

TENİS RESORT SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİM PLÂNI

I. KISIM

GENEL HÜKÜMLER

KAPSAM

Madde 1- Bu yönetim plânı ANTALYA ili Konyaaltı ilçesi, Sarısu Mahallesi içinde bulunan A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M ve N (kafeterya) olarak adlandırılmış, yetkili belediyelerce onaylı yerleşim plânı ve uygulama projesine göre yapılmış 13(onüç) bloktan oluşan, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal ve sportif tesis ve hizmetleri ve bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok ana gayrimenkulü kapsayan ANTALYA, Konyaaltı, Sarısu Mahallesi içinde Tennis Resort adlı toplu yapının Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla bu yönetim plânına göre yönetilir.

YÖNETİM PLÂNINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN UYGULANMASI

Madde 2 – Yönetim plânında hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyeti kanunu (KMK) ile medeni kanun (MK) ve ilgili öteki yasa hükümleri uygulanır.

YÖNETİM PLÂNININ BAĞLAYICILIĞI

Madde 3 – İş bu yönetim plânı ANTALYA ili Konyaaltı ilçesi, TENİS RESORT SİTESİ adı ile 20082/1 parsel kapsamında bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış, v.s. yollarla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar. Bu kişiler yönetim plânının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır.

YÖNETİM PLÂNIN DEĞİŞTİRİLMESİ

Madde 4 – Yönetim plânının değiştirilebilmesi için kat maliklerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerinin tam sayısını beşte dördünün 4/5 oyu şarttır.

II. KISIM

TANIMLAR

Bu yönetim plânının uygulaması ve yorumunda aşağıdaki tanımlar geçerlidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK YERLER

Madde 5 – Ana gayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki yapıların (blokların) projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve KMK’nun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu bölümlerine “BAĞIMSIZ BÖLÜM”, bağımsız bölüm dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanıma veya faydalanmaya yarayan yerlere “ORTAK YERLER” denir.

BLOK YAPI (ANAYAPI) VE SOSYAL DONATI

Madde -6

- a) Blok yapı birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder. (KMK2. Md.) yönetim plânında “BLOK YAPI” blok olarak geçecektir. (Blok ile yasadaki ANAYAPI kavramları özdeş kavramlardır.)
- b) Toplu yapı sınırları içerisinde yer alan konut ADASI dışındaki tüm, ticaret, okul, dini tesis, spor ve diğer hizmet alanlarının tamamı yönetim planında “SOSYAL DONATI” olarak geçecektir.

ADA

Madde 7 - Antalya – Sarısu TENİS RESORT toplu yapı alanında bulunan ve 3194 sayılı imar kanununun 5. Maddesine de tanımlanan “İMAR ADASI” dır.

ANA GAYRİMENKUL

Madde 8 – 634 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan bir imar adası ile o ada üstünde yapı her şeyi (ANAYAPILAR, ALTYAPILAR vb.) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür.

TOPLU YAPI

Madde 9 – (KMK “ek 14/12/2007 -5711 /2 md) Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak; alt yapı tesisleri ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır.

Ancak, bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz.

III KISIM

YÖNETİM ORGANLARI

1. BÖLÜM

BLOK YÖNETİMİ

A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

Madde 10 – TENİS RESORT Toplu Konut Alanında bulunan imar adalarındaki (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu”na yönetilir. Blok Kat Malikleri Kurulu, bu yönetim plânının 5. Maddesinde tanımlanan “Blok Yapı” yönetimini belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir. Her bloğun, noterce onaylanmış, bir “Blok Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri” bulunur. Bu defter Blok

yöneticisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni yöneticiler asarında tutanakla devir teslim edilir. Devir teslim edildiği, kat malikleri kurulunun bilgisine sunulur.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 11-

- a) Blok Kat Malikleri Kurulunda her kat maliki bağımsız bölüme bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir hakkına sahiptir. Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden çok olamaz.
- b) Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulunda bunları, içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.
- c) Kat maliklerinden biri oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasının kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekalet edebilir.
- d) Kat maliklerinden her biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (çocuk, akıl hastası vs.) ise onun yerine Kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.
- e) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, oy veremez.

Toplanma ve Çağrı

Madde 12-

- a) Blok kat malikleri kurulu olağan olarak en geç iki yılda bir Ağustos ayında toplanır.
- b) Kurul, yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Kat maliklerine imza karşılığı bir çağrı kağıdının elden teslimi de mümkündür. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin görüşülmesi, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.
- c) İlk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.
- d) Yönetim, blok kat malikleri kurulunun, yukarıda belirtilen usullere uyarır, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yönetici, kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi ve geçerli bir sebebin olması halinde, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadır

Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılmaz.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 13-

- a) Blok kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. Toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

- b) Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kuralları saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 14- Blok kat malikleri kurulu kararları, toplantıya veya karara katılmış olmaları dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini isteme hakkı saklıdır (KMK. Md. 38)

Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 15- Blok kat malikleri kurulunun kararları, Yönetici tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığı sebebiyle belirterek defteri imza ederler.

B) BLOK YÖNETİCİSİ

Seçimi

Madde 16 –

- Blok kat malikleri kurulu, en geç iki yılda bir Ağustos ayında yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan birini “Blok Yöneticisi” olarak seçer. Eski Yöneticinin görevi, yenisi seçilinceye kadar devam eder.
- Yönetici, kat maliklerin, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda yönetici adaylarından herhangi bir çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan ada Yönetici seçilmiş olur. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, “Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri”ne de yazılır, imzalanır.
Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine, Yönetici Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir.
- Kurul, Yöneticiyi sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak Sulh Mahkemesince atanan yönetici, (Sulh Mahkemesinden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, blok kat malikleri kurulu kararıyla değiştirilemez.
- Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa yöneticiden veya yönetim kurulunun üyelerinin her birinde, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemeye 50,00 TL’den 250,00 TL’sine kadar idari para cezası verilir. Yönetici iş ve ev adresine en geç izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirir.

