

sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Kat maliki, yöneticiye başvurarak, davanın yönetici tarafından açılmasını da talep edebilir. Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarına, onlar için "çekilmek hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, kat malikleri, KMK.md. 25 hükümleri çerçevesinde, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Kat malikleri " ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa" veya "mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse " veya " bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane olarak kullanmış veya kullandırmışsa", yukarda değinilen "çekilmezlik" hali meydana gelmiş sayılır.

IX.ÖNCELİKLE SATIN ALMA (ŞUF'A) HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

Toplu yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün veya irtifakı bağlanmış bir arsa payının satılması halinde, diğer kat malikleri veya irtifak hakkı sahipleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildirler.

X.YAPININ FİİLEN TAMAMLANMASI HALİNDE KMK.'nun

UYGULANMASI

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde, blok yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olursa dahi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu yönetim planının bütün hükümleri kurulların oluşması, yönetici seçimi, ortak giderlere katılma v.s) kat mülkiyetine geçilmiş gibi uygulanır.

XI.YENİLİK ve İLAVELER ve GİDERLERİNE KATILMA

1) Blok yapının ortak yer ve tesislerinin düzgün veya daha rahat kullanılır hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten veya hidrofor yapılmasına vs.) ilişkin yenilik ve ilaveler, blok-taki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilavelerin giderleri, kat malikleri tarafından, eşit olarak ödenir. Kat maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, blok kat malikleri kuru-lunca belirlenir

2) Kat Maliklerinden birinin isteği üzerine, ısı yalıtımı, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üze-rine yapılır.

3) Toplu yapının ortak yer tesislerinde yapılacak, yukarıda nitelikleri açıklanan, yenilik ve ilavelerin kararları, toplu yapı Temsilciler kurulunca, toplantıya katılan kurul üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı itibariyle, salt çoğun-luğuyla alınır.

Kat maliklerinin toplu yapı ortak yer ve tesislerindeki yenilik ve ilavelerin giderilme-sine katılma oran ve miktarı, yukarda (No.1 ve 2'de) açıklanan esaslar çerçevesinde, Toplu Yapı Temsilciler kurulunca belirlenir.

4) Merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısınma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır.

XII.TEMLİKİ TASARRUFLAR ve ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

1) Blok yapının ve münhasıran o blok'a tahsis edilmiş ortak yerlerin bir ayni hakla kayıtlanması veya blok yapının tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya yapının dış duvarlarının, çatı veya damının veya diğer ortak yerlerin reklâm amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri kararla ve Toplu Yapı yönetim Kurulunun onayı ile yapılır. Kat malikleri yukarda öngörülen kararları alırken, vaziyet (yerleşim) planında ve Toplu Yapı Temsilciler kurulunun kararlarında yer alan kural, yasak ve ilkelere uymak zorundadırlar.

2) Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin bir ayni hakla kayıtlanması, ortak yapı tesislerinin ve ortak bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devredilmesi, toplu yapı kapsamındaki arsaların bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi tasarrufi işlemlerin yapılması Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu oluşturan tüm üyelerin oybirliğiyle karar vermesine veya verilmiş karara katıl-malarına bağlıdır.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değıştir-ilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının çatı veya damlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için toplu yapı Temsilciler kuru-lunun oybirliğiyle karar vermesi gerekir.

XIII.GEÇİCİ HÜKÜMLER

1) 5627 sayılı"Enerji Verimliliği Kanunu" nun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi ve geçici 6ncı maddesinin 1 nci fıkrası ile aynı kanun gereği yayınlanan "merkezi ısıtma ve sıcak su sistemlerinde ısınma ve sıcak su gider-

lerinin paylaşılmasına ilişkin yönetmelik" gereğince, ısı ölçüm cihazları uygula-ması, bu yönetim planının yürürlüğe girmesinden sonra seçilecek "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" tarafından gerçekleştirilir.

2) Bu yönetim planı gereği seçilecek yönetici/yönetim kurulu tarafından hazırlanıp yürürlüğe girecek işletme projesinin yürürlük tarihine kadar geçecek süre için, 01.06.2007-31.05.2008 dönemi işletme projesinde öngörülen gider ve gelirler, TÜİK tarafından 31.05.2008 tarihi itibariyle açıklanan yıllık TÜFE endeksi oranında artırılarak uygulanır.

3) Bu Yönetim Planının yürürlüğe girmesinden önce Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından alınan, 634 sayılı KMK, 5627 sayılı EVK ve diğer ilgili Kanunlar ve bu yönetim planına aykırı olanlar yönetim planının yürürlük tarihi itibariyle uygulanmaz.

4) Elvermesi halinde site ortak yerleri ve/veya site ihtiyacı olan elektrik enerjisinin üretimi için gerekli yatırım, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısına katılanların temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı itibariyle, salt çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Yapılacak yatırımın işletilmesi Toplu Yapı Yöneticisi/yönetim kurulu tarafından gerçekleştirilir.

5) Kanunların elvermesi halinde site kalkınmasını amaçlayan Vakıf kurulması, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı itibariyle, salt çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

6) Kanunların elvermesi ve ilgili kurumların izin vermesi halinde site bağımsız bölümleri için haberleşme ve eğitim amaçlı kapalı devre TV yayını ile diğer iletişim olanakları ile ilgili yatırımların yapılabilmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun, toplantıya katılanların temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı itibariyle, salt çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

XVI.YÜRÜRLÜK TARİHİ

Bu yönetim Planı Tapu Siciline tescil tarihinde yürürlüğe girer.

XV. ERYAMAN TOPLU KONUT ALANI ADA LİSTESİ

1.	17312	36. 17534
2.	17313	37. 17535
3.	17314	38. 17536
4.	17315/1	39. 17537
5.	17491	40. 17538
6.	17492	41. 17539
7.	17493	42. 17540
8.	17494	43. 17541
9.	17495	45. 17542
10.	17496	46. 17543
11.	17497	47. 17546
12.	17499	48. 17547
13.	17500	49. 17555
14.	17501	50. 17556
15.	17502	51. 17557
16.	17503	52. 17558
17.	17504	53. 17538
18.	17505	54. 17315/2
19.	17506	55. 17316/1
20.	17507	56. 17317/1
21.	17508	57. 17317/2
22.	17509	58. 17318/1
23.	17510	59. 17319/1
24.	17511	60. 17487
25.	17516	61. 17488
26.	17517	62. 17489
27.	17518	63. 17490
28.	17519	64. 17498
29.	17520	65. 17480
30.	17521	66. 17481
31.	17522	67. 17482
32.	17523	68. 16868/1
33.	17524	69. 16868/2
		70. 16859/1

Toplam 70 adadır.

