



İSTANBUL İLİ
KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

880 ADA 2 PARSEL

EMLAK KONUT BİZİM MAHALLE
1. ETAP 1. KISIM

TOPLU YAPI
YÖNETİM PLANI



İÇİNDEKİLER
BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

Madde 1: Yönetim Planının Konusu

Madde 2: Kapsamı

Madde 3: Tanımlar

Madde 4: Yönetim Planının Bağlayıcılığı

4.1: Yer Bakımından

4.2: Kişi Bakımından

4.3: İlişkiler Bakımından

Madde 5: Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Uygulanacak Hükümler

Madde 6: Yönetim Planının Değiştirilmesi

Madde 7: Yönetim Planının Uygulama Önceliği

Madde 8: Yönetim Planının Eklerinin Bağlayıcılığı

Madde 9: Yönetim Planının Geçerliliği

Madde 10: Bağımsız Bölümlerin Kullanım Şekli

Madde 11: Bağımsız Bölümü Kullananların ve Çalışanların Yönetime Bildirilmesi

Madde 12: Devre Mülk Hakkı Tesis Edilemeyeceği

Madde 13: Muvafakatname ve Feragatname

Madde 14: Anlaşmazlıkların Çözümü

Madde 15: Ortak Alan Tahsisleri

Madde 16: Otopark Alanları

Madde 17: Ticari Nitelikteki Bağımsız Bölümler ve Ortak Alanlar

Madde 18: Kamusal Alanlar

Madde 19: Tahsisli Alanların Kullanılmasına İlişkin Yükümlülükler

Madde 20: Toplu Yapı İşletme Projesi ve Ortak Giderlere Katılma

Madde 21: Ortak Giderlerin Teminatı – Önlem ve Yaptırımlar

İKİNCİ BÖLÜM

Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları

Madde 22: Kat Maliklerinin ve Kat İrtifak Hakkı Sahiplerinin Hakları ve Borçları

22.1: Kat Maliklerinin Hakları

22.2: Kat İrtifakı Sahibinin Hakları

22.3: Kat Maliklerinin Borçları

Madde 23: Toplu Yapının Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk

Madde 24: Yasak İşler

Madde 25: Dekorasyon ve Tadilatlara İlişkin Kurallar

Madde 26: Güvenliğe İlişkin Kurallar

Madde 27: Müsaade Mecburiyeti

Madde 28: Hâkimin Müdâlesesinin İstenmesi

Madde 29: Temelli Tasarruf ve Önemli Yönetim İşleri

Madde 30: Yenilik ve İlaveler

30.1: Faydalı Olanlar

30.2: Çok Masraflı ve Lüks Olanlar

Madde 31: Sigorta Anlaşması

Madde 32: Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Toplu Yapının Yönetimi

Madde 33: Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

Madde 34: Blok Kat Malikleri Kurulu

34.1: Toplanma ve Çağrı

34.2: Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 35: Vekaleten Temsil

Madde 36: Toplantının Şekli

Madde 37: Oylama

Madde 38: Blok Temsilcisi

Madde 39: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

39.1: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısının Zamanı ve Çağrı Usulü

39.2: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

39.3: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oylaması

39.4: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Görev, Yetki ve Sorumlulukları

39.5: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Kararları

39.6: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Karar Defteri

Madde 40: Toplu Yapı Yönetim Kurulu

40.1: Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Görev, Yetki ve Sorumlulukları

40.2: Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Karar Defteri

Madde 41: Toplu Yapı Denetim Kurulu

41.1: Toplu Yapı Denetim Kurulunun Görev, Yetki ve Sorumlulukları

41.2: Toplu Yapı Denetim Kurulunun Karar Defteri

Madde 42: Ücretler

Madde 43: Ortak Gelirler

Madde 44: Sosyal Tesislerin İşletilmesi

Madde 45: Servis Şirketi

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Madde 46: Bağımsız Bölüm İlavesi

Madde 47: Yaşam Yönetmeliği Hazırlama Yetkisi

Madde 48: Cezai Şartın Konusu, Niteliği ve Ispatı

Madde 49: Cezai Şarta Konu Başlıca Eylemler

Madde 50: Cezai Şart Miktarı, Tahsil Usulü ve Gecikme Faizi

Madde 51: Sözleşme Hükümü ve Müteselsil Sorumluluk

Madde 52: Yönergeler Çıkarılması ve Nitelikleri

Madde 53: Toplu Yapı Niteliği ve Ortak Yönetim

BEŞİNCİ BÖLÜM

Geçici Hükümler

Madde 54: Geçici Yönetim Kurulu

Madde 55: Geçici Denetim Kurulu

Madde 56: Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Giderlerden Sorumluluğu



BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

Madde 1: Yönetim Planı'nın Konusu

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısıم Toplu Yapı Sitesi kapsamında yer alan bağımsız bölümler ile bunların eklentileri, tahsisli alanları, ortak kullanım yerleri, sosyal tesisleri, altyapı tesisleri ve yönetim ofisleri işbu Yönetim Planı'na göre yönetilir.

İşbu Yönetim Planı aynı zamanda, **Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi** 'nın Yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, kat malikleri ile diğer hak sahiplerinin hak ve yükümlülüklerini, ortak alanlardan faydalanan koşullarını, ortak giderlerin kat maliklerine veya diğer hak sahiplerine hangi ölçüler dahilinde tahmil edileceğini, ortak gider katılım paylarının ve avanslarının toplanması ve sarfı ile ilgili esasları ve sair konuları düzenlemektedir.

Madde 2: Kapsamı

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi ; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 880 Ada 2 Parselde vaziyet planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve/veya yapılacak olan 10 adet blok niteliğindeki yapılarda 551 adet konut amaçlı bağımsız bölüm, 45 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm ve 13 adet ofis-işyeri niteliğindeki bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 609 adet bağımsız bölüm, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal alanları ve yasal düzenlemelerin elverdiği hallerde kamusal alanları, bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan **Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi** 5711 sayılı Kanun'la değişik 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Toplu Yapılara ilişkin özel hükümleri çerçevesinde oluşturulmuş Toplu Yapı niteliğindedir. **Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi**, ilgili yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, işbu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi işbu Yönetim Planında **TOPLU YAPI** olarak anılacaktır.

Madde 3: Tanımlar

Bu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan terim tanımlarına başvurmak gerekiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı tanımlar göz önünde tutulur.

Yönetim Planı: Toplu Yapının yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen, bütün kat maliklerini, onların külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlayan, KMK'da öngörülen özel hükümler dışında sözleşmeleri düzenleyen genel hükümlere bağlı sözleşme.

Toplu Yapı: Yönetim Planının Birinci Maddesi kapsamındaki parsel üzerinde, **EK-1**'de yer alan Vaziyet Planında gösterilen yapılar, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal alanları ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Vaziyet Planı: Toplu Yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, Toplu Yapı kapsamındaki parsel veya parcellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış plan.

Proje: Toplu Yapı kapsamındaki her imar parseli için ayrı hazırlanan ve ilgili Belediyece onaylanan, Toplu Yapı'nın kat irtifası/mülkiyeti işlemi sırasında Kat Mülkiyeti Kanunu ~~gerekince~~ etapı müdürlüğüne verilen, ilgili makamca onaylanan mimari proje.



Blok Yapı: Ana taşınmaz üzerinde temelden başlayarak inşa edilen bölümleri ihtiva eden her biri müstakil yapıdır.

Arsa Payı: Toplu Yapı kapsamında bulunan her parselin kat mülkiyeti işlemi sırasında bağımsız bölümlere tahsis edilen ve tapu müdürlüğüne ibraz edilen mimari projede gösterilen ortak mülkiyet paylarını ifade eder.

Kat İrtifakı: Arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkı.

Kat İrtifak Sahibi: Kat İrtifakı hakkına sahip olanlar.

Kat Mülkiyeti: Tamamlanmış yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre kurulmuş bağımsız mülkiyet hakkı.

Kat Maliki: Kat Mülkiyetine konu, bağımsız bölüm üzerinde aynı hak olarak mülkiyet hakkı sahibi tek kişi veya toplu mülkiyet olarak elbirligi ve paylı mülkiyet hakkı sahipleri birliği veya Türk Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olan gerçek veya tüzel kişiler.

Bağımsız Bölüm: Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesine göre Tapu İdaresi'ne verilecek vaziyet planı ve projeye göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı mülkiyete konu, birbirleri ile yatay ve düşey olarak fiziksel bağlantısı bulunan ve her biri başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli olan dükkan, ofis, işyeri ve konut alanlardır.

Ortak Yerler: Vaziyet planı, proje ve işbu yönetim planında ve fiili duruma göre ortak yer olarak belirlenmiş alan, yapı ve tesisler ile bu suretle belirlenmiş olmasa bile, niteliği gereği yahut korunma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak mekân, tesis, yapı ve sair şeylerdir.

Blok Yapı Ortak Yerler: Bir blok yapıda o blok yapının bağımsız bölümleri ile bunların eklentileri ve tahsisleri dışında kalan alan ve tesislerin tümüdür.

Kullanma Hakkı: Kat maliklerinin ortak malik sıfatı ile paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalana fakat hakları.

Tahsisli Alan: Toplu Yapı kapsamındaki belli parsel, blok yapı veya bağımsız bölümlerin kullanımına işbu yönetim planı ile tahsis edilmiş ortak yer ve tesisleri ifade eder.

Eklenti: Toplu Yapı kapsamındaki herhangi bir bağımsız bölümün dışında kalan ancak, doğrudan doğruya o bağımsız bölümün kullanımında olan ve mimari projesinde de gösterilen, tapu kaydında şerh olarak gösterilen yerler.