Ücreti

Madde 17 – Yöneticiye ödenecek ücret, Kat Mülkiyeti Kanununun 40. Maddesine göre Blok Kat Malikleri Kurulunca kararlaştırılır.

Görev Yetki ve Sorumlulukları

Madde 18 –

1) Blok yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetici, her yıl Haziran ayında yapılacak toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. (bütçe yapılmışsa) Yönetici, bu amaçla gelir gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısı ile birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetici, yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir içinde yönetici tarafından notere kapattırılması mecburidir.

2) a) Blok Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunca verilen kararları yerine getirir, çağrılara uyar.

b) Blok kat malikleri kurulunca kabul edilmiş (gerekliyse) işletme projesi (bütçe) yok ise, seçimi izleyen 15 içinde bir işletme projesi hazırlar.

Bu projede özellikle;

b-1) Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını,

b-2) Toplu Yapı Yönetim giderleri dışında kalan blok ortak giderlerinden, bu yönetim planına ve Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesine göre her kat malikine düşecek muhtemel miktarı,

b-3) Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinın vermesi gereken avans tutarını gösterir,

İşletme projesi (bütçe), kat maliklerine ve bağımsız bölümlerden fiilen yararlananlara (kiracı vs.) imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz Blok Kat Malikleri Kurulunca bir hafta içinde incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. İtiraz olmaz ise proje kesinleşir.

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

d) Blok yapı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

C) BLOK DENETÇİSİ

Seçimi ve Ücreti

Madde 19 –

1/a) Blok kat malikleri kurulu en geç iki yılda bir Haziran ayında yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından birini “Blok Denetçisi” seçer. Eski denetçinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder.

Blok kat malikleri kurulu, uygun görür ise, blok denetçisi için de ücret ödenmesini kararlaştırır. Karşılığını blok bütçesinde gider kalemi olarak gösterir.

- e) Denetçi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda, denetçi adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday, Denetçi seçilmiş olur. Eski denetçi tekrar seçilebilir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri blok yöneticisinde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, “kat malikleri kurulu karar defteri” ne de yazılır, imzalanır.

Görev Yetki ve Sorumluluk

Madde 20- 1) Denetçi, blok yöneticisinin hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Bir yıllık dönem sonunda, Kat malikleri kuruluna vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını kesinlikle önerir.

2) Denetçi, bu raporu ve vereceği kararlı noter onaylı bir deftere yazarak imza eder.

3) Blok kat malikleri kurulu gerekli görür ise, yönetiminin hesaplarını ayrıca dışarıda bir uzmana inceletebilir.

TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

Madde 20 – Kat malikleri kurulu “2” iki yılda bir Temmuz ayında toplanarak kendi bloklarını toplu yapı temsilciler kurulunda temsil etmek üzere bir blok yöneticisi, bir blok denetçisi ve üç adet blok temsilcisi seçerler (40 ve daha az sayıdaki bloklarda)

Yenileri seçilinceye kadar eskilerin görevi devam eder.

Seçim sonuçları, seçimlere katılanların tamamı tarafından imzalanacak üç örnek tutanakla belgelenir. Örneklerden biri blok yöneticisinde, ikincisi ada yöneticisinde, üçüncüsü Toplu Yapı Temsilciler meclisinde saklanır. Bu tutanaklar kat malikleri kurulu karar defterine yazılır, imzalanır.

Madde 22 – TOPLU YAPI TEMSİLCİLER MECLİSİ

ADA PARSEL	BLOK TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BLOK TEMSİLCİLERİ			TEMSİLCİLER MECLİSİ
20082/1	A	39	1	1	3	5
20082/1	B	40	BLOK YÖNETİCİSİ	BLOK DENETÇİSİ	BLOK TEMSİLCİLERİ	5
20082/1	C	40				5
20082/1	D	39				5
20082/1	E	37+1				5
20082/1	F	37+1				5
20082/1	G	39				5
20082/1	H	40				5
20082/1	I	40				5
20082/1	J	40				5

20082/1	K	40				5
20082/1	L	40				5
20082/1	M	37+1				5
						65

1. Ada Yönetim Kurulu – Yönetim kurulu başkanı - ANA YÖNETİM
2. Ada Denetim Kurulu – Denetim kurulu başkanı
3. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu
4. Toplu Yapı Yönetim Kurulu - Başkan
5. Toplu Yapı Denetim Kurulu - Başkan

ÜST KURUL

Madde 23 – SOSYAL ALANLAR

SOSYAL DONATI	BLOK	
	E	Ticari Merkez
	F	Ticari Merkez
		1. Havuz "Aquaparklı"
		2. Havuz " Tatil Köyü"
		KAPALI OTO PARK
		5 adet TENİS KORTU "SPOR ALANI"
		Voleybol Sahası
		1 Adet Çocuk Parkı
		N Blok "Kafeterya"
		Güvenlik Ofisi
	M	Yönetim Ofisi ve müştemilatı

IV. BÖLÜM

Toplu yapı Temsilciler Meclisi, Oluşması, Yetki alanı ve görevleri

Madde 24 –

- a) Toplu yapı temsilciler kurulu 20082/1 numaralı adada bulunan blok kat malikleri kurullarının seçtikleri “Blok Yöneticisi”, “Blok Denetçisi” ile 10. Maddeye göre seçilen “Blok temsilcileri”nden oluşur. (Bkz. Seçim şeması / Toplu yapı yönetim sistemi).
- b) Toplu yapı temsilciler meclisinin yetki alanı, bu yönetim plânının 7. Maddesinde tanımlanan imar adasıdır.
- c) Toplu yapı temsilciler kurulu, başkanlık divanını oluşturduktan sonra kendi içinden 3 asil 3 yedek üyeyi ada yönetim kuruluna, 3 asil 3 yedek üyeyi de denetleme kuruluna seçerek görevlendirir. Toplu yapı temsilciler kurulu olağan ve olağanüstü toplantılarda ada yönetim kurulunun bütün hesap ve işlemlerini, denetim kurulunun raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda ada yönetim kurulunu aklama veya sorumlu tutma kararı verir. Bu kararlar üye tam sayısının salt çoğunluğuyla verilir.