ERYAMAN TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

İÇİNDEKİLER

I.GENEL HÜKÜMLER

- Kapsam
- Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde KMK.nun uygulanması
- Yönetim planının bağlayıcılığı
- Yönetim planının değıştirilmesi

II.TANIMLAR

- Toplu Yapı
- Toplu Yapı Ortak Yeri
- Blok Yapı
- Blok Yapı Ortak Yeri
- Villa
- İnşaat Alanı

III.YÖNETİM ORGANLARI

BLOK YÖNETİMİ

A.Blok Kat Malikleri Kurulu

- Oluşması ve yetki alanı
- Kurula katılma ve oy hakkı
- Toplanma ve çağrı
- Toplantı ve karar yeter sayısı
- Kararların bağlayıcılığı
- Kararların yazılması ve imzalanması
- Hakimin Müdahalesi

B.Blok Yöneticisi

- Seçimi
- Ücreti
- Sorumluluğu ve görevi
- Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması
- Hesap verme

C.Blok Denetçisi

TOPLU YAPI YÖNETİMİ

D.Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

- Oluşması ve yetki alanı
- Kurula katılma ve oy hakkı
- Toplanma ve çağrı
- Toplantı ve karar yeter sayısı
- Kararların bağlayıcılığı
- Kararların yazılması ve imzalanması

E.Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

- Oluşması ve yetki alanı
- Kurula katılma ve oy hakkı
- Toplanma ve çağrı
- Toplantı karar ve yeter sayısı
- Kararların bağlayıcılığı
- Kararların yazılması ve imzalanması

F.Toplu Yapı Yönetim Kurulu

- Seçimi
- Ücreti
- Sorumluluğu ve görevi
- Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması
- Hesap verme

G.Toplu Yapı Denetim Kurulu

IV.UYGULANACAK DİĞER HUSUSLAR

- Kapıcı Daireleri
- Asansörler
- Hidroforlar
- Jeneratörler
- Su Depoları
- Blok Ortak Yer Otomatları ve Elektrik Tüketimleri
- Blok ve Bağımsız Bölüm Kalorifer Boruları
- Parsel/ada Sorumluları

V.KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

0.Bağımsız Bölümlere İlişkin Hak ve Yükümlülükleri

- Hakları
- Yükümlülükleri

1.Ortak Yerlere İlişkin Hak ve Yükümlülükleri

- Hakları
- Yükümlülükleri

VI.KAT İRTİFAKI SAHIPLERİNİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- Hakları
- Yükümlülükleri

VII.ORTAK GİDERLERE KATILMA

- Blok yapının ortak giderlerine katılma
- Toplu yapının ortak giderlerine katılma

VIII.HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

IX.ÖNCELİKLE SATIN ALMA (ŞUF'A) HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

X.YAPININ FİİLEN TAMAMLANMASI HALİNDE KMK.'nun

UYGULANMASI

XI.YENİLİK ve İLAVELER ve GİDERLERİNE KATILMA

XII.TEMLİKİ TASARRUFLAR ve ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

XIII.GEÇİCİ HÜKÜMLER

XIV.YÜRÜRLÜK TARİHİ

XVERYAMANTOPLU KONUT ALANI ADA LİSTESİ

I. GENEL HÜKÜMLER

1. Kapsam

Ankara İli, Etimesgut ilçesine bağlı Eryaman ve Susuz mevkilerinde bulunan numaraları ekli listede belirtilmiş 70 adet ada (parsel) üzerinde, Belediyece onaylı yerleşme planı ve uygulama projesine göre yapılmış merkezi ısıtma tesisi vb. altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yöneti-mi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan Eryaman Toplu Konut Sitesi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu "yönetim planına" göre yönetilir.

2. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde KMK 'nun uygulanması

Yönetim planında hüküm bulunmayan yada ilgili yasalarda değışiklik olması gibi hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve Medeni Kanun'un ve ilgili diğer yasalar ve ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

3. Yönetim planının bağlayıcılığı

Yönetim planı, Eryaman Toplu Konut Sitesi kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendil-iğinden bağlar. Bu kişiler yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorun-dadırlar.

4. Yönetim planının değıştirilmesi

Yönetim planı, Eryaman Toplu Konut Sitesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün (4/5) oylarıyla değışebilir.

II. TANIMLAR

1. Toplu Yapı

Ekli 1/5000 ölçekli Eryaman Toplu Konut Alanı yerleşim planında sınırı çizili alan içinde kalan ve onanlı 1/1000 ölçekli imar planına göre yapılmış ve yapılacak teknik altyapı galerisi, ısı merkezi, su deposu, çocuk bahçeleri, spor alanları, kamuya ayrılan yeşil alanlar ve tesisler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı 70 adet imar yapı adası parselleri üzerinde yer alan konut, eğitim kurum ve tesisleri, işyeri, ibadet yeri v.b. bütün yapıları ifade eder.

2. Toplu Yapı Ortak Yeri

Eryaman Toplu Konut Sitesi Alanı içinde Toplu Yapı kapsamına giren tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanımına ve faydalanmasına tahsis edilmiş, ısı merkezi, teknik altyapı galerileri, eşanjör daireleri, Merkezi TV sistemi, ada içi yeşil alan, spor tesisleri, çocuk bahçesi gibi sosyal ve teknik altyapı tesisleri, hangi parsel ya da yapıda bulunurlarsa bulunsunlar, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile, tüm bağımsız bölümlerin ortak yeri kabul edilir.

3. Blok Yapı

Villalar ve ortak yerler dışında kalan yapıları ifade eder.

4. Blok Yapı Ortak Yeri

Blok yapı dahilinde bulunan;

Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvar-

ERYAMAN TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

lar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar, ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, elektrik, su ve doğalgaz saat-lerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan duvarlar ve kapalı kısımlar, hidroforlar, bloklarda bulunan su depoları, sığınaklar. Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile su, doğalgaz, telefon, radyo, televizyon için ortak şebeke ve antenler. Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri, Yukarda sayılanlar dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma veya faydalanma için zaruri olan diğer yer ve şeyler de "Ortak yer" konusuna girer.

5. Villa

Blok niteliğinde olmayan yapıları ifade eder.

6. İnşaat Alanı

Eryaman Toplu Konut Sitesi, 5711 sayılı Kanunun'dan önce kurulu olduğu ve tapuda KMK'nun mülga ek3. maddesine göre kayıt yapıldığından, site ortak yerleri ile ilgili kararlara esas olacak arsa payı oranının hesabında, Bu Kanununa dayalı "Toplu Yapı Uygulamasında, Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesisine Dair Yönetmelik"ın 4 üncü maddesinde tanımlı yapılan, "Onaylı yapı ruhsat eki mimari projesine uygun olarak yapının ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan alanları(brüt inşaat alanı) ve hacim-leriyle oranlı mülkiyet payları" esas alınır."