Sosyal Tesisler: Toplu Yapı içerisinde yer alan ve tüm **Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısımlı Toplu Yapı Sitesi** (880 Ada 2 Parsel) sitesinin ortak yararlanmasına tahsis edilen, kullanım ve işletme esasları işbu Yönetim Planı ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek sosyal tesisler, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun alacağı karar doğrultusunda, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve/veya gerçek/tüzel kişiler eliyle işletilebilecek Kapalı havuz, fitness salonu, vb. tüm sosyal – kültürel tesisleri ifade eder. Ortak yer olan bu sosyal tesisler ile ilgili ortaklığın giderilmesi davası açılamaz.

Blok Kat Malikleri Kurulu: Her bir blokta yer alan kat maliklerinin oluşturduğu kuruludur.

Blok Temsilcisi: Her bir blokta blok Kat Malikleri tarafından seçilen ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda bloğunu temsil eden kişi.



Toplu Yapı Temsilciler Kurulu: Toplu Yapı kapsamında bulunan her bir bloktaki bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok temsilcilerinin oluşturduğu kuruludur.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu: Toplu Yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kuruludur. Toplu Yapı, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu yetkilerini, Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde ve işbu yönetim planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na vermiştir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kendi içinden kat malikleri arasından veya dışarıdan seçtiği, işbu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen yetkilere ve Toplu Yapı'nın her türlü yönetim işlerinden sorumlu yetkili kurulu ifade eder.

Toplu Yapı Denetim Kurulu: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kat maliki olmak kaydıyla kendi içinden veya Toplu Yapı Kat Malikleri arasından seçilen, işbu yönetim planı ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı denetim görevini üstlenen kurulu ifade eder.

Madde 4: Yönetim Planının Bağlayıcılığı

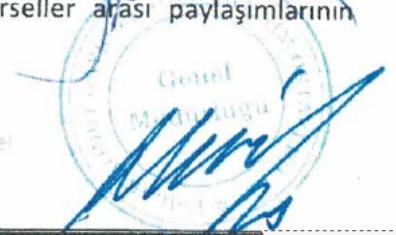
Bu Yönetim Planının kapsamı aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir.

4.1: Yer Bakımından: Yönetim Planının hükümleri, **Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısımları** Sitesi'nin sınırları içinde kalan arazi ile bunların üstünde ve altında meydana getirilmiş bütün bina ve tesisleri, ağaçları ve çevre düzenlemesini, tahsisli alan yahut tefferruat niteliği taşıyan tüm objeleri, bu nitelikte olmasa bile Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısımları Toplu Yapı Sitesi 'nde bulunan veya bulundurulan sair eşya ve malları kapsar.

4.2: Kişi Bakımından: Yönetim Planı bütün Kat Maliklerini, onların mirasçılarını, kiraclarını, intifa, sükna hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümü onlardan satış, bağırlama, cebri icra ve sair rızai ya da kazai ve benzeri tüm yollar ile iktisap eden, ya da akdi veya hukuki bir nedenle yahut herhangi bir nedene dayanmaksızın kullanan bütün gerçek ve tüzel kişileri, bunların külli ve cüz'i haleflerini bağlar. Yönetim planının kat mülkiyeti kanununa veya başka mevzuata aykırı bir hal teşkil etmesi durumunda sadece aykırılık teşkil eden hükmü uygulanmaz, bunun haricinde tüm hükümleri kat maliklerini bağlar, genel kurul ve yönetim kurulunca uygulanır. Beyanlar hanesinde varlığına işaret edilmiş bu yönetim planı hükümlerini, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tapu kütüğünün aleniyeti ilkesince, hiç kimse bilmediğini iddia edemez.

4.3: İlişkiler Bakımından: Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti esasına göre tasarruf edilecek Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısımları Toplu Yapı Sitesi üzerinde, tasarruf biçiminden doğan bütün ilişkileri, bu meyanda Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısımları Toplu Yapı Sitesi 'nin tamamından, bağımsız bölüm ve tahsisli alanlarından ve ortak yerlerden yararlanılmasından, bunların kullanılmasından, işletilmesinden, korunmasından, bakım ve onarımından doğacak her türlü ilişkiyi, bağımsız bölüm malikleri, kiracıları, kat irtifakı ve diğer aynı hak sahipleri ile kişisel hak sahipleri ve bunlara bağlı olarak Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısımları Toplu Yapı Sitesi 'nde oturan, bulunan veya herhangi bir suretle zilyet olan kişilerin aralarında meydana gelebilecek her çeşit ilişkiyi kapsar.

Ayrıca, tüm kat malikleri, Emlak Konut Bizim Mahalle Projesi kapsamında bulunan tüm parsellere ait ada içi yollar, atık su, yağmur suyu ve içme suyu hatlarının geçişlerinin, parsellerin birbirlerinden geçiklerini bildiklerini, bu durumu kabul ettiklerini, bahse konu hatların geçiş güzergahı ile ilgili resmi kurumlar tarafından onay verildiğini, gereklilik durumunda yapılacak hat çalışmalarına ilişkin müsaade mecburiyetlerinin olduğunu ve her türlü oluşabilecek giderlerin parsellere arası paylaşımlarının yapılacağını kabul, beyan ve taahhüt ederler.



Madde 5: Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Uygulanacak Hükümler

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısıم Toplu Yapı Sitesi yönetiminde, mevzuatta yer alan emredici hükümler saklı kalmak üzere, önce yönetim planı hükümleri, yönetim planında bir hüküm yoksa Kat Mülkiyeti Kanunu, Borçlar Kanunu ve nihayet başta Türk Medeni Kanunu olmak üzere diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 6: Yönetim Planının Değiştirilmesi

İşbu Yönetim Planı'nın değiştirilmesi için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerinin temsil ettiğleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün (4/5) oyu şarttır.

Madde 7: Yönetim Planının Uygulama Önceliği

İşbu Yönetim Planının hükümleri, ilgili belediyesince onaylı vaziyet planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak konut ve ticari üniteleri, sosyal donatı alanları, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlı birden çok yapının yer aldığı Toplu Yapı'da, Kat Mülkiyetine dayalı bütün sorunlarda öncelikli olarak işbu Yönetim Planı hükümleri uygulanır. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanununda hüküm bulunmayan hallerde ise Türk Medeni Kanunu ve diğer ilgili kanun hükümleri ile yerleşik Yargıtay içtihatları uygulanır.

Madde 8: Yönetim Planının Eklerinin Bağlayıcılığı

Bu Yönetim Planının ekinde yer alan Vaziyet Planı, Bağımsız Bölüm Listesi ile Tahsis Planları ve Listeleri İşbu Yönetim Planı'nın ayrılmaz bir cüzdür.

Madde 9: Yönetim Planının Geçerliliği

İşbu Yönetim Planında yer alan herhangi bir hükmün herhangi bir nedenden ötürü hükümsüz kalması, diğer hükümlerin geçerliliğini etkilemez.

Madde 10: Bağımsız Bölümlerin Kullanım Şekli

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi kapsamında bulunan bağımsız bölümler kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı olduğu şekle uygun olarak kullanılacaktır. Kat malikleri, kiracılar intifa ve sükna hakkı sahipleri tüm kat maliklerinin yazılı izni olmadıkça, bağımsız bölümlerini başka bir maksatla kullanamayacakları gibi başka bir maksatla kullanılmak üzere kiraya da veremezler. İlgili yasalarda izin verilen kullanımlar müstesnadır.

Madde 11. Bağımsız Bölümü Kullananların ve Çalışanların Yönetime Bildirilmesi

Kat Malikleri, bağımsız bölümlerini hangi sıfatla olursa olsun kullananları ve bunlarda meydana gelen değişiklikleri, değişikliğin vuku bulduğu tarihten itibaren en geç 10 (on) gün içinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirmekle yükümlüdür.

Söz konusu bildirim içeriğinde; ilgili kişi ya da kişilerin adı, soyadı ve adresleri, kira sözleşmesi ya da mezkür hak sahipliğinin nevini belirten belge yer alacaktır.

Yukarıda belirtilen bildirim yükümlülüğünün, 10 (on) gün içinde yerine getirilmemesi halinde, bağımsız bölümle ilgili her nevi gider ve yükümlülük, münferiden bağımsız bölüm malikine tahmil edilebilir ve bağımsız bölümü kullananların **Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım (880 Ada 2 Parsel)** projesi'ne girişleri engellenebilir. Bu konudaki karar ve takdir yetkisi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na aittir.

Kat Maliki'nin yazılı onayı olmadıkça veya bağımsız bölümü bir nevi kullanma izni verilen kira kontratı, kurum tahsis yazısı, aynı hakkın lehtarı olduğunu tevsik edecek belge vb. kayıt ibraz edilmedikçe



bağımsız bölüme gerek giriş gerekse tahliyelere asla izin verilemez, bu konuda Kat Maliki'nin muvafakatı aranır.

Madde 12: Devre Mülk Hakkı Tesis Edilemeyeceği

Tüm kat maliklerinin oy birliği ile verdiği bir karar olmadıkça bazı bağımsız bölümlerde devre mülk hakkı kurulamaz.

Madde 13: Muvafakatname ve Feragatname

Tüm Kat Malikleri, diğer kat maliklerinin kullanım alanlarına bırakılan ortak alanların kullanım haklarından peşinen feragat etmiş olup bu tahsis planlarını, bağımsız bölümlerini sattıkları veya hataları takdirde yeni Kat Maliki'ne veya kiracıya bildirmekle yükümlüdürler. Yeni kat maliki veya kiracı da bağımsız bölümü satın aldığı veya kullanmaya başladığı tarihten itibaren işbu Yönetim Planı'nın tüm maddelerini bütünüyle ve aynen kabul etmiş sayılacağı hususunun bilgi ve bilinci içindedir. Aksi takdirde, işbu Yönetim Planı'nın ilgili maddesinde belirlenen cezai tazminatı ödemekle mükelleftirler.