- d) Toplu yapı temsilciler kurulu, ada yönetim kurulunu yönlendirici kararlar alır. 634 Sayılı kat malikleri kurulunun ilgili hükümlerinin ve bu “Yönetim Plânı’nın” doğru uygulanmasını gözetir.
- e) Toplu yapı temsilciler kurulu kat maliklerinin ortak giderlere katılım paylarını (aidatı) da belirleyen yıllık “İŞLETME PROJESİNİ (bütçeyi) görüşüp karara bağlar. Bu konuda karar verilirken toplu yapı bütçesinden yönetime düşen pay kesinlikle hesaba katılır.
- f) Blok kat malikleri kurulu ve blok yöneticileri yerleşim plânına göre münhasıran bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerinin idaresinde Temsilciler Kurulunca alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.
- g) Ada Yönetim kurulu, Toplu Yapı Temsilciler kurulunca alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.

KURULA KATILMA VE OY HAKKI

Madde 25 – a) Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin her biri temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

- f) Toplu yapı temsilciler kurulunun belli bir toplantısına katılmayacak olan üye temsil ettiği bloktaki temsilcilerinden bir başkasını vekil atayabilir. Vekil temsil yetkisini yazılı olarak kanıtlamak zorundadır. Bir üye birden fazla vekâlet yetkisi kullanamaz.

TOPLANTI VE ÇAĞRI

Madde – 26

- a) Toplu yapı temsilciler kurulu yönetim kurulu tarafından toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı ve taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Yönetim kurulunun gelir/gider durumunu gösteren raporu eklenir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda salt çoğunluk sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

- b) (a fıkrası uygulaması gecikir ise) Temsilciler kurulu her iki yılda bir Temmuz ayı içinde olağan olarak kendiliğinden toplanır.
- c) Yönetim kurulu gerekli gördüğü hallerde, temsilciler kurulunu, yukarıda belirlenen usullere uyarak, her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Denetleme kurulu da mücbir sebep göstermek suretiyle olağanüstü toplantıya çağrı yapabilir.

Temsilciler kurulu üyelerinin üçte birinin yazılı istemi olursa yönetim kurulu, temsilciler kurulunu gecikmeksizin 15 gün içinde toplamak zorundadır.

İstemde bulunanlar gündemi de belirlerler.

Olağanüstü toplantılarda yalnızca gündemdeki maddeler görüşülür. Gündeme ilave yapılamaz.

TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

Madde 27 –

- a) Toplu yapı temsilciler kurulu, bağımsız bölüm tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır. Toplantı yönetim kurulu başkanı tarafından açılır. Başkanlık divanı seçilerek çalışmalara başlanır. Alınmış bir kararın yeniden görüşülüp karara bağlanması “görüşmenin yenilenmesi” önerisinin toplantıya katılanların temsil ettikleri oyların, oy çoğunluğuyla kabulüne bağlanır.
- b) Toplu yapı temsilciler kurulu katılanların oy çokluğuyla karar verir.
- c) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda çoğunluk aranmaz, katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir. Toplu yapı temsilciler kurulu divan başkanı bütün bu halleri toplantı tutanağında belirtir.
- d) KMK’da ve yönetim plânında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

KARARIN BAĞLAYICILIĞI

Madde 28 - Toplu yapı temsilciler kurulunun kararları, kendi adası kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm sahiplerini (kat maliklerini) sakinlerini (kiracılarını) irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümü onlardan devralacak olanları bağlar.

KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Madde 29 - Toplu yapı temsilciler kurulunun noterden onaylı bir “Temsilciler kurulu karar defteri” bulunur. Bu deftere her karar bir numara verilerek kurul (divan) başkanı tarafından yazılır.

Toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Karara katılmayanlar da aykırılık gerekçelerini belirterek imza atarlar.

Temsilciler kurulu karar defteri kurul (divan) başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Yeni kurul başkanı bir öncekinden bu defteri tutanakla devir/teslim alır. Eski kurul başkanı defteri tutanakla devir/teslim etmek zorundadır.

(Ada) Temsilciler kurulunun her iki yılda bir yapacağı olağan toplantısında karar defterinin devir/teslim edildiği hakkında kurula bilgi verilir. Bu bilgi toplantı tutanağına yazılır.

YÖNETİM KURULU SEÇİMİ

Madde 30-

- a) Yönetim kurulu 2 yılda bir Toplu yapı temsilciler kurulunun ilk olağan toplantısında (Temmuz ayı içinde) kurulun kendi üyeleri (eski yöneticiler yeniden seçilebilir) arasından iki yıl süre için 3 asil 3 yedek üye olarak seçilir. Seçim her aday LİSTE ayrı ayrı oylanarak yapılır. İlk iki oylama turunda en az salt çoğunluk kadar oy alınması sağlanamazsa, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilmiş olur.

Tutanak düzenlenir. Seçim sonuçları temsilciler kurulu karar defterine yazılır.

b) Yönetim kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda, bir başkan, bir başkan vekili, bir de sayman seçerek görev bölümü yapar. Sonucu duyurur.