III. YÖNETİM ORGANLARI BLOK YÖNETİMİ

A.Blok Kat Malikleri Kurulu

1.Oluşması ve yetki alanı

Eryaman Toplu Konut Sitesi kapsamında bulunan parsellerdeki (aynı temel üzerine inşa edilmiş, ortak giriş ve çıkışı bulunan ve birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların herbiri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak, o bloкта bulunan bağımsız bölüm (daire, büro, dükkan vs.) maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Blok Kat Malikleri Kurulu"nca yönetilir.

Bir parselde, ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş olup, herbirinin kendi bağımsız girişi bulunan, herbiri ayrı bir bağımsız bölüm niteliğinde olan "villa"lar kendi sorun-larına, eklentilerine ve münhasıran kendilerine tahsis edilmiş ortak yerlere ilişkin olarak, tıpkı bir blok yapı gibi, o parselde bulunan bu tür bağımsız bölüm kat malikleri kurulu tarafından yönetilirler.

2.Kurula katılma ve oy hakkı

a. Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir. Aynı bloкта, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak, bir şahsın kullanabileceği oy sayısı, Blok Kat Malikleri Kurulu'ndaki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

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

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

d. Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki kuru-la ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez.

e. Kat maliklerinden biri yerine, kurula, tayin edeceği bir vekil katlılabılır ve oy verebilir. Bu vekil, diğer bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak, aynı kişi tüm oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekalet edebilir. (Md.31 son fıkrâ) Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Seçilebilme yetkisi de veriliyorsa, belgede bu hususta açıkça belirtilmelidir.

3. Toplanma ve çağrı

a. Blok Kat Malikleri Kurulu her iki yılda en az bir defa Nisan ayının ilk 15 günü içinde toplanır.

b. Kurul yönetici tarafından, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşumunu engellememesi için, Toplu Yapı Yönetiminin belirlediği takvime uygun olarak ve Kat Malikleri Kurulu başka bir karar almamışsa Blok sığınağında, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılrlacak bir çağrı ,e-posta veya bir taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

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

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

c. Yönetici veya denetçi Blok Kat Malikleri Kurulu'nu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman toplantıya çağırabilir. Yönetici veya denetçi kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırılmakla yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

4. Toplantı ve karar yeter sayısı

a. Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayısı ve arsa payı bakımından yarınsından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

b. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı on beş gün içinde, ama her halde ilk toplantı tarihinden en az bir hafta sonra, yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

c. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır. (Bkz. KMK.md. 24,32,42,44,45,70,71)

d. Toplantı yönetici tarafından, yada katılanların oy çokluğu ile seçtikleri divan kurulu tarafından, yönetilir.

5. Kararların bağlayıcılığı

Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, toplantıya veya karar katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devralmış olanları bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesi'ne başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır. (KMK.md.33)

6. Kararların yazılması ve imzalanması

Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, yönetici(yada divan kurulu) tarafından (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mühriyle onaylı bir "karar defteri"ne yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, arzu ederlerse, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

7. Hakimin müdahalesi

Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat maliki, toplantıya katılanların bir ay içinde ve katılmayanların kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde, ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde, Blok yapının bulunduğu yerdeki Sulh Mahkemesi'ne başvurarak iptal davası açabilir. Kurul Kararının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye husumet yönetilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine duyurur. Kurul kararının iptali halinde, bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

B.Blok Yöneticisi

1. Seçimi

a. Blok Kat Malikleri Kurulu, her iki yılda bir, Nisan ayının ilk yarısında yapacağı toplantıda, kendi arasından veya dışardan birini iki yıl için "Blok Yöneticisi" seçer. Kurul gerekli gördüğü takdirde 3 kişiden oluşan bir yönetim kurulu seçer. Yönetim kurulu seçilmesi halinde, kurul kendi arasından bir kişiyi başkan seçer. Başkan yönetim kurulu kararları doğrultusunda yöneticinin görevlerini yürütür. Eski yöneticinin veya yönetim kurulunun görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.

b. Yönetici kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine yönetici Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir.

c. Kurul, yönetici ve/veya yönetim kurulu üyelerini sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak, Sulh Mahkemesi'nce atanan yönetici, (Sulh Mahkemesi'nden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, kurul kararıyla değiştirilemez.

d. Yöneticinin öz adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları ana gayrimenkulün girişte görülecek bir yerine asılır. Yönetici, iş ve ev adresini ve telefon numaralarını, seçim tutanağı ile birlikte, en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirir.

2. Ücreti

Yöneticiye (gerekiyorsa yönetim kurulu üyelerine) ödenecek ücret, Blok Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenir. Kurulda bu konuda bir karar alınmamışsa, kat malik-

yetkiye dayanarak yöneticinin belirlendiği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

b) Yükümlülükleri

Kat Malikleri,

aa. Buldukları yapının mimari durumu ve güzelliğini korumaya mecburdur,

bb. Bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar, balkonların veya balkon parmaklıklarının rengini değiştiremezler.

cc. Buldukları yapıya kat ilave edemezler, çekme katlarını tam kata dönüştüremezler, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı zemin veya bodrum katlarını işyeri (dükkân) haline getiremezler;

dd. 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.

ee. Bağımsız bölüm niteliğini taşıyan inşaat için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oybirliği, faydalı yenilik, ilave bakım ve onarım için oy çokluğuyla karar alması gerekir.

Bu yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır, bu yükümlülüklere aykırı davrananlar kat malikleriyle birlikte müteselsilen sorumlu-dur.

VI.KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. Hakları

Yapılardan bir kısmının henüz tamamlanmamış olması halinde, kat irti-fakı sahiplerinin toplu yapı ortak yer tesislerinden yararlanıp yararlanamayacakları, yararlanacaklarsa bunun şekil, şart ve kapsamı Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir.

2. Yükümlülükleri

Toplu yapı ortak yer ve tesislerinden yararlanmasına imkân verilen kat irtifakı sahipleri, bu ortak yer ve tesislerden yararlanan kat malikleri için öngörölmüş yükümlülüklere ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kendilerine yönelik kararlarına uymak zorundadır.

VII.ORTAK GİDERLERE KATILMA

1) Blok yapının ortak giderlerine katılma

a)Blok yapıdaki kat maliklerinden her biri (bloktaki kat malikleri oybir-liğiyle başka bir çözümdе anlaşmadıkça),

aa) Blok yapıya ilişkin kapıcı ve bekçi, kullanımda eşitlik olan merdi-ven boşluğu, blok giriş kapısı vb. bakım-onarım giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

bb) Blok yapının ortak yer ve tesislerinin işletme, bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderlerine, sigorta primlerine, yöneticisi aylığına ve blok yapıya ait diğer ortak giderlere arsa payları oranına göre, katılmakla yükümlüdür. Kat maliklerinin, yanaşık düzendeki birden çok blok yapıyı kapsayan ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlere katılma oranı da yukarıdaki esaslar çerçevesinde belirlenir.

b) Kat malikleri, buldukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün duru-mu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle" ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

c) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık % 5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

d) Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, yönetici, bu yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

e) Ortak giderlerden karşılanan masraflara, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı v.s.) kusurlu hareketiyle sebep olmuşsa, yapılan ödeme zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır.

