YÖNETİM PLANI

I- GENEL HÜKÜMLER

1. KAPSAM

Madde 1:

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Denizbostanlısı mevkiinde bulunan 25491/1 nolu ada/parsel üzerinde Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış konut üniteleri, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbirleri ile bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan Mavişehir II.Etap Albatros Blokları konut alanı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

2. HÜKMÜ VE BAĞLAYICILIĞI

Madde 2:

Yönetim Planı, taraflar arasında sözleşme hükmündedir. Taraflar arasında çıkabilecek uyuşmazlıklarda, öncelikle uygulanacak hükümleri içerir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde sırasıyla Kat Mülkiyeti Kanunu ve Genel hükümler; burada da hüküm bulunmadığı takdirde kıyasa elverişli diğer kanun hükümleri uygulanır.

Yönetim Planı, Mavişehir II.Etap Albatros Blokları Toplu Yapısındaki bütün bağımsız bölüm maliklerini, bu bağımsız bölümleri sonradan yasal veya sözleşmesel herhangi bir yolla iktisap edenleri ve herhangi bir sıfatla bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananları bağlar. Bu kişiler Yönetim Planı'nın bütün hükümlerine ve Yönetim Planına göre alınan tüm kararlara uymak zorundadırlar.

3. DEĞİŞTİRİLMESİ

Madde 3:

İşbu Yönetim Planı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) üyelerinin en az beşte dördü oranındaki bir çoğunluk kararı ile değiştirilebilir. Bu kararın alınacağı toplantı gündemi toplantı gününden önceki 15 gün boyunca kat maliklerinin bilgisi için blok apartmanların girişlerindeki duyuru panolarında duyurulur.

II- YÖNETİM ORGANLARI

A- BLOK KAT MALİKLERİ KURULU (BKMK)

1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

Madde 4:

Bu Yönetim Planının kapsadığı toplu yapıda bulunan, aynı temel üzerine inşa edilmiş, ortak giriş ve çıkışı bulunan ve birden çok bağımsız bölümden oluşan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o blok apartmana ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan Blok Kat Malikleri Kurulu (BKMK)'nca yönetilir.

2. KURULA KATILMA VE OY HAKKI

Madde 5:

a. BKMK'nda her kat maliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malik ise, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir, ancak kullanabileceği oy sayısı, bloktaki bağımsız bölüm sayısının üçte birinden fazla olamaz.

b. Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malik ise, BKMK'nda bunları, içlerinden herhangi biri temsil edebilir. Bağımsız bölümün maliklerinden herhangi birine yapılacak tebligat, tümüne yapılmış sayılır.

c. Bağımsız bölüm maliklerinden medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun olanlar, bu kurulda kanuni mümessilleri (veli/vasi) tarafından temsil edilirler.

d. BKMK'nda alınacak karar, doğrudan kendini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, ancak oy kullanamaz.

e. Bağımsız bölüm maliklerinden biri yerine, kurula tayin edeceği bir vekil katılabilir ve oy kullanabilir. Vekilin blok apartmanda bağımsız bölüm maliki olması zorunlu değildir. Birden çok bağımsız bölüm maliki aynı kişiyi vekil tayin edebilirler. Bu şekilde atanan vekil, mevcut ise kendi oy hakkından başka ilave olarak en fazla dört bağımsız bölüm maliki için vekaleten oy kullanabilir. Vekil temsil yetkisini yazılı ve ıslak imzalı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

3. TOPLANMA VE ÇAĞRI

a. Olağan Toplantı

Madde 6:

BKMK, her yıl en az bir defa Ocak ayı içinde toplanır. Kurul, Blok Yöneticisi tarafından, toplantı tarihinden önce, üyelerine imzalatılacak bir çağrı kağıdı veya taahhütlü bir mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yeri, tarihi, saati ve gündem ile ilk toplanmada yeterli çoğunluğun sağlanamaması halinde ikinci toplantının yapılacağı yer, tarih ve saat de belirtilir.

Olağan toplantılarda gündemde olmayan bir konunun görüşülmesi, toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar alması halinde mümkündür.

b. Olağanüstü Toplantı

Madde 7:

BKMK, Blok Yöneticisinin, Blok Denetçisinin veya blok apartmandaki bağımsız bölüm maliklerinden en az üçte birinin imzasını taşıyan bir gündemle her zaman toplantıya davet edilebilir. Olağanüstü toplantı çağrısı, toplantı için belirlenen tarihten en az onbeş gün önce üyelerine imzalatılacak bir çağrı kağıdı veya taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Çağrıda toplantının yapılacağı tarih, saat ve yer ile birlikte, gündem ve toplantı sebebinin gösterildiği bir açıklama yer alır.

Olağanüstü toplantılarda gündem dışındaki konular görüşülemez.

4. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

Madde 8:

a. BKMK, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar alır.

b. İlk toplantıda toplantı yeter sayısı sağlanamadığı takdirde, çağrıda gösterilecek ikinci toplantı en geç onbeş gün içinde yapılır. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

c. BKMK ikinci toplantıda, toplantı yeter sayısı aranmaksızın katılanların salt çoğunluğu ile karar alır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin emredici kurallar saklıdır.

5. KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Madde 9:

BKMK.'nun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o blok apartmandaki bütün bağımsız bölüm maliklerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devralmış olanları, bağımsız bölümleri herhangi bir hakka dayalı olarak fiilen kullananları, Blok Yöneticilerini ve denetçiyi bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan bağımsız bölüm malikinin, yargı yoluna başvurmak hakkı saklıdır.

6. KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Madde 10:

BKMK'nun kararları, kurulda seçilen Divan Başkanı ve Katip üye tarafından (1)'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaralarını havi, her sayfası noterce onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan üyelerce imzalanır. Karara aykırı oy verenler de, aykırılığın sebebini belirterek imza defterini imzalarlar.

Karar defterleri BY'nce muhafaza edilecektir.

B. BLOK YÖNETİCİSİ (BY)

1. SEÇİMİ

Madde 11:

a. Blok apartman bağımsız bölüm malikleri her yıl Ocak ayında yapılacak olağan toplantıda kendi aralarından veya kat maliki olmasa dahi o blok apartmanda ikamet eden kimselerden birini, bir yıllık görev süresi için yapacağı seçimle Blok Yöneticisi (BY) seçer. Seçilen BY aynı zamanda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi sıfatını da kazanır.

b. **Blok Yöneticisi bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ve birden fazla adayın olması durumunda kapalı oy, açık tasnif usulü ile seçilir. Aynı kişinin tekrar aday seçilebilmesi mümkündür. BY seçimi tamamlanıncaya kadar eski yöneticinin görevi devam eder.**

c. BKMK'nun yönetici seçimi için toplanamadığı veya karar alamadığı hallerde, bağımsız bölüm maliklerinden birinin başvurusu üzerine, toplu yapının bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından Yönetici tayin edilir.

d. BKMK, Yöneticiyi sayı ve arsa payı çoğunluğu kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak mahkemece atanan yönetici, atanmasının üzerinden altı ay geçmedikçe (mahkemeden izin alınması hali dışında) BKMK tarafından değiştirilemez.

e. BY'nin ad ve soyadı ile iş ve ev adresleri ile kendisine ulaşılabilecek telefon numaraları blok apartman girişinde antrede görülebilecek bir yere asılır. Seçilen BY bu bilgileri, en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na da bildirir.