Yönetim kurulu kararlarını salt çoğunlukla verir. Noter onaylı “Yönetim Kurulu Karar Defteri”ni tutar. Bu defterin eksiksiz tutulmasından ve saklanmasından başkan şahsen sorumludur.

Bu defterler eski ve yeni yönetim kurulları arasında (dönem başlangıcı sayılan (Temmuz ayı itibariyle) tutanakla devir/teslim edilir.

Eski yönetim yeni yönetim seçilinceye kadar görevine devam eder.

GÖREV YETKİ VE SORUMLULUKLAR

Madde 31 –

1) Yönetim kurulları, aynen bir vekil gibi görevli ve sorumludur.

Yönetim kurulu her yıl Temsilciler kurulunun yapacağı ilk toplantıda (olağan, olağanüstü) o tarihe kadar görülen hizmetlerin, elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Bu amaçla, gelir, gider durumunu gösteren bir raporu, Temsilciler kurulu üyelerinin bilgisine toplantıdan en az bir hafta önce imza karşılığı sunar. Bu raporu, toplantıdan yine bir hafta önce her blokun duyuru tahtasına (dolabına) asarak öteki kat maliklerinin de bilgisine sunar.

Yönetim kurulu gelir/gider hesabının KMK, ile ilgili başkaca yasalara göre usulünce tutulmasını başkan kanalıyla temsilciler kurulu önünde izler.

Bu hesaplara ilişkin her türlü belgenin, yönetim kurulu sorumluluğunda, yasal süreç boyunca saklanmasını, başkan kanalıyla izleyerek devir/teslim tutanaklarından birer örneğini alıp saklar

2) Yönetim kurulu özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar. Toplu yapı temsilciler kurulunca verilen kararları yerine getirir.

Ada kapsamı içindeki “bloklar “ ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gerekli önlemleri alır. Bu önlemlerine gerektirdiği (bahçıvan ve kapıcı) gibi görevlilerle hizmet sözleşmeleri imzalar, bu kişilerin çalışmalarını düzenler, onları yönetir/denetler.

Ada yönetim kurulu, ada temsilciler kurulu tarafından karar verildiği takdire blok kapıcılarını ve bahçıvanı işe alır, çalışmaları düzenler, onları yönetir, denetler, iş akdine son verir.

Göreve başladığında, önündeki zamanı etkileyen bir “işletme projesi” (bütçe) yok ise 20 gün içinde yenisini hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür.

İşletme projesi “bütçe” hazırlanırken önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir. Böylece belirlenecek yıllık gider, KMK’nun 20. Maddesi uyarınca, adada bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) “aidat” (ortak gider payı) olarak dağıtılarak karşılanır.

İşletme projesi ada temsilciler kurulu üyelerine imza karşılığı duyurulup, kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır. Temsilciler kurulu işletme projesini kesinleştirir.

Toplu yapı temsilciler kurulunun kararları icra iflas kanununun 68. Maddesi 1. Fıkrasında yazılı belgelerden sayılır.

Yönetim kurulu, ortak gider payını (aidatını) ve gecikme tazminatını KMK'na dayanarak bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlanandan isteyebilir. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekte olduğu kira bedeli ile sorumludur. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer.

Ortak gider payının (aidatın) ödeme yükümlüğü kat malikinin (bağımsız bölüm sahibi) olduğundan, yukarıdaki fıkra göre tahsilat takibi yapılıyor olması, bağımsız bölüm sahibinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir. Kat malikinin sorumluluğu ortadan kalkmaz.

Yönetim kurulu her türlü gelir/gider izlemelerini, bunların belgelenmesini, muhasebenin tutulmasını, banka hesabını, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılmasını toplu yapı yönetim kurulunun yönetmekte olduğu görevliler eliyle sürdürülür.

Yönetim kurulu, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve/veya yürütmeye yetkili olduğu hizmetler nedeniyle üçüncü kişilere karşı adadaki bütün kat maliklerini temsilen **dava açar, icra takibinde bulunur.**

Bu çerçevede açılacak davalarda, davalı olarak “ada”yı temsil eder. Başkanına kararla temsil yetkisi verir.

Bu davaların gerektirdiği avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri ortak giderden karşılanır.

Temsilciler kurulu kararı ile veya bu kurulun verdiği yetkiye dayanarak kendisi tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, güvenlikçi, teknik personel vb. görevlilerin oturdukları yerlerin 15 gün içinde boşaltılmasını sağlar. Bu amaçla KMK'ya uygun olarak yerel mülki amirliğe başvurur.

Adayı ve blokları ilgilendiren tebligatları kabul eder. Ada kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir.

3) Yönetim kurulu, bu maddenin 2/e ve 2/i fıkralarında sayılan görevlerin dışında kalan görevlerin yürütülmesi için, başkanına yetki verebilir. Yetkilendirme kararında yetkinin sınırı, borçlandırma ve harcamalar da gösterilerek açık seçik belirtilir.

Bu tür bir yetkilendirmenin dışında kalan bütün borçlandırma ve harcamalar karara dayandırılır.

Her türlü belgeler ile ada yönetimi hesaplarından para çekilirken iki imza kullanılması zorunludur.

4) Yönetim kurulu tarafından yerine getirilmesi öngörülen yukarıdaki hizmetler temsilciler kurulunca yetki verildiği takdirde, sözleşme yapılarak bir gerçek ya da tüzel kişiye yaptırılabilir.

ÜCRET

Madde 32 – Yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücret, temsilciler kurulunda belirlenir ve işletme projesinde (bütçe)de gösterilir. (KMK’nun 40. Maddesinde saklıdır.)