2) Toplu Yapının Ortak Giderlerine Katılma

a) Vaziyet planına veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre, toplu yapı kapsamındaki ortak tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

b) Yapılardan bir kısmının henüz tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahiplerinin toplu yapı ortak giderlerinden hangilerine, hangi ölçüde katıla-

caklarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu belirler.

c) Vaziyet planına veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararına göre, toplu yapı kapsamındaki bütün kat malikleri tarafından karşılanacak nitelikteki (işletme projesinde tahmini miktarı belirlenmiş), ortak tesislere ilişkin, kapıcı, bekçi, kaloriferci, muhasebeci, enerji yöneticisi vb personel, yönetim, avukatlık vb giderlere eşit olarak, sigorta primleri, yakıt, ortak yerlerin bakım-onarım giderleri (ısı merkezi, yeşil alanlar, yönetim binası, sosyal tesisler, vb), yönetici-denetici aylığı, ortak tesislerin işletme giderleri, vb giderlere ve bu giderler için toplanacak avanslara arsa payı oranında katılırlar. Toplu yapı ortak giderlerinin nasıl bölüşüle-ceğinin tespitinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca, bağımsız bölüme düşen ortak giderlere, arsa payına göre, katılma oranının tespitinde, o bağımsız bölümün inşaat alanı esas alınır. Her bağımsız bölüme düşen ortak gider, o bağımsız bölümün inşaat alanı ile m2 başına düşen birinin ortak gider çarpılarak hesaplanır.

d) Kat malikleri, 5627 sayılı Enerji verimliliği Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi ve geçici 6ncı maddesinin 1 nci fıkrası ile aynı kanun gereği yayınlanan "merkezi ısıtma ve sıcak su sistemlerinde ısınma ve sıcak su giderlerinin paylaşılmasına ilişkin yönetmelik" gereği, ısı ölçer ciha-zlarının devreye girmesi ile birlikte, yakıt ödemelerine, yakıt giderinin yüzde otuzu arsa payına(inşaat alanı), kalan kısmına ise yararlanılan ısı oranında katılırlar.(en.ver.k. md.16) Merdiven boşluğunda radyatör peteği bulunan bloklarda-ki, radyatörlerde meydana gelen ısıtma miktarları bu bloklar kat maliklerinin yakıt ödemelerinde dikkate alınır.

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

Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat malikine, diğer yaptırımlarla birlikte Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararıyla, borcunu ödeyinceye kadar, toplu yapı ortak yer, tesis ve hizmetlerinden yararlanmasının durdurulması yaptırımı da uygu-lanabilir.

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

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

h) Toplu yapı ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat malik-lerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı) veya misafiri tarafından herhangi bir zarar verilirse, bu zarar-dan zarar veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar gerektiğinde ortak giderlerinden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

VIII.HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

1) Toplu yapı kat malikleri kurulunca verilen kararı yasalara veya yöne-tim planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, toplantıya katılanların bir ay içinde ve katılmayanların kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde, toplu yapının bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir. Dava, Toplu Yapı yöneticisine/Toplu Yapı Yönetim Kuruluna husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine duyurur. Kurul kararının iptali halinde, bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. Toplu Yapı temsilciler Kurulunca verilen kararı yasalara veya yönetim planına uygun bulmayan temsilciler kurulu üyesi, toplantıya katılanların bir ay içinde ve katıl-mayanların kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tari-hinden başlayarak altı ay içinde, Toplu Yapının bulunduğu yerdeki Sulh Mahkemesi'ne başvurarak iptal davası açabilir. Kurul Kararının iptaline ilişkin davalar, temsilciler kurulunu temsilen yöneticiye/yönetim kuruluna husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün temsilciler kurulu üyelerine duyurur. Kurul kararının iptali halinde, bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.(md.33-38)

2) Kat maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda veya bu yönetim planında öngörölen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan kat maliki, toplu yapının bulunduğu yerin

kiraya verilmeye elverişli yerler, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirlediği esaslar dâhilinde Toplu Yapı Yönetimi tarafından idare edilir.

b. Toplu Yapı Yönetimi, personele lojman olarak tahsis ettiği Kapıcı Daireleri dışındaki boş daireleri kiraya verir. Lojman olarak tahsis edilen Kapıcı daireleri için de Toplu yapı yönetimi gelirlerinden karşılanmak üzere kira bedeli tahakkuk ettirilir.

c. Kapıcı daireleri toplam gelirlerinden, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirlediği esaslar dâhilinde, bakım-onarım ve yönetim giderleri (avukatlık, personel vb.) ayrıldıktan sonra kalan kısım Blok yönetimine aktarılır. Temsilciler Kurulu başka bir karar vermedikçe, bakım-onarım gideri payı yüzde on ve yönetim giderleri payı yüzde on olarak uygulanır.

2. Asansörler

a. Blok Yapı ortak yeri olan asansörler, Blok Kat Malikleri Kurulu başka türlü bir karar vermedikçe, blok kat malikleri kurulu adına, Toplu Yapı Yönetimi tarafından yönetilir. Asansörlerle ilgili gelir ve giderler Toplu Yapı işletme projesinde ayrı bir bölüm olarak yer alır. Asansörle ilgili yönetim giderleri(personel, vb), de asansör giderleri içinde yer alır

b. Asansörlerle ilgili giderlere, asansörlü blok kat malikleri eşit olarak katılırlar.

c. Asansörlerle ilgili kararlar, asansörlü blok yöneticilerince belirlenir.

3. Hidroforlar

a. Blok Yapı ortak yeri olan Hidroforlar, Blok Kat Malikleri Kurulu başka türlü bir karar vermedikçe, blok kat malikleri kurulu adına, Toplu Yapı Yönetimi tarafından yönetilir. Hidroforlarla ilgili gelir ve giderler Toplu Yapı işletme projesinde ayrı bir bölüm olarak yer alır. Hidroforlarla ilgili yönetim giderleri (personel, vb), de hidrofor giderleri içinde yer alır.

b. Hidroforlarla ilgili giderlere, hidroforlu blok kat malikleri eşit olarak katılırlar.

c. Hidroforlarla ilgili kararlar, hidroforlu blok yöneticilerince belirlenir.