Madde 14: Anlaşmazlıkların Çözümü

Bir aynı hakkın zorunlu devrini sağlayan kat irtifakı ve kat mülkiyetinden doğan borçların ifa edilmemesine bağlı olarak kat irtifakı ve kat mülkiyetinin zorunlu devrine, kanuni ipoteğin tesciline dair ve diğer aynı hak değişikliğine yol açabilecek özel hukuk uyuşmazlıklar ile giderlere katılım hayatı ve aidat borçlarının tahsili dışında kalan ve bu yönetim planının uygulanmasına bağlı olarak kat maliklerinin arasında veya dışarıdan seçilen yönetici ile kat malikleri veya bunlarla denetçiler arasında Borçlar Kanunu'na tabi olarak verme, yapma, katlanma ve kaçınma şeklinde oluşan her türlü borcun ifası ile ilgili uyuşmazlıklar Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan ilgili hükümlerde tanımlanmış şekilde çözülecektir.

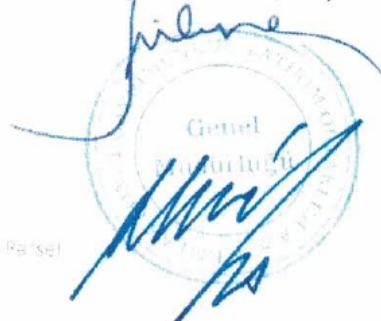
Madde 15: Ortak Alan Tahsisleri

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısıم Toplu Yapı Sitesi 880 Ada 2 Parsel kapsamında bulunan ortak alanlar işbu yönetim planında tahsis edildikleri parselde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeridir.

Bu yönetim planı ile herhangi bir bağımsız bölüme tahsis edilmemiş olan yerlerin ve tesislerin kullanım esasları, siteye gelir ve hizmet getirebilecek nitelikte kiralanabilecek alanların tespiti ve kiralaması hakkındaki esaslar **Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi** Yönetim Kurulunca hazırlanacak yönetmelik ve benzeri çalışmalar ile belirlenir, alınan kararlar bu doğrultuda ifa edilir.

Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu, site sınırlarında uygun herhangi bir yeri, siteye gelir sağlanması amacıyla bankamatik konulması, taksi durağı yapılması vb. faaliyetler için dilediği sureyle kiraya vermeye, bu konuda sözleşme imzalamaya yetkilidir.

Aynı zamanda, projenin tanıtım ve reklamları doğrultusunda projede serbestçe belirlenecek bir veya birkaç alanda, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait logo ve/veya markasını tanıtır ışıklı ve ışıksız levha, led ışıklandırma vb.'nin süresiz olarak bulunabileceğini, bunlar için ilgili firmadan hiçbir isim altında hiçbir ücret talep edilemeyeceğini, bu tabelaların aydınlatılması, bakımları vb. giderlerinin işletme projesine dahil olacağını, tüm Kat Malikleri ile Diğer Hak Sahipleri geri dönülmeyen bir biçimde kabul, beyan ve taahhüt ederler.



Toplu Yapı kapsamında bulunan sığınaklar, sosyal alanlar, sosyal tesisler, görevli daireleri ile ortak yerler, proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin teslim sürecinde ve teslim sonrası hizmetler adına Proje Yüklenicisi ve Emlak Konut GYO A.Ş. yetkilileri tarafından kullanılabilecektir. Tüm kat malikleri bu durumu bildiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Ayrıca sığınak alanları, Sığınak Yönetmeliğinin 14. Maddesinin 2. Fıkrası ve İstanbul Otopark Yönetmeliğinin 5.05. Maddesi uyarınca olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılacaktır. Diğer zamanlarda otopark, konut ve ticari yapı grubu ve/veya Toplu Yapı Yönetim ofisi, personel giyinme soyunma alanı vb. amaçla kullanılabilecektir. Tüm Kat Malikleri ile Diğer Hak Sahipleri söz konusu durumu bildiklerini ve kabul ettiklerini, bu alanların sığınak olarak kullanımının gerektiği olağanüstü zamanlarda, bu alanları, derhal sığınak olarak kullanmaya elverişli hale getireceklerini peşinen ve geri dönülmeyen bir biçimde kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısıم Toplu Yapı Sitesi içerisinde bulunan otopark katlarında, ortak alanlarda, görevli dairelerinde, ortak alanlarının bir kısmında Toplu Yapı Kat Maliklerine hizmet edecek araç yıkama yeri, site yönetim ofisi, hizmet personeli için soyunma odaları, içme suyu gibi siparişe yönelik ihtiyaçların site içerisindeki dağıtılmak için dağıtım ofisi, pano odası, Telekom odası, kamera sistemi izleme odası, geri dönüşüm atıkları toplama odası, otoparklardan bloklara geçişlere yakın noktalarda engelli sürücüler için otopark yerleri, motosiklet ve bisiklet park yerleri, su depoları, mekanik odalar, teslim sonrası oluşacak sorunları gidermekle görevli teknik ekibin ofis ve deposu, gerektiğinde Toplu Yapıyla ilgili evrak ve projelerin bir süre saklanacağı arşiv odası vb. ortak kullanım mekânları oluşturulabilir. Tüm kat malikleri bu durumu bildiklerine kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Madde 16: Otopark Alanları

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi kapsamındaki bağımsız bölümlerden oda sayısı 1+1 ve 2+1 olan bağımsız bölümlerin 1 (bir) araçlık otopark kullanım hakkı, oda sayısı 3+1 ve 4+1 olan bağımsız bölümlerin ise 2 (iki) araçlık otopark kullanım hakkı vardır. Ticari nitelikli bağımsız bölümler kapalı otopark alanlarından faydalananamayacaktır. Bahse konu ticari nitelikli bağımsız bölümler, önlerindeki avluda veya avlu ile yol arasında oluşturulan ceplerdeki otopark yerlerinden faydalananacaklardır. Misafir araçlar ya da teslimat, taşıma yapan ticari araçlar, kapalı otoparktan faydalananamayacaktır. Proje kapsamındaki I blok otopark alanı diğer blokların otopark alanlarından ayrıdır. Tüm kat malikleri bu durumları bildiklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Madde 17: Ticari Nitelikteki Bağımsız Bölümler ve Ortak Alanlar

Ticari nitelikteki bağımsız bölümlerin malikleri, kiracıları, müşterileri vb. Toplu Yapı ortak kullanım alanlarına giremeyecek ve kapalı otoparkı kullanamayacaklar. Ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri ve/veya kullanıcıları gerek tahsisli alanlarında gerekse bağımsız bölümlerde her türlü reklam, afiş, ışıklandırma, tabela, led tabela, şemsiye, doğrama camına yapılacak sticker çalışması, tente, pergola vb. çalışmalarını Toplu Yapı Yönetimi'ne bildirmek ve onay almak zorundadırlar. Toplu Yapı Yönetimi tarafından onaylanmayan çalışmaların yapılması kesinlikle yasak olup yönetimin bu çalışmaları iptal etme yetkisi vardır. Ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri ve/veya kullanıcıları bu durumu bildiklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Ticari nitelikli bağımsız bölümlerin birleştirilerek işletilmesi noktasında, konsept gereği yapılacak tadilat ve dekorasyonlardan kaynaklı her türlü resmi kurum işlemleri ve sonrasında doğabilecek idari, hukuki, teknik vb. sorumluluk ilgili bağımsız bölüm sahibi ve/veya işletmecisine aittir.

Ticari nitelikte bağımsız bölüm malikleri; blokların içindeki ve blokları bizzat ilgilendiren genel giderler ile çitle konutlara ayrılmış olan bölgeler dışındaki tüm bakım, masraf ve giderlerden sorumludurlar.



Ticari nitelikli bağımsız bölümlerde alkollü içecekler satılması ve/veya sunulması kesinlikle yasaktır.

Bahse konu ticari nitelikli iş yerlerinde Toplu Yapı Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uymak kaydıyla fırın, lokanta, pastane, kafe, kafeterya, elektronik oyun alanları vb. dükkan olarak kullanılabilir veya kiraya verilebilir.

Ticari nitelikli bağımsız bölümlerde, İş Yeri Açıma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik gereği, konut altlarına oto galeri açılması, işletilmesi yasaklanmış olduğundan ticari nitelikli bağımsız bölümlere oto galeri açılamaz.

Ticari nitelikli bağımsız bölüm sahipleri/kiracıları tahsisli alanları işbu yönetim planı ve eklerinde gösterilen kullanım biçimini dışında, başka hiçbir maksat için kullanamazlar. Başka maksatla kullanılmak üzere bağımsız bölümleri ile birlikte veya müstakil olarak kiralayamazlar, kullandıramazlar.

Ticari nitelikli bağımsız bölüm sahipleri/kiracıları tahsisli alanlarda, izinsiz olarak herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar, tahsisli alanının malzeme, biçim, renk ve mimari özelliğini değiştiremezler. Kat malikleri, tahsisli alanlara verdikleri zarardan şahsen sorumludurlar.

Ticari nitelikli bağımsız bölüm sahipleri/kiracıları bağımsız bölümlerde ve tahsisli alanlarında, yapacakları her türlü çalışma ile ilgili Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulunun onayını almak zorundadır. Projesi onaylanmamış bir çalışmanın yapılması kesinlikle yasaktır.

Ortak yerlerden yararlanma ve buraları kullanmada hak sahipleri, birbirlerinin haklarına titizlik göstermeye, bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Madde 18: Kamusal Alanlar

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla Toplu Yapı yönetimince üstlenilebilir. Bu durumda bunlara ait giderler Toplu Yapı ortak gideri sayılır ve brüt m^2 payı oranında tüm kat maliklerince karşılanır.

Toplu Yapı'nın dışında, mevzi imar planlaması sırasında, kamuya terk edilen yerlerde, ilgili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde yapılabilecek alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmet alanları da Toplu Yapı kapsamına dahil olacak ve iş bu Yönetim Planı'na göre yönetilecektir.

Ayrıca, Toplu Yapı içerisinde ve/veya kullanımında bulunan bazı alanların ilgili kamu kurumlarına ait olması halinde ilgili kamu kurumuna ödemesi gerekecek ecrimisil adı altındaki tüm giderler kat malikleri tarafından ödenecektir.