DENETLEME KURULU

Madde 33 –

1) Toplu yapı temsilciler kurulu iki yılda bir ilk olağan toplantısında (Temmuz ayı içinde) iki yıl süre ile görev yapmak üzere, kendi üyeleri arasından 3 asil 3 yedek denetleme kurulu üyesi seçer. Seçim madde 19-a)’da yazıldığı şekilde yapılır.

Denetleme kurulu ilk toplantısında aralarından bir üyeyi başkan seçer.

Eski üyeler yeniden seçilebilir. Denetleme kurulu ile birlikte çalışmak üzere uzman kişiler de görevlendirilebilir.

Denetleme kurulu üyelerinin ve uzman kişilerin ücretlerini temsilciler kurulu belirler. İşletme projesine karşılığı konur.

2) Denetleme kurulu, yönetim kurulunun karar, işlem ve hesaplarını üçer aylık dönemlerde denetler. Gerekli gördüğü uyarıları en geç dönemi izleyen ayın sonuna kadar bu kurula yazılı olarak bildirir. Yönetim kurulunca verilecek cevapları yetersiz bularak denetim sonuçlarının Temsilciler Kurulunca da bilinmesini uygun görür ise, kurulun başkanından kurulu toplantıya çağırmasını isteyebilir.

Temsilciler Kurulu, söz konusu denetimi görüşmek üzere toplanır.

Denetleme Kurulu, noterce onaylanmış “Denetleme Kurulu Karar Defteri” tutar. Bu defter eksi ve yeni üyeler arasında tutanakla devir teslim edilir.

Denetleme kurulu; 2 yılda bir Temsilciler Kurulunun olağan toplantısında değerlendirilmek üzere, yönetim kurulunun aklanması ya da sorumlu tutulması önerisini de içeren bir rapor hazırlar. Bu rapor toplantıdan önce üyeler ulaştırılır. Karar defteri gibi devir teslim edilir. Denetleme kurulu üyelerinin kat maliki olması şarttır.

IV. KISIM

ORTAK GİDERLERE KATILMA

1. BÖLÜM

Genel Olarak Ortak Giderler

Madde 36 – Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki konut ve merkez tesisleri bağımsız bölümleri sahipleri (kat malikleri) için “ortak giderlere katılma zorunluluğu” iki türdür. Bunlardan

“Toplu Yapı Yönetimi” bütçesiyle belirlenip tek rakam olarak ifade edilen yükümlülük mutlak zorunluluktur.

İkinci tür ortak gider, “Blok Yönetimi”nin bütçesiyle belirlenen yükümlülük ise, mutlak olmayıp, Blok Kat Malikleri Kurulunca bir bütçe kararlaştırıldığı takdirde zorunluluk olarak ortaya çıkar. Blok kat Malikleri Kurulu, ihtiyaç duymayarak bütçe yapmayı gerekli görmez ise, doğal olarak böyle bir ortak gidere katılma zorunluluğu doğmaz. Yukarıda açıklanan giderler, “aidat” ve/veya “avans” biçiminde olabilir.

Blok Ortak Giderlere Katılma

Madde 37-

- a) Kat malikleri bulundukları bloklara ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını iler sürmek suretiyle ortak gideri ve avans payını ödemekten kaçınamazlar.
- b) Ortak gidere ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık % 1,5 gecikme tazminatı ödemek zorundadır.
- c) Ortak gider ve avans payını ödemede iki aydan (yıl içinde iki defa) fazla geciktiren kat maliki hakkında, bu yönetim planına, KMK’na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

V. KISIM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bağımsız Bölümlere İlişkin Hak ve Yükümlülükler

Madde 38 – Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (daire, işyeri v.b.) üzerinde (KMK’nun ve bu yönetim plânının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir.

- a) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin için, ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak koşuluyla, istedikleri bakım/onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.
- b) Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarını uymak, yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.
- c) Kat malikleri özellikle, bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemezler, gürültülü hareketlerde bulunamaz, özellikle saat 22:00’den sonra televizyon, radyo ve diğer müzik çalarlarını komşuları rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- d) Nişan, düğün gibi nedenlerle düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterir.
- e) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkeleyemezler, su dökemezler, çöp atamazlar. Binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine çamaşır asamazlar. (balkonları içleri hariç)