4. Jeneratörler

a. Birden fazla ada/parsel kullanımında bulunan jenera-törler, bu adalarda/parsellerde bulunan blokların ortak yeri olmakla birlikte, ilgili ada/parsellerde bulunan bloklar temsilcileri toplanarak başka bir karar almadıkça, ilgili blok kat malikleri kurulları adına, Toplu Yapı Yönetimi tarafından yönetilir. Jeneratörlerle ilgili gelir ve giderler Toplu Yapı işletme projesinde ayrı bir bölüm olarak yer alır. Jeneratörle ilgili yönetim giderleri(personel, vb), de jeneratör giderleri içinde yer alır.

b. Jeneratörlerle ilgili giderlere, jeneratörlü blok kat malikleri eşit olarak katılırlar.

c. Jeneratörlerle ilgili kararlar, jeneratörden yararlanan parsellerin/adaların temsilcileri tarafından alınır.

5. Su Depoları

Bloklarda yer alan ve birden fazla blok'a hizmet veren depolar, bu blokların ortak yeri olup, ilgili blok yönetimleri tarafından yönetilirler. Bununla ilgili giderlere, ilgili blokların, blok kat malikleri eşit olarak katılırlar.

6. Blok Ortak Yer Otomatları ve Elektrik Tüketimleri

Blok otomatları elektrik tüketimleri, blok yönetimlerinin sorumluluğunda olmakla birlikte, Toplu yapı yönetimi tarafından idare edilir ve giderler Toplu Yapı Yönetimi işletme projesinde yer alır. Bununla ilgili giderlere, kat malikleri eşit olarak katılır.

7. Blok ve Bağımsız Bölüm Kalorifer Boruları

Isı sistemi bir bütün olduğundan, Blok ve bağımsız bölümler içindeki kalorifer borularının bakım ve onarımı da Toplu Yapı Yönetimince yönetilir ve bununla ilgili giderler Toplu Yapı İşletme Projesi kapsamında değerlendirilir.

8. Ada/Parsel Sorumluları

Temsilciler Kurulu tarafından, bir ada/parselde bulunan blok ve villalar arasında işbirliği ve organizasyonun sağlanması ile Toplu Yapı ortak yerlerinin sorunları konusunda, Toplu Yapı Yönetimine karşı sorumlu olmak üzere, o parseldeki Temsilciler Kurulu üyeleri arasından bir sorumlu veya sorumlular görevlendirilebilir. Bununla ilgili görevlendirme şekli, yetki ve sorumlulukları Temsilciler Kurulunca düzenlenir.

VKAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1) Bağımsız Bölümlere İlişkin Hak ve Yükümlülükleri

a. Hakları

Kat Malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (daire, işyeri vb.) üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu yönetim planının hükümleri saklı

kalmak kaydıyla) Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

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

b. Yükümlülükleri

Kat Malikleri bağımsız bölümleri ve eklentilerini (özel garaj vs.) kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden veya yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Kat malikleri özellikle:

aa. Bağımsız bölümde ve eklentilerinde kedi, köpek, tavuk gibi hayvanları besleyemezler.

bb. Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nite-likte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar, özellikle gece saat 22.00'den sonra, televizyon, radyo ve teyplerini komşuları rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar. Nişan, düğün gibi istisnai sebeplerle düzenlenecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye azami özen gösterir-ler.

cc. Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler, su dökemezler, çöp atamazlar, (çamaşır balkonları hariç) binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar.

dd. Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevu evi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.

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

ff. Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerinde (Blok Kat Malikleri Kurul oybirliğiyle müsaade etmedikçe) sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve basımevi, dükkân (berber dükkânı, terzihane, yatakhane, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, derslane vb.) gibi yerler açamazlar.

gg. Kat mülkiyeti kütüğünde dükkân, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerini kullanırken, diğer kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültü, sarsıntı yapamazlar, rahatsız edici duman ve kokular çıkaramazlar.

hh. Bütün kat malikleri oy birliği ile müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerine, bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışardan görünen veya dışarıya sarkan levha ve tabela asamazlar, balkonları ve terasları duvar veya camekânla kapatamazlar. Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar.

ii. Diğer bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gerekli müsaadeyi vermekten kaçınamazlar. Kat Malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad ve iş adreslerini derhal (en geç, 15 gün içinde) Blok Yöneticisi'ne (villa söz konusu ise, Toplu Yapı Yöneticisi'ne bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yönetimde mevcut son adresine/kiracısına yapılan tebli-gat geçerli sayılacaktır.

2) Ortak Yerlere İlişkin Hak ve Yükümlülükleri

a) Hakları

aa. Kat Malikleri, bağımsız bölümlerin bulunduğu blok yapıdaki ortak yerlerden ve tesislerden (bodrum, sığınak, eşanjör dairesi, asansör, ortak radyo ve televizyon antenleri vs.den ve o bloktaki kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölüm-lerden) ve doğrudan doğruya o blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin 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 Temsilciler Kurulu'nun konuya ilişkin ilke kararlarını da göz önünde bulundurur.

bb. Kat malikleri, toplu yapı ortak yer ve tesislerinden (toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümlere veya belli sayıdaki blok ve/veya villalara tahsis edilmiş, otoparklardan, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden, lokal vb sosyal tesislerden) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun veya kurulun verdiği

leri arasından seçilen yönetici, görevi süresince, kendisine düşen olağan blok yapı ortak giderlerinin yarısına katılmaz.

3. Sorumluluğu ve görevi

a. Blok Yöneticisi (varsa yönetim kurulu üyeleri) kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetici her iki yılda bir Nisan ayında yapılacak toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici, bu amaçla, gelir ve gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısıyla birlikte, kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetici yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini gerektiğinde incelemek üzere bir dosya-da saklar.

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

aa. Blok ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulları'nca verilen kararları yerine getirir.

bb. Blok Kat Malikleri Kurulu'nca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, seçimini izleyen 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle, 1) Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, 2) Ortak giderlerden, bu yönetim planına ve KMK.md. 20'ye göre her kat malikine düşecek muhtemel miktarı, 3) Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarını gösterir.

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

Bildirimde, ayrıca, itiraz halinde Blok Kat Malikleri Kurulunun konuyu görüşmek üzere toplantıya çağrılacağı yer ve zamanda belirtilir.

Bildiriminden başlayarak 7 gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz Blok Kat Malikleri Kurulu'nca bir hafta içinde incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. İtiraz olmazsa proje kesinleşir.

Keşinleşen işletme projeleri veya Blok Kat Malikleri Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanunu'nun 68.Maddesi'nin 1.Fıkrası'nda belirtilen belgelerden sayılır.

cc. Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri (Kapıcılık Sözleşmesi dahil) yapar. Kapıcının çalışmalarını düzenler ve denetler.

dd. Bloktaki kat maliklerinden bu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre belirlenmiş "blok yapı ortak gider" paylarını ve bu gidere ilişkin avansı toplar.