Madde 19: Tahsisli Alanların Kullanılmasına İlişkin Yükümlülükler

Kat malikleri tahsisli alanların bakım ve temizliğine dikkat etmek ve sağlamlığını korumak zorundadırlar. Kat malikleri tahsisli alanlardan yararlanma ve buraları kullanmada birbirlerinin hakkına titizlikle riayet etmek ve diğer kat maliklerini rahatsız edici ve engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Konut niteliğindeki bazı bağımsız bölümlere tahsis edilen bahçe tahsislerinin bakım-onarım vb. işlemleri ilgili bağımsız bölüm kullanıcıları tarafından yapılmadığı durumlarda Toplu Yapı yönetimi tarafından gerekli bakım çalışmaları yaptırılacak ve olacak giderler ilgili bağımsız bölümün site yönetiminde bulunan cari hesabına tahakkuk ettirilecektir. Tüm kat malikleri ve kullanıcıları bu durumu bildiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.



Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısıم Toplu Yapı Sitesi ortak alanlarında evcil hayvanlar ve sokak hayvanları için kulübe, yuva, kafes vb. yapılması, sokak hayvanlarının ve evcil hayvanların bu alanlarda barındırılması ve beslenmesi yasaktır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu ortak alanlarda evcil hayvanların dolaştırılabilceğü yerleri belirleyebilir. Bahçe katlarının tahsisli alanlarında ve/veya zemin kat bahçelerinde ise Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan evcil hayvan beslenmesine ilişkin kurallara uygun olarak evcil hayvanlar için Geçici Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek boyut ve ebatlarda kulübe, yuva, kafes vb. yapılması ve evcil hayvanların barındırılması mümkünür. Bağımsız bölüm malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerinde ve gerekse toplu yapı ortak alanlarında evcil hayvanlarının diğer kat maliklerini rahatsız etmemesine özen göstermekle yükümlüdürler. Aksine davranış halinde; Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve bağımsız bölüm malikleri mahkemeye başvurarak, Kat Mülkiyeti Kanunu 33. maddesi kapsamında hâkimin müdahalesini ve gerekli tedbirin alınmasını isteme hakkına sahiptir.

Kat malikleri tahsisli alanları işbu yönetim planı ve eklerinde gösterilen kullanım biçimini dışında, başka hiçbir maksat için kullanamazlar. Başka maksatla kullanılmak üzere bağımsız bölümleri ile birlikte veya müstakil olarak kiralayamazlar, kullandıramazlar.

Kat malikleri tahsisli alanlarda, izinsiz olarak herhangi bir tadilat, ilave sabit bir imalat, kiş bahçesi vb. çalışmalar yapamazlar, tahsisli alanın malzeme, biçim, renk ve mimari özelliğini değiştiremezler. Kat Malikleri tahsisli alanlarında yapmak istedikleri her türlü çalışmayı teknik çizimleri ile birlikte Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Yönetim Kurulunun onayına sunmak zorundadır.

Kat malikleri, tahsisli alanlara verdikleri zarardan şahsen sorumludurlar. Tahsisli alan kullanıcıları, yukarıda belirtilen tüm düzenlemelerin Yönetim Planı'nın ayrılmaz bir parçası olarak, bağlayıcılığını peşinen kabul etmiştir.

Madde 20: Toplu Yapı İşletme Projesi ve Ortak Giderlere Katılma

Toplu Yapı kapsamındaki herhangi bir blok kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o bloktaki kat malikleri tarafından, Toplu Yapı'daki tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise tüm bloklarda bulunan kat malikleri tarafından karşılanır.

İşbu yönetim planı doğrultusunda bazı bağımsız böümlere tahsis edilen bahçe ve ön kullanım alanları ile ilgili Toplu Yapı Yönetimi tarafından verilecek herhangi bir hizmete (bakım, onarım, temizlik, aydınlatma vb.) ilişkin giderler, ilgili bağımsız bölümlerin aidat bedellerine eşit ve/veya m^2 paylı gider olarak eklenecektir.

Konut niteliğindeki bağımsız böümlere tahsis edilen bahçelerin bakım ve sulama işlemlerine ilişkin giderler ilgili bağımsız bölümlerin uhdesindedir. Tahsisli bahçelere sahip tüm bağımsız bölüm malikleri bu durumu bildiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler. Tahsisli bahçe kullanıcıları isterlerse site yönetimi adına hizmet veren peyzaj firmasından hizmet alımı yapılabilir.

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi kapsamındaki I Blok, konsepti gereği münhasıran yönetilebilir. Böyle bir durumda işletme şeklini ve giderlerini kendileri belirleyebilir. Ancak, Toplu Yapı yönetiminden kendilerine düşecek gider paylarına ayrıca katılmak zorundadırlar.

Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

Eşit Olarak Karşılanacak Giderler: Toplu Yapı içinde görev yapan idari, teknik, temizlik, çöp toplama, güvenlik, vb. personel giderleri ve bunlar için toplanacak avanslar, tüm kat malikleri tarafından eşit olarak karşılanacaktır.



Brüt m² Payı Oranında Karşılanacak Giderler: Toplu Yapının sigorta primlerine, Toplu Yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için tahsis edilen ortak tesis ve yerlere ilişkin bakım, yapım, koruma ve onarım, demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, sosyal alanların işletme giderleri, çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrafor, aydınlatma ve bahsi geçmeyen diğer giderlere brüt m² payı oranında katılacaklardır.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık "yüzde beş" hesıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Birinci fikradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusuru bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi kapsamındaki bağımsız bölümlerin merkezi ısitma/sıcak su sisteminde kaynaklanan giderlerini, Bayındırlık ve İskân Bakanlığının (yeni adıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) 14.04.2008 tarih ve 26847 mükerrer sayılı resmi gazetede yayınlanan (veya bu doğrultuda yayınlanacak yeni yönerge veya yönetmeliklere göre) Merkezi ısitma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde ısinma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik'in 8. Maddesine uygun olarak; herbir bağımsız bölüm için düzenli olarak (aylık veya belirli periyotlarda) toplam ısinma giderini paylaştırır. Yönetmelikte de belirtildiği üzere, toplam ısinma giderinin %70'i, Bağımsız Bölümlerin ölçülen ısı tüketimlerine göre ilgili bağımsız bölüme paylaştırılır. Toplam ısitma giderlerinin % 30'u ise, ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısinma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak, ilgili yönetmeliklerde aksine bir hüküm olmadıkça ilgili bağımsız bölümlerin Katılım Payı Oranları'na uygun olarak paylaştırılır.

Söz konusu %30-%70 dağıtım oranı genel prensip olarak kabul edilmiş olmakla birlikte, yaşamın başlaması ile birlikte fiili durum göz önünde bulundurularak en hakkaniyetli dağıtımlı sağlamak açısından gerekli görülürse ilgili yönetim/yönetimler tarafından farklı oranlarda uygulanabilecektir.

Merkezi ısitma ile ilgili olarak, aylık veya belirli dönemlerde hazırlanan ısitma veya sıhhi sıcak su giderlerine ait bağımsız bölüm paylaşım bedelleri, ilgili yönetim (veya enerji personeli veya yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri) tarafından herbir bağımsız bölüm malikine ve/veya bağımsız bölümü her ne nedenle olursa olsun kullanana yazılı olarak bildirilir. Buna göre, hiçbir Bağımsız Bölüm Maliki, aylık (veya belirli dönemlerde) hazırlanan gider tutarını bilmediğini iddia ederek, ödeme yapmaktan veya süresinde ödeme yapılmaması halinde gecikme cezası ödemekten kaçınamaz.

Aynı zamanda, Geçici Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu'nun alacağı karar doğrultusunda ortak alan elektrik, su ve ısinma tüketimlerine ilişkin bedeller, ilgili resmi kurumların artış oranlarına bağlı olarak işletme bütçesinden çıkartılarak merkezi sistem tüketimlerinde olduğu gibi proje kapsamındaki bağımsız bölümlere metrekare oranları doğrultusunda (**Ek-3**) paylaştırılabilecektir.

Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusuru bir hareketi nedeniyle bir gidere sebep olmuş ise, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine ve gidere sebep olana müteselsilen rücu edilir.

Sonradan malik olanlar ve satıcı Malik, bağımsız bölümü satmadan ve satın almadan önce, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'ndan "borcu yoktur" belgesi almak zorundadır. Aksi halde, sonradan malik olanlar eski malikin borçlarından ve faizinden sorumludurlar. Bu durum eski malik'e rücu hakkını ortadan kaldırır.



Geçici Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı'daki Kat İrtifakı kuruluncaya ve bağımsız bölümlerin tamamında yaşamın başlamasına ve ortak giderlerin tüm bağımsız bölümlerden toplanmaya başlamasına kadar geçecek süre içerisinde oluşacak giderleri karşılamak üzere Kat Maliklerinden demirbaş ve avans bedelleri ile işletme giderlerinin toplanmasına karar verebilir.

Kat malikleri, bulundukları blok yapıya, parsele ve Toplu Yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalananmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

Kat maliklerinin aidat ödeme yükümlülüğü bağımsız bölümü teslim ihbarı tarihinde başlar. Bağımsız bölümü teslim alma çağrısını almış kat malikleri, hukuken bağımsız bölümde yaşamaya ve bağımsız bölümü kullanmaya engel teşkil edecek nitelikle büyük inşaat eksikliği olmadığı sürece teslim almadan kaçınamazlar, kaçınırlarsa ortak gider ödeme yükümlülüğü çağrı ile başlamış olur.

Toplu Yapı Yönetimi, ortak gider ve avans payını ödemede geciken kat maliki hakkında, bu yönetim planına, KMK'ya ve genel hükümlere göre dava açmak veya icra takibi yapmak ve bu gecikmenin süremesi halinde kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin hükümleri uygulamak hak ve yetkisine sahiptir.