- f) Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevuevi gibi ahlâk dışı ve adâba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar.
- g) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bölümlerini, hiçbir şekilde hastahane, dispanser, klinik gibi kuruluşlara, kurumlara tahsis edemezler.
- h) Ana gayrimenkulün kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde (Temsilciler Kurulu oybirliği ile izin vermedikçe) sinema, gazino, kulüp, kahvehane ve benzeri, dans salonu gibi eğlence; lokanta, pastahane gibi beslenme yerleri ile basımevi, emlâk bürosu, sendika veya dernek merkezi, dersane v.b. gibi yerler açamazlar.
- i) Ana gayrimenkulün kütüğünde dükkân, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerini kullanırken öteki kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültülü ve sarsıntılı çalışma yapamazlar.
- j) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oybirliği ile müsaade etmedikçe binanın ön, arka ve yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görülecek veya dışarıya sarkan levha ve tabela asamazlar. Balkon ve teraslara binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekilde ve renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemi alamazlar.
- k) Başka bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için, bağımsız bölümlerine girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde, gerekli izni vermekten kaçınamazlar.
- l) Kat malikleri, bağımsız bölümlerde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad soyad ve iş adreslerini en geç 15 gün içinde yönetime bildirmek mecburiyetindedirler.
- m) Saat 19:00 dan sonra gürültülü tadilat işleri yapılamaz. (Özellikle Pazar günleri tüm gün matkap, elektrikli testere, çekiç gibi aletler kullanılamaz). Diğer günler 09:00-19:00 saatleri arasında yapılabilirler.
- n) Her site sakini, kapalı ve açık otoparklara, (park yerinde her araç içinde çizgilerle ayrılmış bölümlere) park etme kurallarına uygun olarak park etmeleri gerekir.
- o) Kamyon, traktör, iş makinesi vb. gürültülü, yol ve kaldırımlara hasar vermesi muhtemel araç ve ekipmanların siteye girmesi yasaktır. (İhtiyaç halinde söz konusu araçlar site yönetiminin nezaretinde girebilir.)
- p) Site sakinleri evsel atıklarını, her gün yönetimin belirleyeceği saatlerde daire girişlerinin önüne bırakacaklardır. Bu saatler dışında ortak kullanım alanlarına ve konut dışındaki yerlere kesinlikle çöp bırakılmayacaktır.
- q) Evsel atıkların çevreyi kirletmemesi ve koku salmaması için ağızları düğümlenerek kapatılmış ve sağlam poşetler içine konulmuş şekilde daire girişinin önüne bırakılacaktır.
- r) Daire içinde yapılan imalat ve temizliklerden kalan, moloz ve hacimli atıkların alan dışına çıkarılmasından daire sahipleri sorumludur.
- s) Sitede merkezi TV yayın sistemi mevcuttur. Dolayısıyla hiçbir binada münferit anten takma uygulaması yapılamaz. Merkezi yayınların dışında bir kanal izlenmek istendiğinde ise, bu konudaki taleplerin değerlendirilmesi ve neticelendirilmesi, Tennis Resort Sitesi yönetimin yetkisindedir.
- t) Site içerisindeki ortak kullanıma açık alanların (yeşil alanlar, yollar, parklar, blokların ortak alanları vb.) temiz tutulması ve korunması, bu konuda gerektiğinde çocuklarımızın ve misafirlerimizin uygun şekilde uyarılması ve bilgilendirilmesi ortak yaşamın bir parçası olarak görülmelidir.

- u) Yeşil alanlar üzerinde genel görüntüye ve bütünlüğe ters düşecek ve farklılaşma yaratacak ilave herhangi bir bitki ve ağaç dikilmesi ve sökülmesi yapılamaz. Bu konudaki talepler site yönetim kurulunca değerlendirilecektir.
- v) Dairelerin kiraya verilmesi halinde, Site Yönetim Kuruluna karşı tüm sorumluluklar kat malikine aittir. Dairelerin kiraya verilmesi veya satılması durumlarında site yönetim kuruluna bilgi verilmesi zorunludur.
- w) Ortak kullanıma açık alanlarda ve ortak tesislerde meydana getirilen zarar ve hasarın tazmini, ilgili kişi/kişilere aittir.
- x) Site içerisinde seyyar satıcıların, dilencilerin ve şüpheli şahısların dolaşması yasaktır.
- y) Site içerisinde her türlü broşür, el ilanı, afiş vb. dökümanların dağıtılması site yönetim kurulunun onayına tabidir.
- z) Site yönetimince gerekli güvenlik önlemi alınabilmesi amacıyla, yapılması plânlanan tüm inşaat, tadilat, montaj ve tamirat çalışmaları için öncelikle site yönetimine bilgi verilecektir. Blokların ortak alanlarına, çevresine, blok girişlerine, çatıya, merdivenlere, yangın hortumları ve cihazlarının bulunduğu bölüme ve daire girişlerinin önlerine ve yan taraflarına ayakkabı, terlik, çöp kutusu, bisiklet, motosiklet, ev eşyası, çocuk arabası vb. eşyalar kesinlikle bırakılamaz.
- aa) Ortak alanların kapalı bölümlerinde ve blokların ortak mahallinde (asansör, koridor, merdiven vb.) sigara içilmesi yasaktır.
- bb) Evcil hayvan besleyen site sakinleri, diğer site sakinlerinin huzurunu ve güvenliğini bozacak şekilde hayvanlarını site içerisinde başıboş bırakamazlar. Ayrıca söz konusu hayvanların ihtiyaçlarını site içerisinde gideremezler.
- cc) Sosyal tesislerin, (havuzlar, tenis kortları vb) açılma ve kapanma tarih ve saatlerinin, kullanımı esnasında uyulması gereken kuralların belirlenmesinde site yönetim kurulu yetkilidir.
- dd) Asansörlerde ev eşyası taşınamaz.
- ee) Dairelerin aidat ödemelerinden mal sahipleri sorumludur.
- ff) Ortak alanlar kesinlikle şahsi alan gibi kullanılamaz.
- gg) Pittbul gibi yırtıcı olan ve insanların can güvenliklerini tehlikeye sokacak hayvan beslenmesi yasaktır.
- hh) Ortak alanlarda bulunan elektrik ve su özel ihtiyaçlar için kullanılamaz.
- ii) Tebligat adresi bildirilmemiş ise bağımsız bölüm adresi tebliğ adresi olarak kabul edilecektir.
- jj) Sitede oturan kiracılar evlerini boşaltmadan önce site yönetim kurulan müracaat ederek, aidat ve diğer giderlere ait borcu yoktur yazısı alarak siteden ayrılacaklardır. Kat maliklerince bu hususun kira sözleşmesinde belirtilmesi önem arz etmektedir.

GENEL GİDERLERE KATILMA

Madde 39 –

- a) Kat malikleri, bulundukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerinde kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle ortak gider ve avans payını ödemekten kaçınamazlar.

Ortak gider ve avans payının tamamını ay içinde ödemeyen kat maliki veya sakini ödemede geciktiği günler için, aylık % 1,5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadırlar.