Kat malikinin payına düşecek blok yapı ortak gider ve avans borcunu ve 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.

ee. Bitişik düzendeki bloklarda, sadece bu bloklara ilişkin ortak tesisler varsa, diğer Blok Yöneticileri ile ve gerektiğinde Toplu Yapı Yöneticisi'yle işbirliği yaparak, bu ortak tesislerin işletilmesi, korunması, bakımı ve onanlması için gerekli olağan tedbirlein alınmasını sağlar. Bu ortak tesislere ilişkin giderleri kat maliklerinden toplar.

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

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

Yukarıda belirtilen davalar avukatlar eliyle de izlenebilir. Yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

gg. Blok Kat Malikleri Kurulu kararıyla veya Kurulca verilen yetki uyarın-ca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçilerin, bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerleri on beş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin Zabıta' ca boşaltılması için Yerel Mülkiye Amiri'ne (KMK. Ek madde 2 uyarınca) başvurur.

hh. Blok yapının tümünün ilgilendiren tebligatı kabul eder.

ii. Blok yapısı sigorta ettirir.

jj. Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat blok yöneticisi sıfatı gösterilmek

suretiyle, hesap açtırır.

4. Defter Tutulması ve Belgelerin saklanması

a. Yönetici, kat malikleri kurulu kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini Sayfaları noter tasdikli karar defterine tarih sırasıyla, tüm gelir ve giderlerini ise sayfaları noter tasdikli işletme defterine yazmaya ve bu defterler ile, gelir-gider belgeleri ve diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

b. Bu defterlerin, her takvim yılının/işletme projesi döneminin bitmesin-den başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatırılması mecburidir.

5. Hesap verme

a. Yönetici, her iki yılda bir yönetim planında yazılı zamanda yapılacak olan kat malikleri kuruluna, blok yapı ile ilgili olarak o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle(çalışma raporu) yüküm-lüdür.

b. Kat maliklerinin yarısı isterse bu zamanın dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

C. Blok Denetçisi

1. Blok Kat Malikleri Kurulu her iki yılda bir Nisan ayında yapacağı toplantıda sayı ve arsa payı çoğunluğuyla aralarından bir veya üç kişiyi iki yıl için Denetçi olarak seçer. Aynı kişiler tekrar seçebilir.

2. Denetçi (veya Denetim Kurulu), Yönetim Kurulu' nun hesaplarını en az üç ayda bir denetler ve her iki yılda bir Nisan ayında yapılacak toplantıda, Kat malikleri Kurulu'na vereceği rapora, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir.

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

4. Blok Kat Malikleri Kurulu, gerekli görürse, Yönetici'nin hesaplarını ayrıca dışardan bir uzmana inceletebilir.

TOPLU YAPI YÖNETİMİ

D. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

1. Oluşması ve yetki alanı

a. Eryaman Toplu Konut Sitesi kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesisler ile tapu sicilinde toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı olup, ortak yararlanmaya tahsis edilmiş bağımsız bölümler "Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu" tarafından yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bunlara ilişkin tasarrufi işlemlerde (ifraz, mülkiyet devri, ayni hak tesisi v.b.) ve her düzeydeki idari tasarruflarda (onarım, yenileme, ilave, kiraya verme v.b.) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu yetkilidir. Bu yetki, Kat Malikleri Kurulunu temsilen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kullanılır. Blokların yöneticileri veya villaların malikleri, yerleşim planına göre münhasıran bloklarna veya villalarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca alınacak ilke ve tavsiye kararlarına uymak zorundadırlar.

b. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, Toplu Konut Sitesi kapsamındaki tüm bağımsız bölüm kat maliklerinden oluşur.

2. Kurula katılma ve oy hakkı

a. Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun üyeleri kurulda bir oy hakkında sahiptirler.

b. Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak olan üye, o toplantı için vekil tayin edebilir. Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

3. Toplanma ve çağrı

a. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu gerektiğinde bağımsız bölüm kat maliklerinin, yada Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı itibarıyla, üçte birinin yazılı talebi halinde, her zaman toplantıya çağrılabilir. Çağrıyı yapanın gündemi de belirlemesi zorunludur.

b. Çağrının yer ve zamanı ile toplantı usulü Toplu Yapı Temsilciler Kurulu için yapılan düzenleme ile ayndır.

4. Toplantı ve karar yeter sayısı

a. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, üye sayısının yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınmış olan bir kararın tekrar görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır.

b. Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplan-tıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

c. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu yönetim planında özel haller için

öngörölmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır.

5. Kararların bağlayıcılığı

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, Eryaman Toplu Konut Sitesi kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm (kat maliklerini) sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devralacak olanları bağlar.

6. Kararların yazılması ve imzalanması

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun kararları kurulu yöneten yönetici/Divan kurulu tarafından, toplantıda alınan notlar esas olmak üzere, görüntü ve ses kayıtları da izlenerek, (1) 'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mühüryle onaylı bir "karar defteri" ne yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak, kurulu yöneten heyet tarafından imzalanır. Karara aykırı oy verenler, isterlerse aykırılığın sebebini de belirterek defteri imza ederler.

E. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

1. Oluşması ve yetki alanı

a. Eryaman Toplu Konut Sitesi kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesisler ile tapu sicilinde taplu yapı kat malikleri adına kayıtlı olup, ortak yararlanmaya tahsis edilmiş bağımsız bölümler "Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu" nu temsilen "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" tarafından yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bunlara ilişkin tasarrufi işlemlerde (ifraz, mülkiyet devri, aynı hak tesisi v.b.) ve her düzeydeki idari tasarruflarda (onarım, yenileme, ilave, kiraya verme v.b.) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunu temsilen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu yetkili ve sorumludur.(md.69)

Blokların yöneticileri veya villaların malikleri, yerleşim planına göre münhasıran bloklarına veya villalarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca alınacak ilke ve tavsiye kararlarına uymak zorundadırlar.

b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Konut Sitesi kapsamındaki tüm blok yöneticileri, villaları temsilen, villa bulunan, her parselden seçilmiş birer temsilci, ayrıca yirmiden fazla(20 hariç) bağımsız bölümü olan bloklarda bu blokların denetçisinden oluşur.(md.69)

2. Kurula katılma ve oy hakkı

a. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun üyeleri, temsil ettikleri bloklardaki/villalardaki bağımsız bölüm sayısı kadar(md.69) oy hakkına sahiptirler. Birden fazla temsilcisi olan bloklarda ise, her bir temsilci temsil ettiği blok bağımsız bölüm sayısının yarısı kadar oy hakkına sahiptir. Blok Bağımsız bölüm sayısı çift değil ise kalan bağımsız bölüm yönetici tarafından temsil edilir.

b. Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak olan üye, o toplantı için, blok yöneticisi/denetçisi veya temsil ettiği blok/villa'nın bulunduğu parselden başka bir blok yöneticisini vekil tayin edebilir. Bir temsilci en fazla başka iki temsilci adına vekâlet kullanabilir. Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

3. Toplanma ve çağrı

a.Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her iki yılda en az bir defa Mayıs ayı içinde toplanır.

b. Kurul, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce, bütün kurul üyelerine imzalatırlıca**k** bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması, konunun toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla gündeme alınmasına bağlıdır. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

c. Yönetim Kurulu, gerekli gördüğü hallerde kurulu, yukarıda belirtilen usullere uyarak her zaman toplantıya çağırabilir. Yönetim Kurulu, kurul üyelerinin üçte birinin yazılı talebi halinde, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırma**k**la yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunan kurul yönetimi veya kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

4.Toplantı ve karar yeter sayısı

a.Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, toplam bağımsız bölüm sayısının yarısından fazlasını temsil eden temsilci sayısı ile toplanır. Toplantı yönetici(Toplu Yapı Yönetim Kurulu) tarafından veya kurul tarafından, temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı itibariyle, oy çokluğu ile seçilen divan kurulu(bir başkan ve iki yazman) tarafından, Temsilciler Kurulunun belirlediği esaslar dâhilinde, yönetilir.

b. Kurul, toplantıya katılanların, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı

itibariyle, oy çoğunluğuyla karar verir. Alınmış olan bir kararın tekrar görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı itibariyle, salt çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır.

c. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıya katılanların, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı itibariyle, oy çoğunluğuyla karar verilir.

d. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu yönetim planında özel haller için öngörölmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır.

5. Kararların bağlayıcılığı

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, Eryaman Toplu Konut Sitesi kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm (kat maliklerini) sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devralacak olanları bağlar.

6. Kararların yazılması ve imzalanması

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları kurulu yöneten yönetici/Divan kurulu tarafından, toplantıda alınan notlar esas olmak üzere, görüntü ve ses kayıtları da izlenerek, (1) 'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mühüryle onaylı bir "karar defteri" ne yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak, kurulu yöneten heyet tarafından imzalanır. Karara aykırı oy verenler, isterlerse aykırılığın sebebini de belirterek defteri imza ederler.

F. Toplu Yapı Yönetim Kurulu

1. Seçimi

a. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her iki yılda bir Mayıs ayında yapacağı toplantıda, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici/temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile, kendi arasından veya dışından, 5 asil üyeden oluşan Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri'ni seçer. Kurul ayrıca aynı usulle 3 de yedek üye seçer. Bu seçimlerde kullanılan oylar önceden divana verilen listelerin veya verilecek boş pusulaların elle doldurulup sandığa atılması şeklinde kapalı zarfla ve açık sayımla yapılır. Oy pusulalarında, divan tarafından açıklanan adaylar arasında, seçilecek asil ve yedek üye sayısı kadar isim yazılmış olması zorunludur. Listelerde silinme/çizilme yapılmaz. Kurul sayımı için ayrı bir heyet görevlendirebilir.

b. Kullanılan oyların salt çoğunluğunu sağlayan aday seçilmiş sayılır. Seçilemeyen asil ve yedek üyelerin seçilebilmesi için, gerekli üye sayısının seçilmesi sağlanana kadar seçim turları yapılır. Seçimlerin toplantı gününde tamamlanamaması halinde, seçim turlarına, divanın seçimlere geçilmeden önce belirleyerek kurul üyelerine duyuracağı gün ve saatte devam edilir

c. Eski yönetim kurulu üyeleri tekrar seçilebilir.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde temsilciler kurulu üyeleri anlaşamazlarsa, temsilciler kurulu üyelerinden birisinin başvurması üzerine yönetici Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir.

d. Yönetim Kurulu seçimi izleyen ilk toplantıda üyeleri arasında bir başkan (yönetici), bir başkan vekili (yönetici vekili) ve bir de sayman üye seçer.Yönetim Kurulu üyeleri sayı çoğunluğuyla toplanır ve üye tamsayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Yönetim Kurulu'nun kararları her sayfası noter mühüryle onanmış bir deftere yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Yönetim Kurulu Üyeleri görev sürelerinin sonunda tekrar seçilebilirler. Yeni Yönetim Kurulu seçilinceye kadar eskisi göreve devam eder.

2. Ücreti

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerine, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca başka bir karar alınmamışsa, Brüt asgari ücret tutarında net ücret ödenir.

3. Sorumluluğu ve görevi

a. Toplu Yapı Yönetim Kurulu aynen bir vekil gibi sorumludurlar. Yönetim Kurulu her iki yılda bir Mayıs ayında yapılacak 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, Kurul toplantısından önce, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin bilgisine sunar. Yönetim Kurulu yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelemek üzere saklar.

b. Toplu Yapı Yönetim Kurulu özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar.

aa. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir.

bb. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilen kararlar ve belirlenen ilkeler çerçevesinde, toplu yapı ortak yer ve tesislerini ve toplu yapı kat malikleri adına yazılı bağımsız bölümleri işletilmeye veya kiraya verir. Bunlar üzerinde tasarrufi veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve gerekli diğer hukuki

muameleleri, kurulu temsilen yapar. Bu sözleşmeler, Yönetim Kurulu Başkanı ile birlikte, en az bir Yönetim Kurulu Üyesi tarafından imzalanır.

cc. Toplu yapı ortak yer ve tesislerin ve toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri alır ve bu tedbirlerin icabettirdiği sözleşmeleri (kapıcı, bekçi, bahçevan, marangoz, elektrikçi idari personel, enerji yöneticisi, vs. ile akdedilecekler dahil) kurul adına yapar. Bekçi, bahçivan ve diğer görevlilerin çalışmalarını düzenler ve denetler.

dd. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu' nca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa, seçimini izleyen 20 gün içinde ve her yıl Mayıs ayında, yılın 1 mayıs tarihinden başlayıp, takip eden yılın 30 nisan günü bitimine kadar olan süreyi kapsayan bir yıllık dönem için, bir işletme projesi hazırlar.

Bu projede özellikle,

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

2) Toplu Yapı ortak giderlerinden bu yönetim planı ve KMK. Md. 20 uyarınca her bağımsız bölüme düşecek muhtemel miktarı,

3) Tahmini ve muhtemel toplu yapı ortak giderlerini karşılamak üzere toplanması gereken avans tutarını gösterir.