2. ÜCRETİ VE AİDATTAN MUAFİYETİ

Madde 12:

Blok Yöneticisinin görevi süresince aylık Huzur Hakkı (ücreti) İşletme Projesinde belirlenir. BKMK'unca onaylanır. Alacağı Huzur Hakkı (ücret) dışında ek olarak aidat muafiyeti yoktur.

3. SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

a. Sorumlulukları

Madde 13:

BY, blok apartmanın bağımsız bölüm maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Ocak ayında yapılan olağan toplantılarda, o tarihe kadar elde edilen gelirler ile yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Bu amaçla, Toplu Yapı Yönetiminden alacağı bloğun gelir gider durumunu gösteren bir rapor ile dönem içinde blok ortak alanları ile ilgili gerçekleştirilen faaliyetleri, Teknik Serviste mevcut iş takip defterinden dönem içinde bloğa ilişkin yapılmış/yapılmamış işleri çıkarıp özetleyerek toplantı çağrısıyla birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Bilançonun çağrıya eklenmesi zorunludur, ancak faaliyet raporu toplantıda da okunabilir.

İşletme projesi dönemi içinde yapılan giderlere ilişkin belgeler, BY'nin ibrasına karar verilmesi halinde dahi en az bir yıl daha saklanır.

b. Görevleri

Madde 14:

-BKMK ve TYTK tarafından verilen kararları uygular.

-Kapıcılık sözleşmesini kat malikleri adına yapar, kapıcıların çalışmalarını düzenler, denetler ve sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcıların bu görevi nedeniyle kendilerine tahsis edilen yerlerin 15 gün içinde boşaltılmasını sağlar, gerektiğinde ilgililer nezdinde girişimde bulunur.

-BKMK kararlarının iptali hakkında açılacak davalarda, kat maliklerini temsil eder ve davanın kat maliklerine duyurulmasını sağlar. Blok yapıyı ilgilendiren tüm tebligatı kabul eder ve gerektiğinde blok kat maliklerine duyurulmasını sağlar.

-Asansör, Kazan Dairesi ve Jeneratör Bakım sözleşmelerinin yapılması ve uygulanması dışında kalan Blok yapının ve ortak yerlerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır.

-BKMK'nda alınan ve icrasının TYYK'ndan talep edildiği kararların bir kopyasını TYYK'na intikal ettirerek, kararlarda yazılı hususların yerine getirilmesine nezaret eder.

-TYYK tarafından icra edilen blok yapılara ilişkin toplu hizmetler ile parsel ortak alanlarına ilişkin toplu yapı hizmetlerinin kendi bloğu hakkındaki işleyişini gözeterek belirledikleri aksaklıkların giderilmesini sağlar. BKMK tarafından yapılmasına karar verilen ve tüm blok yapılara ilişkin toplu hizmetler kapsamı dışında kalan iş ve hizmetlerin yürütülmesini bizzat veyahut TYYK ile işbirliği yaparak yerine getirir.

-Toplu Yapı Yönetimince tutulan muhasebe kayıtlarından bloğuna ilişkin gelir ve gider cetvellerini, işletme defterini, banka durumunu, harcamaları ve toplanamayan avansları takip eder, gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.

C- TOPLU YAPI TEMSİLCİLERİ (TYT)

Madde 15:

a. BY, seçimi ile birlikte TYT sıfatını da kendiliğinden kazanır.

b. Blok apartman bağımsız bölüm malikleri her yıl Ocak ayında yapılacak olağan toplantıda kendi aralarından veya kat maliki olmasa dahi blok apartmanda ikamet eden kimselerden dört kişiyi daha BY ile birlikte, TYTK'nda blok apartmanı temsil etmek üzere Toplu Yapı Temsilcisi (TYT) olarak seçer. Görev süreleri bir yıldır.

c. **BKMK'ndan TYT'na adaylardan, 4(dört)'ten fazla adayın olması durumunda kapalı oy açık tasnif usulü ile, en yüksek oyu alan ilk dört aday seçilmiş olur. Oy pusulasında en az 4 (dört) adayın isminin yazılması zorunludur** larak seçilmiş olur. Aynı kişilerin tekrar

seçilebilmesi mümkündür. TYT seçimi tamamlanıncaya kadar, önceki TYT'lerinin görevi devam eder.

d. BKMK, seçilmiş bir TYT'ni üyesini ancak, en az seçiminde aldığı oy sayısı kadar olan güvensizlik kararı ile düşürüp yenisini seçebilir.
e. Toplu Yapı Temsilcilerinin herbiri Blok Yapının TYTK'da temsilinde eşit oy hakkına sahiptir
f. TYT'lerine ücret ödenmeyeceği gibi, aidattan muafiyetleri de yoktur.
g. Bir kişi hem blok denetçisi hem de TYT olarak seçilemez.

D- TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU (TYTK)

Madde 16:

Tüm blok yapılara ilişkin ortak hizmetlerin yürütülmesi, Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler ve tapu sicilinde toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı olup, ortak yararlanmaya tahsis edilmiş bağımsız bölümlerin idaresi için yetkilendirilmiş olan kuruldur. Kat malikleri ve BY'leri, yerleşim planına göre münhasıran bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde TYTK'nca alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

a. Kurula katılma ve Oy hakkı.

Madde 17:

TYTK blok apartmanlarda seçilen TYT'lerinden oluşur. Temsilcilerin olağan veya olağanüstü BKMK toplantılarında değişmesiyle yeni temsilciler kendiliğinden eskilerinin yerini alır.

TYTK üyelerinin bu kuruldaki oy hakkı eşittir. Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan temsilci, yerine herhangi bir diğer temsilciyi vekil tayin edebilir. Bir Temsilciye ikiden fazla vekalet verilemez. Vekil temsil yetkisini ıslak imzalı belge ile de kanıtlamak zorundadır.

b. Toplanma ve Çağrı

Madde 18:

TYTK her yıl en az bir kez Şubat ayında olağan olarak toplanır. Kurul, TYYK tarafından toplantı tarihinden önce bütün kurul üyelerine imzalattırılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda toplantının gün, yer, saat ve gündemi belirtilir. Yeter sayısının sağlanamaması halinde en erken yedi gün sonra yapılacak olan ikinci toplantının da günü, yeri ve saati çağrıda ayrıca belirtilir.