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

Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun göndereceği uyarida, ihlalin devam etmesi halinde günlük olarak ilgili dairenin bir aidat tutarı na kadar bir ceza uygulanacağını bildirebilir.

Kat Maliki, Jeneratör Tesisi ve Elektrik kesilmelerinde devreye girecek jeneratörün ürettiği ve sayaçlardan geçen tüketim ile ilgili hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararları, Geçici Yönetim Kurulu kararları ve kesinleşen İşletme Projesi tüm kat maliklerini ve bağımsız bölümlerden fiilen faydalananları bağlayıcıdır.

Madde 21. Ortak Giderlerin Teminatı – Önlem ve Yaptırımlar

Kat malikinin ortak giderlere ilişkin payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müşterekken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür. Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin veya yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Türk Medeni Kanunu'nun 893. maddesinin son fıkrasında yer alan "Alacaklıların bu kanuni ipotek hakkından önceden feragat etmeleri geçerli değildir." hükmü burada da uygulanır. Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.



İKİNCİ BÖLÜM

Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları

Madde 22: Kat Maliklerinin ve Kat İrtifak Hakkı Sahiplerinin Hakları ve Borçları

22.1: Kat Maliklerinin Hakları

Bağımsız Bölümler Üzerinde:

Bağımsız bölüm malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler ve işbu Yönetim Planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla kendilerine ait bağımsız bölüm üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilerine sahiptirler. (KMK.Md:15)

Kat malikleri ve diğer hak sahipleri, aşağıda anılan sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, kullanma ve yararlanma hakkını başkasına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidirler. Ancak 6 (altı) ayın altındaki süreler için kiralama yapılamaz ve 3. kişilere kullanım hakkı verilemez.

Kat malikleri ve irtifak hakkı sahipleri, kiracı sıfatıyla oturanlar, intifa veya sükna hakkı sahipleri kendi bağımsız bölümlerinde Belediye nizamlarına, imar planı ve eklerine ve ana yapının dış estetiğine ve Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım genel mimarisine, sıhhi, elektrik ve benzeri tesisat ve projelerine, Site Yönetmeliği içinde yer alan Dekorasyon ve Tadilat Talimatına aykırı olmamak, diğer paydaşlara zarar ve ziyan vermemek ve kullanma haklarını ihlal etmemek kaydı ve yapılacak masrafların tamamı kendisine ait olmak şartı ile kendi tasarruf sınırları içinde, statik projesine aykırı ve taşıyıcı sisteme zarar vermemek kaydı ile diledikleri değişiklik ve yenilikleri yapmakta tamamen serbesttir. Bu husus, tüm bağımsız bölmeler için muteber olup, diğer paydaşlar, bu tarz değişikliklere itiraz edemezler.

Ortak Yerler Üzerinde:

Kat malikleri Toplu Yapının bütün ortak yerlerine, işbu yönetim planında belirtilen koşullarda, eğer yönetim planında koşul yok ise arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır. (KMK.Md.16)

22.2: Kat İrtifakı Sahibinin Hakları

Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dâva etme hakkına sahiptirler. Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır. (KMK.Md.17)

22.3: Kat Maliklerinin Borçları

Kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölmelerdeki kiracılara ve oturma (Süknâ) hakkı sahiplerine veya bu bölmelerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur. (KMK. Md:18)

Madde 23: Toplu Yapının Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk

Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.



Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça Toplu Yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boyaya yapıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölmelere zarar verdiğiin ve acilen onarılması gerekiğinin veya anayapının 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 anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlı bulunan bağımsız bölmelerin bağlı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabılır. Her kat maliki Toplu Yapı kapsamında bulunan diğer bağımsız bölmelere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur. (KMK.Md.19)

Madde 24: Yasak İşler

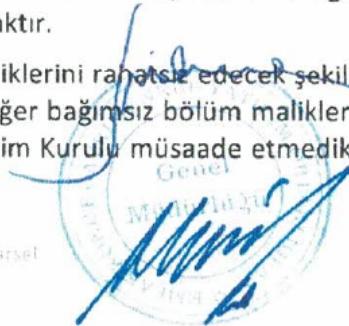
Kat malikleri gerek bağımsız bölmelerini gerek eklenileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. (KMK. Md:18)

Buna göre,

Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölmelerde hiçbir şekilde öğrenci yurdu, öğrenci pansiyonu, hastane, dispanser, klinik, poliklinik veya ecza deposu kurulamayacağı gibi; sinema, tiyatro, kahvehane, kafe, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, temizleyici, dükkan, galeri, ticarethaneler, güzellik salonu, modaevi, dershane, kuaför salonu, emlak ofisi, kreş ve çocuk yuvası gibi hiçbir sektör veya iş kolunda ticari faaliyet gösterilemez, iş yerleri açılamaz. Kat Mülkiyeti Kanunu 24. Maddesi ile ve Yargıtay içtihatlarına konu avukat, doktor vb. mesleklerin ofis-muayenehane gibi serbest meslek faaliyetlerinin bağımsız bölmelerde yürütülmesi halinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirimde bulunulacaktır. Buna göre Büro; genellikle bağımsız çalışan ve daha çok münferit mesaide kullanılan yazılıhane niteliğinde yerlerdir. Bu nedenle, tapuda mesken (daire) olarak kayıtlı bulunan bir bağımsız bölümün avukatlık veya mali müşavir bürosu olarak kullanılması ancak Yargıtay kararları ile kabul edildiği üzere avukat veya mali müşavir olarak bağımsız çalışan bir kişinin en fazla bir çalışanı ile birlikte yazılıhane niteliğinde kullanılması kaydıyla mümkündür. Bu durum dışında avukatlık veya mali müşavir bürolarının birçok kimsenin çalışmak suretiyle, işyeri olarak kullanılması diğer kat maliklerinin, ailenin huzur ve sükununu korumak amacı gereği kesin olarak yasaktır. Bu konuda ilerde yapılacak yasal düzenlemelere uyulur.

Aynı zamanda proje kapsamındaki I blokta yer alan ofis-işyeri niteliğindeki bağımsız bölmelerde; hukuk bürosu, mali müşavirlik ofisi, mimarlık ofisi, muayenehane vb. faaliyetlerin dışında herhangi bir faaliyet gösterilemez. Dükkan niteliğindeki bir ticari bağımsız bölümde gösterilebilecek parakende satış şeklindeki faaliyetlerin ofis-işyeri niteliğindeki bağımsız bölmelerde yapılması kesinlikle yasaktır. Ofis-işyeri niteliğindeki bağımsız bölmelerin ortak yerlerine, iç ve dış cephelerine, camlarına, balkon ve teraslarına vb. yerlerine dışarıdan görülebilecek şekilde ilan, duyuru, reklam şeklinde tabela, kâğıt veya afiş yaptırılamaz, asılamaz. Ofis-işyeri niteliğindeki bağımsız bölmelerde, ayaklı ilan panosu, aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma, ofis camlarına içten veya dıştan led tabela konulması, baskılı ve logolu stor perde kullanılması, camlarına siticker yapıştırılması kesinlikle yasaktır.

Hak sahipleri, kendi bağımsız bölmelerinde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi özel toplantılarında diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecburdurlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe



bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar. Bu tür toplantı ve etkinlikler için ortak alan kullanımından ücret alınıp alınmayacağı Yönetim Kurulunun takdirindedir.

Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri hiçbir şekilde randevu evi, kumarhane veya benzeri şekilde ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

Tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde 6 aydan kısa süreli (saatlik, günlük, haftalık gibi) kiralama ve alt kiralama yapılması ve konaklatma amaçlı kullanılması kesinlikle yasaktır. Bahsi geçen şekillerde kullanıma imkan verecek kiralama ve her ne ad altında olursa olsun tahsis işlemi yapılamaz. Bu amaçla hiç bir basılı, görsel yayınlarda ve internet sitelerinde ilan ve reklam verilemez, sitenin imajı ve itibarına zarar verecek olması nedeniyle adı kullanılamaz. Bu şekilde kiralama ve tahsis işlemleri yapıldığı tespit edilen bağımsız bölümlerin su, ısınma vb. hizmetleri ile site yönetiminin verdiği tüm servis hizmetleri yönetim tarafından durdurulabileceği gibi siteye giriş kartları da iptal edilecektir. Bu konuda tespiti yapılan ilgili bağımsız bölüm maliki, kiracısı veya herhangi bir şekilde bağımsız bölümden yararlanan kişi veya kişilere site yönetimi tarafından yazılı ihtarın gönderilmesine rağmen bu duruma son verilmediği takdirde Kat Mülkiyeti Kanunun 25. ve 33. Maddeleri doğrultusunda hakimin müdahalesinin talep edilmesi gibi tüm hukuki ve cezai işlemlerin başlatılması adına gereken adımlar atılacaktır. Tüm kat malikleri bu durumu bildiklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Bağımsız bölümlerin balkon, teras ve pencerelerinden halı, kilim, vb. silkeleyemeyenler su veya başka bir sıvı dökemez, çöp vb. şeyleri atamazlar binanın dış cephesine veya bahçeye çamaşır asamazlar.

Binaların dışına ve dıştan görülebilecek yerlerine kurutmak maksadıyla dahi olsa çamaşır asamazlar.

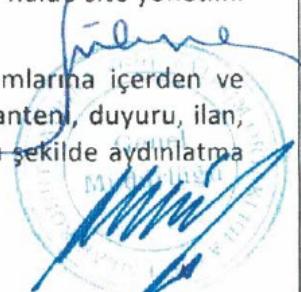
Otoparklar dışında yerlere araç park edilmesi veya fazla sayıda araç bulundurulması veya uzun süreli bekleyen misafir araçlarının tespiti halinde araçların çektilererek bedellerinin ilgili kat malikinden tahsil edilmesi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir. Usulsüz park eden araçlar, masrafları araç sahibine ait olmak üzere çektilir. Otopark sayısı göz önüne alınarak misafir araçlarında Toplu Yapı içerisindeki otopark alanlarını kullanamayacaktır.