İşletme projesi Toplu Yapı Temsiciler Kurulu Üyeleri' ne imzaları karşılığında, e-posta veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. Bildirimde itiraz halinde, kurulun toplanacağı yer ve zamanda belirtilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye Kurul Üyeleri'nce itiraz edilirse, itiraz Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca 7 gün içinde incelenir ve projeye kesin şekli verilir. İtiraz olmazsa proje kesinleşir. Keşinleşen işletme projeleri bütün kat maliklerine duyurulur. Bu duyurma blok yapılarda Yöneticiler aracılığıyla yapılır. Kesinleşen işletme projeleri ve/veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları İcra ve İflas Kanunu'nun 68.maddesi'nin 1.Fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

ee. Toplu Yapı kapsamındaki, Blok bağımsız bölüm kat maliklerinden veya villa maliklerinden ve diğer bağımsız bölüm (Okul, kreş işyerleri vb. bağımsız tesis) maliklerinden toplu yapı ortak gider paylarını ve bu giderlere ilişkin avansı toplar.

Bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki diğer bağımsız bölümlerin toplu yapı ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlar da (kat malikleriyle birlikte) müştereken ve müteselsilen sorumludur. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, kat malikine düşün toplu yapı ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bu bağımsız bölümlerden devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekte yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer.Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin toplu yapı ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

ff. Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur. Toplu Yapı 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. Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri ortak giderden karşılanır.

gg. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararıyla veya bu kurulca verilen yetkiye dayanarak Yönetim Kurulu tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, bekçi, kaloriferci, bahçivan, marangoz, elektrikçi vs.nin bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerleri on beş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin Zabıta'ca boşaltılması için Yerel Mülkiye Amir'i'ne (KMK.ek madde 2 uyarınca) başvurur.

hh. Toplu Yapının tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder.

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

jj. Enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik olarak, Site Enerji yöneticisi istihdamı ile Site enerji kimlik belgesi düzenlenmesini sağlar. Bununla ilgili faaliyetleri yürütür.

kk. Toplu Yapı Ortak yeri olmadığı halde, Yönetim Planının IV. bölümünde yer alan blok yada parsel ortak yerlerinin, aynı yerde belirlenen hususlar ve toplu Yapı temsilciler kurulu kararları doğrultusunda, yönetilmesini sağlamak

c. Yönetim Kurulu 3 (b) (bb, dd,ii) maddelerinde sayılan görevlerin dışında kalan görevlerin yürütülmesi ve bunlarla ilgili yönetim yetkilerini Başkan'a (yöneticiye) bırakabilir.

Bu konuda Başkan'ın (yöneticinin temsil borçlandırma ve harcama yetkilerinin sınırları açıkça gösterilir. Başkan'ın (yöneticinin) açıkça yetkilendirilmediği konular da toplu yapının borçlandırma ve harcamalarına ilişkin her türlü belgeler ile yönetim hesaplarından para çekilmesine ilişkin işlemler Başkan'la (yöneticiyle) birlikte en az bir yönetim kurulu üyesi tarafından imzalanır.

d. Yukarıda Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilmesi öngörölen görevlerin yapılması gerekli tedbirlerin alınması, bunlarla ilgili hizmetlerin yürütülmesi Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenecek esas ve usuller uyarınca bir sözleşme ile Yönetim Kurulu tarafından bir tüzel veya gerçek kişiye yaptırılabilir.

4. Defter Tutulması ve Belgelerin saklanması (md.36)

a. Yönetici/Yönetim Kurulu, Temsilciler kurulu kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini Sayfaları noter tasdikli karar defterine tarih sırasıyla, tüm gelir ve giderlerini ise sayfaları noter tasdikli 1.sınıf mükellefler için kullanılan defterlere yazmaya/yazdırmaya ve bu defterler ile, gelir-gider belgeleri ve diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

b.Uy defterlerin, her takvim yılının/işletme projesi döneminin bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir

5. Hesap Verme

a. Yönetici, her iki yılda bir yönetim planında yazılı zamanda yapılacak olan Temsilciler kuruluna, Toplu yapı ile ilgili olarak o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle(çalışma raporu) yükümlüdür.

b. Temsilciler kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı itibariyle, yarısı isterse, bu zamanın dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

G. Toplu Yapı Denetim Kurulu

1. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her iki yılda bir Mayıs ayında yapacağı toplantıda, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile 3 asil üyeden oluşan Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyeleri'ni seçer. Kurul ayrıca aynı usulle 2 de yedek üye seçer. Bu seçimlerde kullanılan oylar önceden divana verilen listelerin sandığa atılması ve verilecek boş pusulaların elle doldurulup sandığa atılması şeklinde kapalı zarfla ve açık sayımla yapılır. Kurul sayımı için ayrı bir heyet görevlendirebilir.

2. Kullanılan oyların salt çoğunluğunu sağlayan aday seçilmiş sayılır. Seçilemeyen asil ve yedek üyelerin seçilebilmesi için yeni seçim, gerekli üye sayısının seçilmesi sağlanana kadar seçim turları yapılır. Seçimlerin toplantı gününde tamamlanamaması halinde, seçim turlarına, divanın seçimlere geçilmeden önce belirleyerek kurul üyelerine duyuracağı gün ve saatte devam edilir.

3. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.

4. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Denetim Kurulu'yla birlikte çalışmak üzere, dışardan gerekli gördüğü uzmanları da görevlendirebilir. Bu uzmanlar gerçek veya tüzel kişi olabilir.

5. Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyelerine, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca başka bir karar alınmamışsa, Brüt asgari ücret tutarında net ücret ödenir.

6. Denetim Kurulu, en az üç ayda bir Yönetim Kurulu'nun hesaplarını, varsa görevlendirilen uzmanlarla birlikte inceler ve inceleme sonuçlarını bir ara raporla tespit eder. İnceleme sonucunda gerekli gördüğü takdirde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu toplantıya çağırmasını Yönetim Kurulu'ndan ister ve bu isteği 15 gün içinde yerine getirilmezse kendisi Kurulu doğrudan toplantıya çağırabilir. Denetim Kurulu, her halde, iki yılda bir Mayıs ayında yapılacak toplantıda, denetim sonucunu ve toplu yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini, yazılı olarak, bir raporla Toplu Yapı Malikleri Kurulu'na bildirir.

7. Denetim Kurulu incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak (Mayıs ayını beklemeksizin) Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunar.

8. Denetim Kurulu ara ve iki yılda bir Mayıs ayında düzenledikleri raporlarını, Yönetim Kurulu'na bildirdikleri hususları ve diğer kararlarını noter mühüryle tasdikli bir deftere yazar ve yazılan kararlar Denetim Kurulu Üyeleri ve uzmanlar tarafından imza edilir.

IV.UYGULANACAK DİĞER HUSUSLAR

1. Kapıcı Daireleri

a. KMK' nun 4.a maddesinde "Kapıcı daire ve odaları deyimi ile ifadesini bulan, blok yapı ortak yerlerinden, bağımsız giriş ve çıkış kapısı olup 30 metrekareden az olmayan müştemilatı ile bağımsız bölüm şeklinde kullanılmaya,