TYTK toplantıları, kendi üyeleri arasından seçilen ve TYYK ve TYDK üyesi olmayan, bir başkan, bir yazman ve bir oy saymanından oluşan Divan Heyetince idare edilir. Divan Heyetine seçilmek, TYT'nin oy hakkını ortadan kaldırmaz.

Olağan toplantılarda gündemde olmayan bir konunun görüşülmesi, Divan Başkanlığına iletilecek yazılı ve sözlü önerge üzerine, toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar almasına bağlıdır. Olağanüstü toplantılarda gündem dışı konular görüşülemez.

Kurul, TYYK tarafından her zaman olağanüstü toplantıya davet edilebileceği, gibi TYDK'nun veya TYT'nden en az 1/3'nün yazılı talebi halinde TYYK toplantıya çağrı yapmakla mükelleftir. Olağünüstü toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini ve toplanma gerekçesini de yazılı olarak bildirmek zorundadır. Olağanüstü toplantı çağrısının üyelere toplantı tarihinden en az onbeş gün önce duyurulması şarttır.

c. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 19:

Kurul, üye sayısının yarıdan bir fazlasının katılımıyla toplanır ve katılanların oy çoğunluğu ile karar alır. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmaz ise, en erken yedi gün sonra yapılacak ikinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir. Toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin özel hükümler saklıdır.

d. Kararların Bağlayıcılığı

Madde 20:

Kurulun kararları, parsel kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm maliklerini, bu bağımsız bölümleri sonradan yasal veya sözleşmesel herhangi bir yolla iktisap edenleri ve herhangi bir sıfatla bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananları bağlar.

e. Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 21:

Kurulda alınan tüm kararlar, sayfa numaralarını havi ve noterce tasdikli karar defterine, Divan Başkanı tarafından Divan katibine yazdırılır ve toplantıya katılan kurul üyelerine imzalatılır. Aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

Kurulda alınan kararlar, TYYK tarafından yedi gün içinde yazılı olarak BY'lerince yayımlanır.

E. TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU (TYYK)

Madde 22:

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, BY olmayan TYTK üyeleri arasından bir yıl için seçilen 3 üyeden oluşur. Sorumlulukları müteselsil olup uyumlu bir şekilde çalışmaları esastır.

a. Seçimi

Madde 23:

TYTK Şubat ayında yapacağı olağan toplantıda , görevi sona eren TYYK ve TYDK üyelerinin ibrası gündemlerini görüştükten sonra, görev süreleri dolan TYYK ve TYDK üyelerini yapacağı seçimle yeniler.

Seçim "gizli oylama açık sayım" esasına göre yapılır. Divan Başkanlığına TYYK için adaylığını bildirenler arasından üç kişinin isimlerinin yazıldığı oy pusulalarının sayımı sonucunda en yüksek oyu almış ilk üç aday TYYK'na seçilmiş olurlar. Aynı oyu alanlar arasında sonuç Divan Başkanı tarafından yapılacak kura neticesinde belirlenir.

BY olan TYT'leri TYYK'na aday olamaz ve aday gösterilemezler.

TYTK üyelerinden herhangi birinin istifası veyahut BKMK tarafından azli, TYTK (ve varsa TYYK) üyeliğini de kendiliğinden düşürür. Bu durumda BKMK tarafından seçilecek yeni üye, seçimi ile birlikte TYTK üyeliğini de kazanır. Ancak boşalan TYYK üyeliği, TYTK'da bir ay içinde yapılacak özel gündemli olağanüstü bir toplantı ile doldurulur. Bu toplantının yapılması, ilgili BKMK'nun kendi temsilcisinin seçimini tamamlamasına bağlı kılınamaz.

b. Çalışma şekli

Madde 24:

TYYK seçimi izleyen günden sonra en geç üç gün içinde yapacağı ilk toplantıda görev paylaşımı yapar ve kendi arasından TYYK Başkanı ile Başkanvekilini seçer. Kurul üye tamsayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve karar alır.

TYYK her hafta en az bir kez toplanarak yapılan faaliyetleri inceler, yapılacak faaliyetler hakkında gerekirse karar alarak deftere geçer. Yapılan bu toplantılara arka arkaya dört kez mazeretsiz olarak katılmayan TYYK üyesi istifa etmiş sayılır.

c. Ücreti.

Madde 25:

TYYK'na seçilen üyelere işletme projesinde belirlenen aylık Huzur Hakkı (ücret) ödenir. TYT Kurulunda onaylanır. Bundan başka ayrıca aidat muafiyeti yoktur.

d. Sorumluluk ve Görevleri

Madde 26:

TYYK üyeleri, parseldeki tüm kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludurlar. Üyelerin bu sorumluluğu müteselsildir.

a- TYYK'nun genel olarak görevi; toplu yapı (parsel) ortak alanlarına ilişkin hizmetler ile tüm blok yapıların faydalanacağı blok ortak hizmetlerinin yönetimi ile ilgili uygun kararları almak, alınan kararların doğrulukla uygulanmasına nezaret etmek, uygulamadan doğan sonuçları değerlendirmek, gerekiyorsa düzeltici yeni kararlar oluşturmaktır. Yapılan her faaliyet mevcut olanaklar ölçüsünde, TYYK tarafından imzalanmış yazılı belgelere dayandırılır ve bu belgeler arşivlenir.

b- TYYK, TYTK'nun onayını almak şartıyla Toplu Yapı bünyesinde istihdam edilen personelin teşkilat şemasını duruma ve günün şartlarına göre düzenleme yetkisine sahiptir.

c- TYYK üyeleri aralarında yaptıkları görev bölümüne uygun olarak BY'lerine tüm idari hizmetler; kat maliklerine ise sadece toplu yapı hizmetleri ile ilgili bilgi vermekle yükümlüdürler.

Madde 27:

a- TYYK parsel ortak alanları ile tüm bloklara yönelik ortak hizmetler kapsamında aşağıda belirtilen görevleri yerine getirir:

1- TYTK ve BKMK'ları tarafından alınan kararları yerine getirir, Toplu Yapı işletme projelerini uygular.

2- Tüm blok yapılara yönelik ortak hizmetlerinin sağlıklı bir biçimde, eşit yararlanma ilkesi çerçevesinde ve toplu yapı bütünlüğünü koruyacak şekilde yürütülmesini sağlar. Aşağıda sayılan blok yapılara ilişkin ortak hizmetler, münhasıran TYTK ve seçtiği TYYK eliyle tek elden yürütülür. Bu hizmetler Toplu Yapı Yönetimi bünyesinde, tüm bloklara hizmet verecek miktar ve yeterlilikte istihdam edilmiş olan personel vasıtasıyla icra edilir.