Bağımsız Bölümlerini kiralayan veya herhangi bir şekilde kullanma hakkını devreden Kat Malikleri, kapalı otopark haklarını da devretmiş olduklarıdan, kapalı otoparklardan, Kat Maliki sıfatıyla faydalananamazlar. Otopark olarak belirlenen alanların haricinde araçlarını park edenlerin, Yönetim Kurulu kararı ile Hizmet Şirketi tarafından çektilirilir ve Belediyenin göstereceği bir park yerine bırakılır. Vasıtaların çekirme ve park masrafları % 50 fazlaıyla, vasıtاسını usulsüz ve uygunsuz olarak bırakın vasıta sahibine aittir.

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi nde, Toplu Yapı ortak yer ve tesislerinde, bulunan tüm sosyal alanların, tüm Kat Maliklerince faydalandırılabilmesi için, hazırlanacak 'Yönetmelik, Prosedür ve Talimatlar' göre işletilmeleri sağlanacaktır. Bu maksatla, Toplu Yapı sosyal alanlarından yalnız bağımsız bölümlerde yaşayan Toplu Yapı sakinleri faydalabilirler.

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi kapsamında bulunan Kat Malikleri, bağımsız bölümlerini kiralamak veya satmak istedikleri takdirde, Bağımsız Bölüm pencerelerine, Blok kapılarına, girişlerine, ortak mahallere, "kiralık-satılık" levhalarını Toplu Yapı Yönetim Kurulunun belirletiği ölçü ve kurallar çerçevesinde ve onayı ile ilanları asabilirler. Bağımsız Bölümlerin, alınacak randevu ile belli gün ve saatlerde gezdirilmesini, Toplu Yapı Yönetimi düzenler. Toplu Yapı içerisinde yetkilendirilen emlakçıların bilgileri site yönetimi ile paylaşılmak zorundadır. Aksi halde site yönetimi emlakçıları site içerisinde almayabilir.

Hak sahibi, ortak mahallere ve bağımsız bölümlerin duvar, pencere veya camlarına içeren ve dışarıdan doğal mimari ve ortak görünümü bozacak şekilde levha, direk, uydu anten, duyuru, ilan, reklam şeklinde tabela, kâğıt veya afiş yapışramaz, asamaz ve aşırı ve göz altı şekilde aydınlatma



yapamaz. Ticari alanlar, kullanılacak tabela ve benzeri uygulamalar için yönetimden izin alacaklardır.

Blok yapının ön ve arka cephelerine bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha veya tabela asamazlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu'ndan izin almadan balkon veya teraslara binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak güneşlik koyamaz ve güvenlik önlemi alamazlar.

Kedi, köpek, kuş gibi evcil hayvanlar ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak, ortak mahallerde veya bağımsız bölüm balkonlarında bulundurmamak kayıt ve şartıyla mümkündür.

Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerde besleyecekleri hayvanları diğer kat maliklerine rahatsızlık vermeyecek evcil hayvan türlerinden seçmekte yükümlüdürler. Ancak evcil hayvan sınıfına girebilecek olan vahşi tür köpeklerin (Pitbull, Doberman, Rottweiler vb.) beslenmesi, Toplu Yapı'a sokulması kesinlikle yasaktır. Beslenebilecek olan evcil hayvanlar özellikle ortak yerlerde başıboş bırakılamazlar. Sadece sahiplerinin gözetimi altında ve bu yerlerin kirletilmesine meydan vermeyecek önlemler alınması koşulu ve tasma/ağız tasması ile gezdirilmeleri mümkündür. Bu konuda ana şart, bu gibi hayvanların gerek Blok Yapıarda ve gerek Toplu Yapı'daki diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemesidir. Hayvanlar için Toplu Yapı içinde belirlenen yerler tuvalet ihtiyacı için kullanılacaktır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, gerektiğinde bağımsız bölümlerde beslenebilecek evcil hayvanlar yönünde tür, cins ve sayı olarak yasak ve sınırlamalar koyabilir.

Bu gibi ev hayvanlarının gerek apartman komşularını ve gerekse ortak alanlarda herhangi bir sakını, misafiri veya personeli sesleri, pislikleri veya saldırları ile rahatsız etmeleri halinde maddi ve manevi sorumluluklar genel hukuk kuralları dahilinde ve Belediye Mevzuatı çerçevesinde görülecektir.

Kat Malikleri hiçbir bağımsız bölümde, yönetmeliklere ve idarenin emir ve yasaklarına aykırı olarak çevreyi rahatsız edecek şekilde radyo, kaset, cd vb. çalınamaz. Dışarıya hoparlör konulmak suretiyle, Bağımsız Bölümlerden müzik ve her türlü yayının yapılması, kesinlikle yasaktır.

Hak sahipleri ortak yerlere Yönetim Kurulundan izinsiz hiçbir şey bırakmaz. Bağımsız bölümlerde ve ekleni ve ortak yerlerde yanıcı-patlayıcı-parlayıcı özellikli madde ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman, toz çıkışma neticesi veren fiiller icra edemezler.

Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise kendi tebliğat adresini, bu arresteki değişiklikleri, bağımsız bölümde herhangi bir sebeple ve sıfatla oturan (kira, sükna vb.) kişilerin adı-soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde yönetimle yazılı olarak bildirmek zorundadırlar. Aksi halde Tebliğat kanunu tebliğat tüzüğü uyarınca **Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi** 'ndeki adresine yapılan tebliğat geçerli sayılır. Bağımsız bölüm maliklerinin bildireceği adresin Türkiye dahilinde tebliğeye yarar bir adres olması zorunludur. Yurt dışında adres gösterilemez.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerde kira gibi ivazlı bir sözleşmeyle başkalarına kullandırdıkları taktirde, sözleşmenin bir örneğini yönetime tevdi etmeye ve bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburudur.

Ayrıca, proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin yabancı vatandaşlara kiralanması durumunda, kiracının oturum izni belgesini yönetime ibraz etmesi gerekmektedir. Oturum izni belgesini ibraz edemeyenlerin site yönetimine kayıt işlemleri yapılmayacak ve siteye girişlerine izin verilmeyecektir.

Klima dış üniteleri sadece projede belirlenmiş yerlere konabilir. Bina dış görünümünü bozacak, yönetimin onaylamadığı şekilde ve yerlere monte edilmeyecektir.



Hak sahipleri balkonlarını kapatmak istediklerinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan tip projeye uygun olarak kapatmak zorundadırlar.

Kat malikleri ve diğer hak sahipleri zorunlu tamirat işlerini; gürültü ile komşularını rahatsız etmemek amacıyla sadece mesai günlerinde 10:00-17:00 saatleri arasında yaptırabilirler.

Kat malikleri kendi bloklarının çevrelerini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı olarak çit veya benzeri mânialarla çeviremezler. Bahçelere dikilecek ağaçların türleri projesi'ndeki peyzaj projesi esas alınarak Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılır. Kat malikleri izinsiz olarak bahçelere ağaç ve herhangi bir bitki dikemezler.

Kat malikleri ile diğer hak sahiplerinin site ortak alanlarında alkollü içecek tüketmeleri kesinlikle yasaktır.

Ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerinde ticari faaliyetlerine uygun iç dekorasyon değişikliklerini, dış görünüşe ve orijinal duvarlara ve binanın projesine aykırı olmamak kaydıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na yazılı bildirimde bulunarak ve onay alarak yapabilirler.

Kat Maliki bağımsız bölüm içerisinde yer alan yangın ihbar ve algılama sistemine ait dedektör ve hoparlörlerle Toplu Yapı Yönetimi izni olmadan müdahale edemez ve hiçbir şekilde sökülmeyi talep edemez.

Kat sakinleri, kendilerinin ve misafirlerinin ilgili mevzuat, yönetim planı ve diğer yönetmeliklerde sayılan hususlara riayet edeceğini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

İşbu yönetim planı hükümlerine aykırı davranışan kat malikleri, halefleri veya kullanım hakkı sahiplerine, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yönetim planı ekinde bulunan **(Ek-5)** cezai işlem detay tablosunda belirtilen tutarlar uygulanır. Bu tutarlar asgari ücretin artışı oranında güncellenir.

Madde 25: Dekorasyon ve Tadilatlara İlişkin Kurallar

Bağımsız bölüm malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar kendi bağımsız bölümlerinde, teraslarında, binanın dış elemanlarında, tahsisli alanlarında ve diğer ortak alanlarda ancak Site Yönetimi tarafından onaylanmış projelere uygun şekilde imalat, tadilat ve benzeri işlemleri yapabilirler. Bu cümleden olmak üzere yeni pencere açmak, mevcutları genişletmek veya daraltmak yahut birleştirmek; dış duvarları yıkmak, geri yahut ileri almak, yeni duvarlar örmek; balkon ve çıkmaları yıkmak, genişletmek, kapatmak ve daraltmak gibi bütün ameliye işlemler yasaktır. Kat malikleri, bağımsız bölümün dış elemanlarında, mevcut olan rengi, karakteri, görünümünü değiştirecek ve etkileyebilecek, boyacı, badana, sıva türünden işlemler yapamazlar, zorunlu olan onarımlar dolayısıyla yapılacak bu tür iş ve işlemlerde, onarım ve yenilenmede önceki rengi, karakteri veya görünümü muhafaza etmek zorundadırlar. Tüm değişiklikler ancak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda görüşülerek kararlaştırılabilir. Tüm cephe ve bahçe onarım işlemlerinin tamamı Site Yönetimi tarafından yaptırılacaktır. Tüm yapılarda gerekli durumlarda ve/veya azami 4 (dört) yılda bir bakım yapılması zorunludur. Kişisel ihtiyaçların gerektirdiği cephe onarım ve tamirat işleri Site Yaşam Rehberi ekinde yer alan Dekorasyon ve Tadilat Şartnamesine uygun olarak yaptırılacak ve işin bitiminde Site Yönetiminin onayına sunulacaktır. Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi birinin yukarıda belirtilen kurallara uymayan mimari değişiklik girişimlerine karşı, diğer bağımsız bölüm maliklerinden her birinin hukuki yollarla müdahale hakkı vardır. Yapılacak tür inşaat, tadilat, dekorasyon işleri ile ilgili kurallar Site Yaşam Rehberi eki olan **Dekorasyon ve Tadilat Şartnamesinde** belirlenecektir.



