİ MADDE-3

(1)Bu yönetim planı; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu kanunda değişiklik ve ilaveler yapan 5711 Sayılı Kanun hükümlerine göre düzenlenmiştir.

EK MADDE: 1-İzmir Oyunlar Köyü Toplu Yapısı' a ait, Balçova Tapu İdaresinde tescilli yönetim planının 123 esas 3 geçici maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki hususlar eklenmiştir. Isınmada kullanılacak yakıt cinsi prensip olarak doğalgazdır. Bu yönetim planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu yapı Yönetim Kuruluna verilmiş bulunan sadece ısınma ile ilgili tüm yetki ve görevler bundan böyle toplu yapıdaki 64 bloğa ve parsellere ayrı ayrı devredilmiştir. Isınma ile ilgili yakıt cinsi, ısınma sistemi, tedarik, dağıtım, bakım, onarım gibi tüm görevler ve işlemler ayrı ayrı her blokta ve parselde bulunan kat malikleri kurulunca alınacak kararlar doğrultusunda yapılacaktır. Bu yönetim planında ısınma ile ilgili toplu yapıya verilmiş görev ve yükümlölükleri havi tüm maddeler de iptal edilmiş sayılacaktır.”