Ortak gider ve avans payını ödemede iki aydan fazla geciken kat maliki hakkında, yönetici bu yönetim plânına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

Kat maliklerinden her biri arsa payları ne olursa olsun kapıcı, bahçıvan, güvenlik personelinin, aylık ücret, sigorta v.s. tüm giderlerine, arsa payı oranlarına bakılmaksızın eşit olarak katılırlar. Kat malikleri, yukarıda sayılan giderler dışında kalan, ana yapı ve ortak yerlerle ilgili sigorta primlerine, ortak yerlerin bakım, onarım, koruma, aydınlatma, asansör giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve bu giderler için toplanacak avansa da kendi arsa payları oranına bakılmaksızın eşit oranda katılırlar.

VI. KISIM

DİĞER HÜKÜMLER

Yönergelerin çıkarılması

Madde 40. Ortak yerler, tesis ve eşyaların kullanılması, bakımı, onarımı ve işletilmesi ile ortak yerlerden yararlanılması konularında, ilgililerin hak ve yükümlüklerini daha ayrıntılı olarak düzenlemek üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yönergeler hazırlanır. Yönergeler Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oy çokluğu ile onaylanarak, yürürlüğe girer.

Yönergelerin hükümleri iş bu yönetim plânının ayrılmaz parçası sayılır. İlgililer ve halefleri için bağlayıcı niteliktedir.

Araçların Park Edilmesi – Yükleme Boşaltma

Madde 41 – Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından saptanan yerler dışındaki hiçbir yerde (geçici de olsa) araç park edilemez. Toplu yapıya mal ve eşya getiren araçların hangi saatlerde ve hangi alanlarda park etmek suretiyle yükleme boşaltma yapabilecekleri yine Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır.

Dış Cephelerin Korunması ve Bütünlüğü

Madde 42 – Toplu Yapının dış cephelerine ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunca belirlenen yerler dışındaki alanlarda tabela asılması ve reklam amacıyla kullanılması yasaktır. Dış cephelere farklı renkte boya ve sıva yapılamaz. Farklı renk sıva ve boya Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun 4/5 kararı ile mümkündür.

Faydalı Değişiklikler Önemli İşler

Madde 43 – Toplu yapıda yapılması öngörülen faydalı değişikliklerle önemli işlemler için, 634 sayılı yasanın 42. madde hükümleri uygulanır. Çatıların reklam aracı olarak kullanılması bile önemli işlemlerdendir.

Adres ve Sözleşmelerin Bildirilmesi

Madde 44- Bağımsız bölüm malikleri, kiracısının veya yararlanma hakkı sahibinin ad ve soyadları ile iletişim bilgilerini en geç 15 gün içerisinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Blok yöneticisine bildirmeye mecburdurlar.

Yönetim Şirketi

Madde 45- Toplu yapıda, işletme ve her türlü bakım, onarım, çevre temizlik, güvelik çevre koruma işleri ile ortak yerlerin, sosyal, spor, teknik yapı ve tesislerinin işletilmesi, kullanılması, kiralanması, bakım ve onarımı gibi işler Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek bir yönetim şirketi tarafından da yürütülebilir. Adı geçen şirketin görev ve sorumlulukları ile yürütülecek hizmetlerin ayrıntıları işletme şirketi ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu arasında yapılacak ayrı bir sözleşmede belirlenir.

İşletme Şirketi, iş bu Yönetim Plânında sayılan ve sözleşmelerle üstlendiği görev ve hizmetleri bizzat ve/veya taşeronlar aracılığı ile yürütebilir.

VII. KISIM

ANA GAYRİMENKULUN SİGORTALANMASI

Sigorta

Madde 46- Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yapılır.

Sigorta yapılması halinde bağımsız bölüm malikleri, sigorta giderlerine, ana payı oranında katılmakla yükümlüdür.

Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine bir sözleşme yok ise, bağımsız bölüm maliklerine arsa payı oranında paylaştırılır. Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Bağımsız bölüm malikleri ana gayrimenkulün sigortalanmasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilir, bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Yürürlükte bulunan mevcut Sigorta Kanunlarının emredici hükümleri saklıdır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı alanında bulunan tüm blokları deprem, yangın ve doğal afetlere karşı sigortalamakta yükümlüdür.

VIII. KISIM

HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

Madde 47-

- 1- Blok Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile bunların Yönetim Kurulu tarafından verilen kararı yasalara veya yönetim plânı hükümlerine aykırı bulan bağımsız bölüm maliki, KMK'nun hükümleri çerçevesinde Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.
- 2- Bağımsız bölüm maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) KMK'nda veya bu Yönetim Plânında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka bölüm maliki, Sulh Mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.
Bağımsız bölüm maliki, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna başvurarak, davanın Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından açılmasını da isteyebilir.
- 3- Bağımsız bölüm maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerine yerine getirmemek suretiyle öteki bağımsız bölüm maliklerinin haklarına, onlar için “çekilmez hale gelecek” derecede aykırı davranırsa, bağımsız bölüm malikleri, KMK'nun 25. Maddesi hükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm malikinin, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini isteyebilir.
Bağımsız bölüm malikleri ortak gider avans payını zamanından ödemediği için, iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa veya mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte iki ay ısrar etmişse veya bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane olarak kullanılmış veya kullandırmışsa yukarıda değinilen “çekilmezlik” hali meydana gelmiş sayılır.

IX. KISIM

ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

Madde 48- Toplu yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki bağımsız bölüm malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

X. KISIM

YENİLİK VE İLÂVELER İLE GİDERLERE KATILMA

Madde 49-

1. Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten, vs.) ilişkin yenilik ve ilaveler, Toplu yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilaveler, giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Bağımsız bölüm maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir.

2. Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen bağımsız bölüm maliki, gidere katılmak

zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların, yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

XI. KISIM

TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Madde 50- Toplu Yapı Ortak yer ve tesislerinin, bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile Toplu Yapı arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarruf işlemlerinin yapılması Toplu Yapı Temsilciler Kurullarını oluşturan tüm üyelerin oy birliği ile verilmiş kararlarına bağlıdır.

Ancak, ortak alanlarda bulunan ve ilgili kurumlarınca verilecek hizmetin aksatılmadan yerine getirilmesi, bakım ve onarımın yapılabilmesi amacıyla projesindeki alanlar (Telekom vb.) bu yönetim plânının tapuya tescili ile ilgili kurumlara tahsis edilmiş sayılır.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi yönetim işleri için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun salt çoğunlukla karar vermesi gerekir.

XII. KISIM

Arızaların Giderilmesi

Madde 51- Bağımsız bölüm malikleri ve onlara tabi olanlar, diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle bağımsız bölüm malikleri veya bu bölümde oturanların uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen taraflardan derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

SON HÜKÜMLER

Tapu kütüğüne şerh

Madde 52- İşbu yönetim plânı Toplu Yapı Kapsamındaki, 20082 ada 1 parsel tapu kütüğüne şerh edilecektir. Daha sonra Yönetim Plânının kısmen veya tamamen değişmesi halinde de değişiklik tapu kütüğüne şerh edilecektir.

Ücret

Madde 53- Toplu yapı karar, yönetim ve denetim organlarında bulunanlara ücret ödenip ödenmeyeceği, ücret ödenecekse nasıl ve ne miktar ödeneceğine Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun salt çoğunluğu ile karar verilir. Ücret ödenmesi halinde bedelin yapılan hizmet ile orantılı makul bir ücret olması esastır.

Madde 54- İşbu yönetim planı 53 asıl, 5 geçici maddeden ibaret olup Ekleri de işbu Yönetim Plânının ayrılmaz bir bütünüdür.

İşbu Yönetim Plânı Kat Mülkiyeti Kanunun 28. Maddesi gereğince Toplu Yapıda bulunan bütün bağımsız bölüm maliklerini, bağımsız bölümleri sonradan edinen ve hak tesis edenleri bağlayıcı

sözleşme hükmündedir. Yönetim Plânının bir maddesinin iptal edilmesi veya geçersiz olduğunun mahkemeler tarafından kabul edilmesi halinde diğer maddeler geçerliliğini koruyacaktır.

GEÇİCİ MADDE 1- İşbu Yönetim Plânında öngörülen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşuncaya kadar bu kurulun görevlerini üstlenip yürütmek bu kurulun yetkilerini kullanmak, karar ve yönetim organlarının oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere aşağıda isimleri yazılı kişiler asil ve yedek Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulunu oluştururlar. Bu kurulun görevi, ilk karar ve yönetim organları oluşması ile sona erer. Bu süre, Toplu Yapının tamamlanıp bağımsız bölüm maliklerinin 2/3 ünün fiilen kullanıma başlamasından 1 (bir) yıl içinde sona erer.

Yine aşağıda isimleri yazılı kişiler İşbu Yönetim Plânında öngörülen denetim organları oluşuncaya kadar asil ve yedek denetçi olarak atanmıştır.

Yapı Kullanma izin belgesi alınmadan kat irtifakına bağlı olarak fiilen oturma.

GEÇİCİ MADDE 2- Yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve veya kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana Toplu yapıda bağımsız bölümlerin tamamlanması ve fiile olarak bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale gelmesi ve fiili olarak hizmet vermeye başlanması ile birlikte doğacak yönetim giderlerini bağımsız bölüm malikleri işbu yönetim plânına uygun olarak ödemeye başlamak zorunda olup, hiçbir bağımsız bölüm maliki, yapı kullanmak izin belgesi alınmadığı veya kat mülkiyetine geçilmediği veya 2/3 oranında fiili kullanım başlanmadığı gerekçesiyle bu yönetim plânında yazılı yükümlülüklerini ifa etmekten kaçınamaz.

Kat İrtifakı Organları

GEÇİCİ MADDE 3- Kat irtifakında yönetim ve uyuşmazlıklara ilişkin hususlarda da işbu Yönetim Plânı hükümleri uygulanacaktır. Kat mülkiyetine geçiş sürecinde bu Yönetim Plânı için öngörülmüş karar, yönetim ve denetim organları kat irtifakının niteliği ile bağlı olarak geçici süreli görev yaparlar.

Kat irtifakı kurulmuş yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte iki fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi parselin yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

EKLER

1. Toplu Yapıyı gösterir onaylı vaziyet plânı
2. Toplu yapı ortak alan ve tesisleri gösterir plân
3. Sosyal ve teknik yapı ve tesisleri gösterir plân
4. Toplu yapıda bağımsız bölüm listesi
5. Toplu yapıda ana yapı, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümlere tahsisli ortak alanları gösterir plân ve liste (varsa)

SEÇİM YÖNTEMLERİ

Madde 55- Bu yönetim plânı uyarınca yapılacak seçimlerde, plânda öngörülenden başkaca konulacak ilke ve kurallar, seçimi yapılmakta bulunan kurullarca oy çokluğu ile kararlaştırılır.

GEÇİCİ HÜKÜMLER

GEÇİCİ MADDE 4- Yönetimler seçimlerini Temmuz ayı ile Eylül ayını kapsayacak şekilde yapacaklardır.

GEÇİCİ MADDE 5- Bu yönetim plânı onaylandığı tarihten itibaren oluşacak yeni yönetimler, devir teslim işlemlerini tarihi itibari ile yapacaklardır.