Madde 26: Güvenlige İlişkin Kurallar

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi kat malikleri, Toplu Yapının güvenliğinin bazı kurallara tabi olduğunun bilinci ile gerek kendilerine gerekse misafirlerine kimlik sorulması, kartlı giriş, biometrik tanıma, parmak izi vb. sistemleri ile erişim kontrolü yapılması, ortak yerlerde kapalı devre tv sistemi ile izleme ve kayıt yapılması, cihazla kontrol vb. Toplu Yapı Yönetiminin getirilecek Yönetmelik ve Prosedürler içinde yer alan **Güvenlik Talimatları**'nda tanımlanan kurallara uymakla yükümlüdürler. Kat Malikleri, bağımsız bölümü kullananlar ve çalışanları, Toplu Yapının çeşitli yerlerine konulacak olan Kapalı Devre Kamera Sistemi'nin (CCTV) güvenlik önemi olarak konulduğunun bilincindedirler. Bu sisteme bağlı olan kameralar, ortak alanlara konuşlandırıldığından, özel hayatlarının gizliliğini ihlal edildiğini iddia edemezler. Bu kameraların yerlerinin değiştirilmesini talep edemezler. Kat malikleri/sakinleri, işbu CCTV sistemleri tarafından, Kat Maliklerinin, bağımsız bölümü kullananların ve çalışanların, Türk Ceza Yasasına göre suç teşkil eden bir davranışının tespit edilmesi halinde, bu kayıtlar ile birlikte ilgili savcılığa suç duyurusunda bulunabileceğini, bu kayıtların kendileri aleyhinde delil olarak kullanılabileceğini, ilgili resmi makamlara bu kayıtların verilebileceğini kabul ve taahhüt etmektedirler. Bağımsız bölümüne bakıcı, temizlikçi, gündelikçi, vb. şekillerde çalışan davet edenler, Toplu Yapı Yönetimi tarafından istenen evrakları yönetime teslim etmeden bu kişileri Toplu Yapı alanına alamazlar, bağımsız bölümünde işe başlatamazlar.

Bağımsız bölüm maliklerinin veya hangi sıfatla olursa olsun bağımsız bölümlerini kullananların çalışanlarından veya personelinden herhangi birinin:

- Suç niteliğindeki davranışlarda bulunmak,
- 6136 Sayılı Kanun'a göre taşınması yasak olan Silah, Bıçak veya Kesici, Delici Aletler ile olarak Toplu Yapı'ya giriş yapmak veya giriş yapmaya çalışmak,
- Toplu Yapı içerisinde uyuşturucu veya keyif verici madde kullanmak, bulundurmak,
- Toplu Yapı içerisinde Suç İşlemek,
- Çevreyi rahatsız edecek şekilde yüksek sesle veya küfürlü konuşmak,
- İdari Personelin talimatlarına uymamak,
- Saygısızlık ve Disiplinsizlik,
- 4857 Sayılı İş Yasasının amir hükümlerine göre; "işverene karşı yapılan ve iş akdinin haklı feshine sebep olacak davranışlardan herhangi birini" Yönetime veya Yönetim tarafından görevlendirilmiş olan İdarecilerine karşı yapmak,
- Kendinin ya da başkalarının can güvenliğini risk altına alacak şekilde davranışmak,
- Güvenlik talimatlarına uymamak,
- Ahlaksız şekilde davranışmak,
- Sarhoş olarak Toplu Yapı'ya giriş yapmak,

ve bunlarla sınırlı olmaksızın sair davranışlarının tespiti halinde; Toplu Yapı Yönetim Kurulu, tek taraflı olarak işbu personelin değiştirilmesini Kat Malikinden veya kullanandan talep edebileceği gibi, işbu personelin davranışının niteliğine göre Toplu Yapıya giriş yapmasını da yasaklayabilecektir. Bu durumda Kat Maliki veya Kullanan derhal bu talebi yerine getirmekle yükümlü olacaktır.

Kat Malikleri yönetim tarafından kendilerine bildirilen kapı açma şifrelerini misafirleri, hizmetlileri, servis elemanları başta olmak üzere dışarıdan hiçbir şahsa açıklayamazlar. Kişisel kullanımları için yetkilendirilmiş olan kapı açma kartlarını başkaları ile paylaşamazlar. Acil ve zorunlu durumlarda, güvenlik örgütü amirinin veya onun vekil kıldığı görevlinin izni ile ve durumun gereklerinin çizdiği sınırlar içinde kalmak kaydı ile, bağımsız bölüm malikinin veya onu herhangi bir şekilde kullananın içinde bulunmadığı zamanlarda da inceleme, önleme ve onarım gibi amaçlarla bağımsız bölümde



girebilir.

Bağımsız bölüm malikleri, yanın merdivenleri, acil çıkış kapıları gibi Toplu Yapının ve Toplu Yapıda bulunanların güvenliği açısından hayatı önem taşıyan mekanlara giriş çıkış engelleyecek veya o mekanlarda seyretmeyi zorlaştıracak her türlü davranıştan kesinlikle kaçınmak zorundadır. Aksine hareket halinde, engelleyici davranış ve durumlar güvenlik örgütünce bertaraf edileceği gibi, buna sebep olanlardan, hazırlanacak yönetmelik ve prosedürlerde öngörülen ceza alınabilir.

Madde 27: Müsaade Mecburiyeti

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekliliği görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün malisi veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gereklilişlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Toplu Yapının bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklientilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanalması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

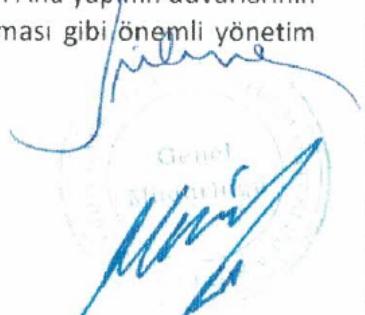
Ayrıca, proje kapsamındaki bazı bağımsız bölgelere tahsis edilen bahçelerde ve/veya teras alanlarında projesel teknik gereklilik gereği birden fazla klima altyapısı, havalandırma şaftı, atıksu ve yağmur suyu hattı bulunmaktadır. İlgili tahsisli bahçe ve teras alanı kullanıcıları bahse konu klima altyapıları, havalandırma şaftları, atıksu ev yağmur suyu hatları ile ilgili montaj, bakım vb. çalışmalarla birbirlerine karşı müsaade etmek zorundadırlar. Aynı zamanda klima dış üniteleri buludukları alanda dağınık bir şekilde değil, bir araya toplanıp gereklirse bir kafes sistemi ile düzene sokulmalıdır. İlgili kat malikleri ve/veya kullanıcıları bu durumu bildiklerini kabul, beyan ve taahhüt etmektedirler.

Madde 28: Hâkimin Müdahalesinin İstenmesi

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve/veya Geçici Yönetim Kurulu tarafından verilen karara razı olmayan bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı ve herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya Yönetim Planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören bağımsız bölüm malikleri veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı, Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 33. Maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Madde 29: Temelli Tasarruf ve Önemli Yönetim İşleri

Toplu Yapı Sitesi sınırlarındaki bir yerin bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi temelli tasarruflar gibi önemli işler için yasaların gerektirdiği şekilde, bütün kat maliklerinin oybirliğiyle karar vermesi gereklidir. Ana yapının duvarlarının benzeri yerleri ile Toplu Yapı ortak alanlarının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ise Toplu Yapı Yönetim Kurulunun alacağı oybirliği kararı ile yapılır.



Madde 30: Yenilik ve İlaveler

30.1: Faydalı Olanlar

Kat malikleri, Toplu Yapının ortak yerlerinde kendi başlarına yenilik, ilave ve değişiklik yapamazlar. Bu nevi değişiklikler Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun vereceği karar üzerine yapılır.

Kat malikleri, blok yapı ve Toplu Yapı ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilâveler Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun vereceği karar üzerine yapılır.

Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilâveler blok kat maliklerince, Toplu Yapı ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilâveler ise Toplu Yapı'da bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

30.2: Çok Masraflı ve Lüks Olanlar

Yapılması arzu edilen yenilik ve ilâveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya Toplu Yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gereklî olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalananmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilâvelerin giderini onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler. Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüzi halefleri yenilik ve ilâvelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi brüt m^2 payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilâveden faydalananma hakkı kazanırlar.

Madde 31: Sigorta Anlaşması

Yapının sigorta ettirilmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yaptırılabilir. Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine brüt m^2 payları oranında katılmakla yükümlüdürler. Toplu Yapının tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, brüt m^2 payları oranında paylaştırılır. Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına brüt m^2 payları oranında harcanır.

Kat malikleri Toplu Yapının sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler. Bu halde alınacak sigorta bedeli, Toplu Yapının sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. Sigortalarındaki emredici hükümler saklıdır.

Madde 32: Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti

Kat malikleri işbu Yönetim Planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. Maddesinin a, b, c bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse mağdurlar, mütecaviz kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek veya mahkemenin göstereceği yere depo edilerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır.

Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim huküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada



Üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılar resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemi faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fikrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:

Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında bir takvim yılı içinde iki defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olunması;

Toplu Yapı'nın bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu 33'üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;

Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane gibi ahlaka ve kanuna aykırı olarak kullanmak.