A – Blok gelir ve giderlerinin takibi, her bir blok yapı için ayrı ayrı muhasebeleştirilmesi, işletme defterlerinin tutulması; Elektrik, su, doğalgaz, personel maaşı gibi aylık rutin giderler ile ödeme günü ve miktarı TYTK veya BKMK tarafından belirlenmiş giderlerin ilgili kişi ve kurumlara ödenmesi, bankanın seçimi ve banka işlemlerinin takibi,

B – Blok yapı ortak alanlarından Asansörler, Kazan Daireleri, Jeneratörler, Hidrofor ve Sıhhi tesisatların bakım ve onarımı için yeter miktarda demirbaş ve yedek parça stoğunun bulundurulması ve ehil teknik personelin istihdamı veyahut bu teknik hizmetlerin yürütülmesi için ilgili firmalardan hizmet temini ve buna dair sözleşmelerin yapılması,

C – Blok yapı ortak alanlarının, toplu yapı ortak alanları ile birlikte sigorta ettiririlmesi,

D – BKMK'larında alınan karar/kararlar doğrultusunda blok ortak hizmetleri bünyesinde yürütülmesine karar verilen diğer iş ve hizmetler.

3- TYTK tarafından alınan kararlar ve belirlenen ilkeler çerçevesinde, Toplu yapı ve Blok yapılara iş yapan firmalarla yapılacak sözleşmeleri, TYTK'nu temsilen yapar. Gerekirse yapılan sözleşmeleri fesheder. Yapılacak sözleşmeler; Yönetim Kurulu Başkanı ile Yönetim Kurul Üyelerinden en az biri tarafından imzalanır.

4- Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri yapar. TYTK'nun onayladığı kadro üzerinden personel (Kapıcılar hariç) istihdam eder. Personelin çalışmalarını düzenler ve denetler.

5- Tüm personelle ilgili ücretler İşletme Projesine bağlı kalmak suretiyle TYYK tarafından belirlenir.

6- 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 yürütülmesini sağlar.

7- Konut alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.

8- Blok çevreleri ve Site alanı içinde çöp ve katı atık toplama, haberleşme, ulaşım gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler.

9- Blokların çevreleri ve Toplu Yapı Ortak alanı içinde kalan yeşil alanların, spor alanlarının, çocuk bahçelerinin, oturma alanlarının, havuzların ve kanalizasyon sisteminin yapım, bakım, onarım, güvenlik , temizlik ve işletme hizmetlerini yürütür.

10- Kesinleşen İşletme Projelerini BY'leri aracılığı ile bütün kat maliklerine yayımlar.

11- Bağımsız bölüm maliklerinden, belirlenen aidat avanslarını toplar. Aidat ödemelerine ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve kat maliki ile birlikte sorumlu olanlara, toplu yapı ve blok yapıları birlikte temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

12- Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

13- TYTK'nun kararlarının 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 avukat görevlendirmeye TYYK yetkilidir. Görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri, ilişkin olduğu ortak giderlerden karşılanır.

14- Blok Yöneticileri tarafından talep edilen iş isteklerini TYTK tarafından belirlenen ilkeler çerçevesinde ve talebe göre sıraya koyar. İşin önem ve aciliyetine göre bu sırayı değiştirerek takip eder ve sonuçlandırır. Bloklara eşit hizmet sağlar, bir bloğa yapılan hizmet ve uygulama, talep edildiğinde diğer bloklar için de aynen yerine getirilir. Mahiyetine göre BKMK kararı veya BY yazılı talebi şeklinde olmayan iş istekleri yerine getirilemez.

15- TYYK tarafından sözleşmesi fesh edilen veya sona eren (kapıcılar hariç) asansörcü, bahçıvan, diğer hizmetliler ve güvenlik elemanlarının bu görevleri nedeniyle kendilerine tahsis edilmiş yerler varsa boşaltmalarını sağlar. İhtara rağmen 15 gün içerisinde boşaltılmayan yerlerin ilgililerce boşaltılması için yerel Mülki Amire başvurur.

b- TYYK; birer aylık dönemleri kapsayacak şekilde bloklara ait gelir/gider cetvelleri ile eklerini ayrıntılı ve kolay anlaşılır bir şekilde düzenleterek her ayın 15'inci gününe kadar yayımlar. Cetvellerin eklerinde:

- Bloklara ait İşletme Defteri,
- Gelir/gider tablosu,
- Kat sakinlerinden borçlu olanların listesi,
- İcraya verilenlerin listesi,
- Toplu Yapı bilançosu bulunur.

c- TYYK; her üç ayda bir Toplu Yapının faaliyetlerini ve harcamalarını gösteren faaliyet raporunu Nisan, Temmuz ve Ekim ve ayları ile Blok Olağan Genel Kurullarından önce hazırlar ve Blok Yöneticilerine gönderir.

d- TYYK üyelerinden en az biri, BY'lerinin isteği ve çağrısı üzerine gerektiğinde bilgi ve görgülerini iletmek maksadıyla, BKMK toplantılarına katılır.

III – DENETİM ORGANLARI

A- BLOK DENETÇİSİ (BD)

Madde 28:

BKMK Ocak ayında yapacağı olağan toplantıda, sayı ve arsa payı çoğunluğu ve birden fazla adayın olması durumunda kapalı oy açık tasnif usulü ile aday olanlardan bir kat malikini 1 (bir) yıl için denetçi seçer. Aynı kişinin tekrar seçilmesi mümkündür.

Denetçi, blok yapıya ait hesapları ve işletme defterini inceleyerek, yapılan giderlerin BKMK kararlarına uygunluğu ve muhasebe açısından doğru belgelere bağlanıp bağlanmadığını her üç ayda bir denetler. Ocak ayında yapılacak toplantıda BKMK'ya vereceği raporda denetim sonucunu ve blok yapının yönetimi hakkındaki görüşlerini bir rapor halinde BKMK'nun bilgisine sunar.

Denetçi, hazırladığı raporu ve üçer aylık incelemelerini noter mührüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder.

BKMK, gerekli gördüğü taktirde yöneticinin hesaplarını, denetçiden bağımsız olmak üzere ayrıca dışardan bir uzmana incelettirebilir.

Denetçiye işletme projesinde belirlenen aylık Huzur Hakkı (ücret) ödenir. BKMK'nda onaylanır. Başkaca muafiyeti yoktur. Denetçiden başka görevlendirilecek bir uzmana ödenecek ücret ise BKMK tarafından belirlenir.

B - TOPLU YAPI DENETİM KURULU (TYDK)

Madde 29:

TYTK Şubat ayında yapacağı olağan toplantıda, toplantıya katılan ve BY olmayan TYTK Üyeleri arasından üç kişilik bir Denetim Kurulu seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür. Görev süresi bir yıldır.

TYTK, gerekli gördüğü takdirde, Denetim Kurulu Üyelerinin çalışmalarına yardımcı olmak üzere uzman kişi veya firmalar görevlendirilebilir. Görevlendirilecek bu uzmanlara ödenecek ücretler TYTK tarafından belirlenir. TYDK üyelerinin alacağı Huzur Hakkı (ücret) işletme projesinde belirlenir. TYT Kurulunda onaylanır.

TYDK, TYYK'nın hesapları ile BY'lerinden kendisine iletilen ve ilgilendiren şikayet ve durumları incelemek üzere zaman ve sayı kısıtlamasına bağlı kalmaksızın toplanır. Ayrıca, yönetim ve işletme hesaplarını da en az üç ayda bir kez denetler. TYDK denetleme sonuçlarını yazılı olarak TYTK üyelerine yayınlar.

TYDK, TYYK'nın faaliyet ve hesaplarını incelemeyi müteakip yaptığı inceleme sonuçlarını noter mührüyle tasdikli denetim kurulu karar defterine geçirir. Tespit edilen hususlardan TYYK'na bildirilmesi gerekenler varsa bu kurula bildirilir. Ayrıca incelenen konuların tamamı sonuçları ile birlikte TYTK'na bildirilir.

TYDK gerekli gördüğü hallerde TYTK'nu toplantıya çağırmasını TYYK'dan isteyebilir. Bu istek 15 gün içinde yerine getirilmezse kendisi kurulu doğrudan toplantıya çağırabilir.

TYDK, gerekli gördüğü hallerde blok denetçileri ile iletişim kurarak bilgi ve görüş aktarımında bulunur.

TYDK, Şubat ayında yapılacak TYTK olağan toplantısına yıllık denetim sonuçları ile toplu yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini yazılı bir raporla sunar. Bu rapor TYTK toplantısından en az 7 gün önce TYYK ve TYTK üyelerine yayımlanır.

IV – İŞLETME PROJELERİ

A - BÜTÇE KOMİSYONU VE TASLAK PROJELERİN HAZIRLANMASI

Madde 30:

Toplu Yapı kapsamındaki Blok yapılar ile toplu yapıya dair ortak alanların bir sonraki proje dönemi için öngörülen muhtemel ortak giderleri ve bu giderlerin toplanması için belirlenecek aidat avans tutarları (taslak proje), TYTK'nun en geç Kasım ayı ilk haftası içinde görevlendireceği Bütçe Komisyonu aracılığıyla hazırlanır. Komisyon çalışmalarını Kasım ayı sonuna kadar tamamlar.

İşletme Projesinde özellikle:

- Blok yapıların her birinin blok ortak alanlarına dair gider kalemleri ve bunlara ilişkin tahmini tutarlar ayrı bir bölümde,
- Toplu Yapı ortak yer ve tesislerine ve toplu yapı adına kayıtlı bağımsız bölümlere dair gider kalemleri ve bunlara ilişkin tahmini tutarlar ayrı bir bölümde olmak üzere;
- Bu giderleri karşılamak için toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölümlere proje uyarınca isabet eden aylık aidat miktarları ile ödenme zamanları gösterilir.

B- İŞLETME PROJELERİNİN KABULÜ

Madde 31:

Bütçe komisyonu tarafından hazırlanan Taslak proje, toplu yapı giderleri ile blok giderlerini de gösterir şekilde düzenlenir. Aralık ayında yapılacak özel gündemli TYTK toplantısında (Bütçe Kongresi) görüşülerek, kabulü ile toplu yapı ortak gider paylarına dair kısmı için kesin, blok giderlerine ilişkin kısmı için ise tavsiye kararı niteliğinde olur. Taslak projenin Blok giderlerine ilişkin kısmı, BKMK'larının olağan toplantılarında görüşülmek üzere ilgili gündemlerine eklenir. BKMK toplantılarında blok tahmini giderlerinin aynen veyahut değiştirilerek kabulü ile işletme projesi her iki kalemi açısından da kesinleşmiş olur.

C- PROJE İLKELERİ

1- BLOK YAPI ORTAK GİDERLERİNE DAİR

Madde 32:

a) Blok yapıdaki kat malikleri OYBİRLİĞİ ile başka bir çözümde anlaşmadıkça aşağıdaki ortak giderlere arsa payları oranında katılırlar:

1) Blok yapıların sigorta primlerine, Yönetici ve Denetçi ücretlerine,
2) Kalorifer ve asansör tesisleri, merdivenler gibi Blok yapı ortak alanı olarak tanımlanmış yerlerin işletmesi, bakımı, onarımı ve yenilenmesi giderlerine,
3) Blok ortak yerlerinin su ve elektrik giderlerine,
4) Isınma ve yakıt giderlerine,

b) Kat Malikleri (sakinleri), kapıcı, kaloriferci, teknisyen, güvenlik personeli gibi ücretli elemanların aylık ücret, SSK sigorta primi, Kıdem tazminatı vs. tüm giderlerine eşit olarak katılırlar.

2- TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNE DAİR

Madde 33:

a) TYTK oybirliği ile başka bir çözümde anlaşmadıkça kat malikleri aşağıdaki toplu yapı ortak giderlerine arsa payları oranında katılırlar:

1) Parsel ortak alanlarının sigorta primlerine, TYYK ve TYDK üyelerinin ücretlerine,
2) Parsel ortak alanlarının işletilmesi, bakımı, onarımı ve yenilenmesi giderlerine,
3) Parsel ortak alanlarının su ve elektrik giderlerine,

4) Toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin, teknisyen ve güvenlik moblarının ısınma ve yakıt giderlerine,

b) Kat Malikleri (sakinleri), Toplu Yapı bünyesindeki idari personel, teknik personel ve güvenlik personeli gibi ücretli elemanların aylık ücret, SSK sigorta primi, kıdem tazminatı vs. giderlerine eşit olarak katılırlar.

D- ORTAK GİDERLERİN TAHSİLİ

Madde 34:

Kat Malikleri, bağımsız bölümleri her ne suretle olursa olsun kullananlar ya da yararlananlar, bulundukları blok yapı yahut toplu yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla veya kullanmadığı gerekçesiyle bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürerek "ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

Madde 35:

İşletme projesinde aksi öngörülmediği sürece, ortak gider ve avans payları (aidatlar) her ayın en geç 20. günü ödenmek zorundadır. Ortak gider ve avans payını (aidatı) zamanında ödemeyenler, aylık % 5 gecikme tazminatı ödemek zorundadırlar.

Madde 36:

Ortak giderlerden karşılanan masraflara, kat maliklerinden (sakinlerinden) veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi kusurlu hareketleriyle sebep olmuşsa, karşılığı sebep olandan ve/veya kat malikinden (sakininden) alınır.

V - KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1- BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Hakları:

Madde 37:

Kat Malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde bu Yönetim planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla Kanununun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Bağımsız bölümlerini bizzat kullanabilecekleri gibi kiraya da verebilirler.

Kat Malikleri, bağımsız bölümleri içinde ana yapının taşıyıcı sistemine zarar verecek nitelikte olmamak, imar planı ve yönetmeliklere aykırı olmamak, ortak hacimleri ve ortak her türlü tesisatı etkilememek suretiyle ve BKMK'ları tarafından belirlenmiş zaman aralıkları içinde kalmak suretiyle arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

b) Yükümlülükleri:

Madde 38:

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

Kat Malikleri özellikle;

1) Kendi bağımsız bölümlerinde ve eklentilerinde kedi, köpek, kuş, balık gibi evcil hayvanlar dışında başka hayvan besleyemezler. Besledikleri hayvanların özellikle diğer kat sakinlerini rahatsız etmemelerini göz önünde bulundururlar. Toplu yapı sakinleri sahibi oldukları köpeklerini mutlaka tasma ile gezdirecekler ve çocuk oyun alanlarından uzak tutacaklardır. Hayvanlarını gezdirirken pisliklerini temizlemek için yanlarında gerekli malzemeyi bulunduracaklardır. Yine bu konularda

hayvan sahipleri TYTK'nun alacağı kararlara uymak zorundadırlar. Aksi takdirde BKMK kararı ile sorun çıkaran hayvan toplu yapı alanı dışına çıkarılabilir. Sahipsiz ve başıboş hayvanlar blok ve toplu yapı ortak alanlarında beslenemez, koruma altına alınamaz.

2) Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar. Özellikle saat 22:00'den sonra televizyon, radyo-teyplerini komşularını rahatsız edecek şekilde açarak kullanamazlar. Ayrıca nişan, düğün gibi özel sebeplerle düzenlenecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye azami özen gösterirler.

3) Kat Maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliği ile ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş izni vermeye ve bağımsız bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

4) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkeleyemezler, su dökemezler, sigara ve çöp atamazlar. Ayrıca binanın dış cephesine ve dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelerine (ortak alanlarına) çamaşır ve benzeri eşya asamazlar.

5) Kat malikleri dairelerine klima taktırabilirler. Ancak dışarıya takılan ünitelerin giriş kapılarının üzerine gelmeyecek ve su atığını dışarıya vermeyecek şekilde monte ettirmek zorundadırlar.

6) Balkonlarda, dışarıya taşacak, alt katlara zarar verecek ve tehlike yaratacak şekilde çiçek, saksı vs. konamaz.

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

8) Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş olan bağımsız bölümler sadece mesken amacıyla kullanılabilir ve hiçbir şekilde mesken dışında (büro, muayenehane vs.) bir amaç için kullanılamaz, kullandırılamaz, işyeri adresi olarak gösterilemez. Bunun tek istisnası bir bağımsız bölümün sitenin yönetim ofisi olarak kullanılması halidir.

9) Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik konulamaz, bağımsız bölümün dıştan görünen mekan renkleri ve görünümleri değiştirilemez.

10) Kat Sakinleri konutlarının içinde ana yapıya zarar verebilecek ve projelere aykırı nitelikte tadilat yapamazlar. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasar tazminatı, buna sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.

Bağımsız bölümlerde tadilatların belirli tarih aralıklarında yapılabileceğine ilişkin BKMK kararları mevcut ise tadilatı yapanlar bu sürelere uymak zorundadırlar. Ayrıca Pazar ve bayram günleri tadilat, tamirat ve bakım yapılamaz. Diğer günlerde yapılacak tadilatlar ise sadece 09.00-18.00 saatleri arasında yapılabilir.

11) Bloktan ayrılan veya bloğa yeni taşınanlar, taşınma işlemine başlamadan evvel Toplu Yapı Yöneticiliğine haber vermek zorundadır. Taşınma; saat 09:00 – 18.00 saatleri içinde, sadece yük asansörü kullanılmak suretiyle ve blok hesabına asansör yıpranma bedeli yatırıldıktan sonra yapılır. Asansör yıpranma bedeli BKMK tarafından belirlenir.

12) Diğer bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde sakinler gerekli müsaadeyi vermekten kaçınamazlar. Su basması, yangın, can emniyetini tehdit eden olaylar vs. gibi acil durumlarda, kat sakininin dairesinde bulunmadığı ve kendisine ulaşılamadığı hallerde Toplu Yapı Güvenlik Amiri, BY, Kapıcı ve Çilingirin imzalarının bulunduğu bir zabıtla kapı açılır, anahtar göbeği değiştirilerek yeni anahtar BY'ne verilir ve tutulan zaptın bir sureti kapıya asılır. Çilingir masrafı ile bağımsız bölümde alınan diğer tedbirlere ilişkin giderler, sorumlusundan, kendisine yapılan bildirimi müteakip on gün içinde blok hesabına ödenir.

13) Kat sakinleri, bloklarda kat sahanlıkları, sayaç odaları, yangın merdivenleri, yangın hortumlarının bulunduğu bölümlere, merdiven ve merdiven altları gibi ortak yerlere eşyalarını ve bisikletlerini koyamazlar. Kaldırılması için kendisine yapılan ikazlara uymayan kat sakinlerinin eşyası BY'nin talimatı ile kaldırılır.

14) Blok dışındaki kapalı (kilitli) bisikletliklerin kullanılmasından ve emniyetinden, kendisine kapalı bisikletliğin anahtarı verilen kat maliki sorumludur. Meydana gelecek bir çalınma olayında, kapıyı kilitlemeyen kat maliki meydana gelen zararı ödemekle sorumludur.

15) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, iş ve ev telefon numaralarını, olduğu takdirde adres değişiklikleri ile bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad, ev ve iş adresleri, telefon ve cep numaraları ve varsa araç plakalarını en geç 7 gün içinde Toplu Yapı Yöneticiliğine bildirmekle yükümlüdürler. Tebligat adresini veya adresindeki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat; ve hiç adres bildirilmediği durumlarda bağımsız bölüm adresi itibariyle yapılan tebligat geçerli sayılır. Yurt dışında yaşayan kat malikleri Türkiye'de bir adres ve kendileri yerine tebligat yapılabilecek şahsı bildirmek zorundadırlar.

16) Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde, kira sözleşmesinden bir örnek ile yönetim planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullanacaklara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini Toplu Yapı Yöneticiliğine vermeye mecburdur. Malikler dışındaki kat sakinleri de taşınmayı müteakip en geç 7 gün içinde kullandıkları araç plakalarını, telefon numaralarını, ad ve soyadları ve Blokta ikamet ettikleri adresleri ile birlikte Toplu Yapı Yöneticiliğine bildirmek zorundadır.

2-ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Hakları:

Madde 39:

Kat malikleri ve sakinleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok yapıdaki ortak yerlerden ve tesislerden ve doğrudan doğruya o blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanma hakkına sahiptirler. Ortak yerler şunlardır.

- Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası olan diğer elemanlar, merdivenler, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları, ortak çöp toplama üniteleri.
- Genel giriş kapıları, antreler, koridorlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar ile kat sahanlıkları.
- Açık ve kapalı oto parklar, spor alanları, parklar ve çocuk parkları.
- Kapıcı ve teknisyen daireleri, odaları ve bunların her türlü tesisatları.
- Blok toplantı salonları.
- Toplu Yapı İdare Binası ve Teknik Servis Binaları.
- Güvenlik MOB'ları.
- Kalorifer daireleri, kalorifer kazanları, boyler'ler, motorlar, pompalar, jeneratörler, sıcak ve soğuk su tesisatları ve tankları, pis su tesisatı ile bunları terminlere bağlayan bağlantıları, su arıtma cihazları, yakıt depoları ve bunların her türlü tesisatları.
- Sığınaklar, müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, ziller, merdiven otomatları, ortak TV.antenleri, ortak telefon şebekeleri, güvenlik kameraları ve diğer antenler ve tesisatlar.
- Çatılar, üst katların balkon siperleri, bacalar, yağmur olukları, genel kanalizasyon tesisatları.
- Asansörler ve bunların her türlü tesisatları, asansör devreleri.

Yukarıda yazılanların dışında kalan, fakat parsel sınırı içine girmemekle beraber konutların kullanımına 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 da ortak yerler olarak sayılır.

Toplu Yapı Ortak Alanlarında düzenlenecek ve yasal sınırlar içerisindeki her türlü toplantı veya etkinliğin yapılabilmesi ancak TYYK'dan alınacak izin ile mümkündür. Ayrıca kat sakinlerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları TYTK'ca belirlenir ve düzenlenir.

Kat sakinleri toplu yapı ortak yer ve tesislerinden, otoparklardan, parklardan, spor alanlarından, eğitim alan ve tesislerinden, TYTK'nun veya bu Kurulun verdiği yetkiye dayanarak TYYK'nın belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

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

b) Yükümlülükleri:

Madde 40:

Toplu Yapı kat malikleri ve kat sakinleri;

1- Bulundukları yapının mimari durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar.

2- Kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrımenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz, binalarda uygulanan standart rengi değiştiremezler. Ancak ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Ancak bu tür değişiklikler için, iş süresini belirten bir dilekçe ve gerekir ise detaylı proje ile TYYK.'na müracaat şarttır.

3- Blok yapıdaki veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer sakinleri rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

4- Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerde, hiçbir şekilde inşaat, değişiklik ve onarım yapamazlar.

Bu Yönetim Planında, 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 sorumludurlar.

c) Yenilik, İlaveler ve Giderlerine katılma:

Madde 41:

Blok yapılar ortak yerlerinin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, BKMK'larının sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda Parsel ortak yerleri için TYTK karar almaya yetkilidir. Bu yenilik ve ilavelere ilişkin giderler, bunlardan faydalanan bağımsız bölüm maliklerince faydalanma oranına göre ödenir.

Blok yapılar veyahut parsel ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa, bütün kat malikleri tarafından kullanılmasına imkan sağlamıyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki giderlere katılmak zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.

VI - HAKİMİN MÜDAHALESİ

Madde 42:

BKMK veya TYTK'nca verilen kararı yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, bulunduğu yerin görevli Mahkemesine başvurarak, kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

Bu kurullarca verilen kararlar aleyhine kurul toplantısına katılan ancak aykırı oy kullanan her kat maliki, karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan kat maliki ise kararı öğrenmesinden itibaren bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesinde iptal davası açabilir. Kat Maliki Kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.

Kat maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda veya bu Yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan kat maliki, toplu yapının bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.

Kat maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarına, onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, Kat Mülkiyeti Kanununun 25.maddesi kapsamında diğer kat malikleri, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet yhakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

VII – AYKIRILIKLAR HALİNDE UYGULANACAK YAPTIRIMLAR

A. GENEL HÜKÜMLER

Madde 43:

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na, Yönetim Planına, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun alacağı kararlara ve site yaşam kurallarına aykırı hareket eden, yasaklanan iş veya işlemleri yapan, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun iznini gerektiren durumlarda gerekli izinleri almayan kat maliklerine ve işbu bağımsız bölümleri sonradan yasal veya sözleşmesel herhangi bir yolla iktisap edenlere ve herhangi bir sıfatla bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananlara uygulanacak yaptırımlar belirlenmiştir.

Bu yaptırımların amacı, tüm site sakinlerinin huzur içinde yaşamasını sağlamak, site düzeninin, ortak yaşamın ve ortak alan kullanımının korunması ve genel site güvenliğinin sağlanmasıdır.

Yaptırımlar genel ve özel yaptırımlar olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Özel yaptırımlar arasında düzenlenmeyen tüm durumlarda genel nitelikli yaptırım uygulanacaktır.

Bu madde uyarınca uygulanacak yaptırımlar, bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölümüne düşen gider ve avans payından bağımsız olup ayrı bir alacak kalemidir.

TYYK, tahsil edilen cezaları ana taşınmazın ortak yerleri ile ilgili olarak kullanmaya yetkilidir.

TYYK tarafından işbu yönetim planı kapsamında yaptırım uygulanmış olması, ilgili kişiler bakımından yargı mercilerine başvuru ve dava ve/ veya icra takibi açma haklarını ortadan kaldırmaz. TYYK'nın her türlü dava ve talep hakkı saklıdır.

B- GENEL YAPTIRIM

Madde 44:

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na, Yönetim Planına, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun alacağı kararlara ve Site Yaşam Kurallarına aykırı hareket eden, yasaklanan iş veya işlemleri yapan, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun iznini gerektiren durumlarda gerekli izinleri almayan kat maliklerine ve bu bağımsız bölümleri sonradan yasal veya sözleşmesel herhangi bir yolla iktisap edenlere ve herhangi bir sıfatla bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananlardan, her ihlal için yakıtlı bağımsız bölümler için belirlenen en düşük gider ve avans payının yarısı kadar para, TYYK tarafından 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu uyarınca cezai şart teşkil etmek üzere alınır.

C-ÖZEL YAPTIRIMLAR

Madde 45:

a- Asansör yıpranma bedelinin yatırılmaması halinde yük asansörünün kullanılmasına izin verilmeyecektir. Asansör yıpranma bedelini yatırmadığı halde yük asansörünü kullanmaya çalışan kişiler, Özel Güvenlik Görevlileri ve Blok Görevlilerinin yardımı ile uzaklaştırılacaktır. Asansör yıpranma bedelini yatırmadan yük asansörünü kullandığı tespit edilen kişilere yakıtlı en düşük bağımsız bölümler için belirlenen gider ve avans payı kadar ceza yaptırımı uygulanır.

b-Kat Malikleri, yeni kiracısının tebligat adreslerini, iş ve ev telefon numaralarını, olduğu takdirde adres değişiklikleri ile bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad, ev ve iş adresleri, telefon ve cep numaraları ile varsa araç plakalarını en geç 7 gün içinde Toplu Yapı Yöneticiliğine bildirmediği takdirde yakıtlı bağımsız bölümler için belirlenen en düşük gider ve avans payı kadar ceza yaptırımı uygulanır.

c-Araç/araçların otoparklarda çizgiler ile belirlenen otopark alanı dışında bir yere park edilmesi ve Otopark dışındaki yerlere araç park ederek ortak alanlara zarar verilmesi, trafiğin aksatılması, diğer site sakinlerinin araçlarının engellenmesi, araçların uyarılara rağmen bulunduğu yerden kaldırılmaması, her bağımsız bölümden yalnızca bir aracın site içerisine park edebileceğine ilişkin alınan karara aykırı hareket edilmesi, hallerinde yakıtlı bağımsız bölümler için belirlenen en düşük gider ve avans payı kadar ceza yaptırımı uygulanır.

d- Balkonlardan veya pencerelerden sigara izmariti, yemek, çöp, kedi- köpek maması ve sair maddelerin atılması halinde yakıtlı bağımsız bölümler için belirlenen en düşük gider ve avans payı kadar ceza yaptırımı uygulanır.

e-Havuz bölgesine girerken ayak havuzundan geçilmemesi, havuza girmeden önce duş alınmaması, havuza uygun kıyafet ile girilmemesi, sivil kıyafet ve ayakkabı ile dolaşılması, hallerinde hijyen kurallarına aykırı davranışlar nedeni ile yakıtlı bağımsız bölümler için belirlenen en düşük gider ve avans payı kadar ceza yaptırımı uygulanır.

f- Havuz bölgesinde genel hijyen kurallarına aykırı şekilde yiyecek- içecek tüketilmesi, sigara içilmesi hallerinde yakıtlı bağımsız bölümler için belirlenen en düşük gider ve avans payı kadar ceza yaptırımı uygulanır.

g- Bağımsız bölümlerde ve ortak alanlarda, özellikle 22:00 saatinden sonra diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapılması, yüksek sesle müzik dinlenmesi halinde, aykırılığı tespit edilenler hakkında yakıtlı bağımsız bölümler için belirlenen en düşük gider ve avans payı tutarında cezai şart uygulanır.

h- BKMK tarafından, bağımsız bölümlerde tadilatların belirli tarih aralığında yapılabileceğine ilişkin alınan kararlara uymayan, konutlarının içinde ana yapıya zarar veren, projelere aykırı nitelikte tadilat yapanlar, Pazar ve resmi tatil günleri tadilat, tamirat ve bakım yapanlar, 09.00-18.00 saatleri dışında tadilat yapanlar hakkında yakıtlı bağımsız bölümler için belirlenen en düşük gider ve avans payı tutarında cezai şart uygulanır.

ı- Bloklarda kat sahanlıklarının, sayaç odalarının, yangın merdivenlerinin, yangın hortumlarının bulunduğu bölümlere, merdiven ve merdiven altları gibi ortak yerlere eşyalarını ve bisikletlerini koyanlar hakkında yakıtlı bağımsız bölümler için belirlenen en düşük gider ve avans payı tutarında cezai şart uygulanır.

D- TEKRAR EDEN İHLALLERDE UYGULAMA

Madde 46:

Site sakini tarafından, aynı takvim yılı içerisinde ikinci kez yaptırım gerektiren eylemlerde bulunulması halinde, uygulanacak yaptırım iki kat olarak uygulanır.

Aynı takvim yılı içerisinde üçüncü ihlal halinde üç kat, dördüncü ve sonraki her bir ihlalde ise dört kat olarak yaptırım uygulanır.

E- DELİLLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE CEZA UYGULAMASI

Madde 47:

İşbu cezaların uygulanmasında; site ortak alan kamera kayıtları, özel güvenlik görevlileri tarafından düzenlenen tutanaklar, gerektiğinde en az iki site sakininin beyanları ile birlikte değerlendirilir. Yalnızca, tek bir site sakininin beyanına dayanılarak yaptırım tesis edilemez.

Beyanların dikkate alınabilmesi için mümkün olduğunca somut delillerle desteklenmesi ve doğrulanması esastır. Düzenlenen tutanakların tarih, saat, olayın niteliği gibi bilgileri içermesi ve mümkünse görsel kayıtlarla desteklenmesi zorunludur. TYYK tarafından uygulanacak yaptırımlar Toplu Yapı Karar Defterine yazılacaktır.

F-İTİRAZ

Madde 48:

Hakkında yaptırım uygulanan kat malikleri, bu bağımsız bölümleri sonradan yasal veya sözleşmesel herhangi bir yolla iktisap edenler ve herhangi bir sıfatla bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananlar, tebliğ tarihinden itibaren 5 (Beş) gün içinde yazılı olarak TYYK'ya itiraz edebilirler.

İtirazlar, TYYK tarafından değerlendirilir ve sonucu ilgiliye bildirilir.

G-BİLDİRİM

Madde 49:

İşbu cezalar, site ofis personeli tarafından ilgili site sakininin bildirmiş olduğu iletişim adreslerine; E-posta, SMS veya yazılı olarak bildirilecektir.

İlgili site sakininin, mevcut son iletişim adresine yapılan bildirimler geçerli sayılır ve bu hususta adres değişikliği yönündeki itirazlar dinlenmez.

H- ÖDEME SÜRESİ- GECİKME TAZMİNATI

Madde 50:

Yaptırım bedelinin, işbu bildirimin yapıldığı tarihi takip eden günden itibaren 20 gün içerisinde ödenmemesi halinde, herhangi bir ihtara ve uyarıya gerek kalmaksızın, söz konusu alacak Yasal Faiz uygulanmak sureti ile yasal yollara başvurularak dava veya icra takibi suretiyle tahsil edilecektir.

VIII – SON HÜKÜMLER

Madde 51:

İşbu Yönetim Planı, Mavişehir II.Etap 25491/1 Parsel Kat Malikleri Kurulu'nun yapacağı toplantısında Yönetim Planının kabulüne karar vermesi ile yürürlüğe girer. Yönetim Planının tescili işlemlerini yürütmek üzere Parsel Geçici Yönetim Kurulu yetkilidir.

Bu yönetim planı uyarınca oluşturulacak yönetim organlarının seçimi yasal süreç içinde tamamlanıncaya kadar mevcut Parsel Yönetim Kurulu görevini Geçici Yönetim Kurulu sıfatıyla yürütür.