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer. **ÜCÜNCÜ BÖLÜM**

Toplu Yapıının Yönetimi

Madde 33: Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

5711 sayılı kanunla değişik 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun tüm yetkileri, işbu yönetim planıyla **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na** devredilmiştir.

Madde 34: Blok Kat Malikleri Kurulu

34.1: Toplanma ve Çağrı

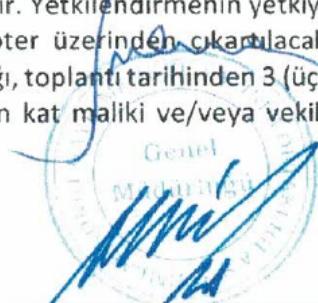
Blok Kat Malikleri Kurulu, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Ocak ayı içinde toplanır ve Temsilciler Kurulunda bloklarını temsil edecek temsilcilerini seçer. Önemli bir sebebin çıkması halinde, Blok Temsilcisinin veya blok kat maliklerinden üste birinin istemi üzerine toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün blok kat maliklerine imzalattırılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, Blok Kat Malikleri Kurulu her zaman toplanabilir. İlk çağrı yapılmırken, birinci toplantıda, karar yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantıının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz. **(KMK.Md.29)**

34.2: Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Kat Malikleri Kurulu, Blok kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir. Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantıın yapılamaması halinde ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. **(KMK. Md.30)**

Madde 35: Vekâleten Temsil

Kat maliklerinden her biri oyunu yetkili kılacağı bir temsilci ile kullandırabilir. Yetkilendirmenin yetkiyi veren kat maliki tarafından bizzat imzalanacak yazılı bir belge veya noter üzerinde ~~çıkartılacak~~ vakaletname doğrultusunda olması şarttır. Bahse konu yetkilendirme evrağı, toplantı tarihinden 3 (üç) önce Yönetim Kuruluna ve/veya yetkilendirilmiş yöneticiye, yetkiyi veren kat maliki ve/veya vekili



tarafından teslim edilecektir. Toplantı başlamadan önce bu belgeler toplantıyı açacak yönetici tarafından kontrol edilir. İmza sahteliği konusu, yetki belgesi adına düzenlenen temsilcinin şahsi sorumluluğunda olup bağımsız yargı organlarının kararları ile çözümlenebilir.

Toplantıda kullanılan bir yetki belgesinin geçerli olarak kullanılmadığı anlaşılabilecek olursa bu nedenle genel kurulun iptali davası ancak davacı olacak kişinin söz konusu yetki belgesi olmasaydı yeter sayılı itiraz olunan kararın alınmayacağı olası halinde açılabilecektir. Yetki belgeleri, uyuşmazlıkların ispatı amacı ile toplantı belgeleri olarak beş yıl saklanır.

Bir kişi, kullanılacak oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa bunları, içlerinden biri temsil edebilir. Toplam oy sayısının üçte birinden fazlası için temsilci ve/veya temsilciler vekil tayin edilemez. Ehliyetsiz olan kat malikinin kanuni durumuna göre veli ya da vasisi temsil eder.

Madde 36: Toplantının Şekli

Toplu Yapı Kat malikleri kurulunda salt çoğunlukça aksine karar alınmadıkça aşağıdaki ilkelere uyulur. Toplantılar mevcut Yönetim Kurulu tarafından görevlendirilmiş yönetici tarafından açılır. Toplanan kat malikleri, toplantı yönetme adına aday olacaklar arasından Divan Başkanlığının oluşturulması adına bir Başkan, bir Oy Sayım Memuru ve bir Toplantı Kâtibi seçimini yaparlar. Seçilen Divan Heyeti toplantıyı yönetmek adına kat malikleri tarafından yetkilendirilir. Divan heyeti tarafından hazırlı cetvelindeki imzaların kontrolü yapılarak gerekli çoğunluğun sağlandığı anlaşıldıktan sonra belirlenen günden maddeleri doğrultusunda toplantıya devam edilir. Divan heyetini oluşturan kişiler kat maliki olmak zorunda değildirler.

Divan başkanı, kanuna göre toplantıların sağlıklı ve güven içinde yürütülmesini sağlamakla yükümlüdür. Toplantı için ayrılmış süreye bağlılık esastır. Bu amaçla toplantı zamanında başlatılır. Birinci toplantı çoğunluğun oluşmadığına ilişkin tutanak toplantı başlama saatinden itibaren en geç yarım saat içinde mevcut Yönetim Kurulu tarafından düzenlenmiş olur. İkinci toplantılarla üç adet kat malikinin varlığı ile dahi karar alınabileceği için toplantı saatinde yöneticinin açılış konuşması ile başlar. Geciken üyeleri hazırlı cetvelini imza ile toplantı katılabilirler. Bu amaçla belli bir saatten sonra çoğunluğun kararı ile geriye dönük gündem Maddesi tartışılamaz. Her gündem Maddesine ayrılan sürenin bitimi ile bu Madde hükmünce görüşmelerde yeterlilik sağlanmış olup oylamaya geçilir. Ancak, önceki gündem Maddelerinin süresinden önce tamamlanması halinde bu süre sonraki gündem Maddelerinde kullanılabilir. Başkanın takdir hakkına bağlı olarak gündem maddelerine geçmeden önce, konuşmak isteyen tüm kişileri belirleyerek konuşmaları toplantı süresine uyum amacıyla belirli bir süre ile sınırlı olabilir. Bu yetkinin varlığı tartışılara oylanamaz. Toplantıda gündemde bağlılık esastır. Ancak, toplantı katılanların üçte birinin önerisi ile görüşülmesi istenilen konular gündemde alınabilir.

Olağan toplantılarla kat mülkiyetinin hükümlerine uygun ve gerekli konularda gündemde bağlılık zorunluluğu yoktur. Ancak, olağan toplantılarla çoğunlukla gündemde alınan konularda alınan kararlar ile kat maliklerine ek mali külfet yüklenmez. Bu tür kararlar yukarıdaki usule uygun olarak kat maliklerine duyurulacak yeni bir olağanüstü toplantı gündemini oluşturabilir.

Madde 37: Oylama

Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. Birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Kat Malikleri Kurulu'nda bunların içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden birisi ehliyetsiz ise onu kanuni temsilcisi temsil eder. Alınacak karar doğrudan doğruya



kendini ilgilendiren blok kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oylamaya katılamaz. Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir. (KMK. Md. 31)

Madde 38: Blok Temsilcisi

Temsilci Seçimi

Blok Kat Malikleri Kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Ocak ayı içinde yapacağı toplantıda iki yıllık süre için, aşağıda tanımlanlığı şekilde bir kişiyi yedeği ile birlikte temsilci seçer. Blok Temsilcisi, bloklardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunuğu tarafından seçilir. Seçilen blok temsilcisi aynı zamanda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesidir.

Madde 39: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

Toplu Yapı kapsamında bulunan her bir bloktan (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) ayrı ayrı seçilen toplamda 10 (on) temsilciden oluşan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na yönetilir. (KMK.Md.69)

39.1: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısının Zamanı ve Çağrı Usulü

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, en geç yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonuna kadar toplanır. Önemli bir sebebin çıkması halinde, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun veya Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun veya Kat Maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imzalattırılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her zaman toplanabilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısına çağrı yapılrken, ilk toplantıda karar yeter sayısının sağlanamaması halinde yapılacak olan ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

39.2: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

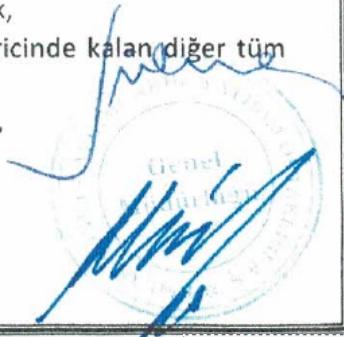
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Blok Temsilcilerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunuğuyla toplanır ve toplantıya katılan üyelerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunuğu ile karar verir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu için toplantı yeter sayısının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunuğudur.

39.3: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Oylaması

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda blok temsilcileri temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. (KMK. Md.69)

39.4: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları

- Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerini seçmek,
- Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerini seçmek,
- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak olan işletme bütçesini görüşerek gerekiyorsa revize etmek ve onaylamak,
- Bu yönetim planına münhasıran yetkili olduğu konularda karar vermek,
- Yönetim Kurulunun bu yönetim planında yazılı görev ve yetkileri haricinde kalan diğer tüm konularla ilgili olarak karar vermek,
- Kat Malikleri Kurulu tarafından verilen diğer görevleri yerine getirmek,



- İlke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerin her birinin temsilcisi bulunduğu blokta benimsenerek, bloklar arası yönetim bütünlüğünü sağlamak,
- Olağan ve olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bütün hesap ve işlemlerini, Toplu Yapı Denetim Kurulunun raporlarını da dikkate alarak, inceleyip değerlendirmek,
- Bir önceki Yönetim Kurulu dönemine ait hesapları incelemek, ibra etmek veya gerektiğinde yasal takip başlatmak başlıca görevleridir.

39.5: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Kararları

Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri Blok Temsilcileri ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

39.6: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Karar Defteri

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührüyle tasdikli bir Toplu Yapı Temsilciler Kurulu karar defterine yazılır, toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır.

Madde 40: Toplu Yapı Yönetim Kurulu

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısıم Toplu Yapı Temsilciler Kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonuna kadar yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından veya dışarıdan 3 (üç) kişiyi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na iki yıl süreyle seçer. 3 kişiden müteşekkil Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılan tüm temsilcilerinin, temsil ettiğleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri seçimi izleyen en geç yedi gün içerisinde yapacakları toplantıda kendi aralarında görev bölümü yapar ve görevlerine başlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda yer alan her üyenin Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda bir oy hakkı vardır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve toplantıda üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verilir.

40.1: Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Tüm ortak yer ve tesislerle ilgili olarak,

Toplu Yapı'yi, üçüncü kişiler önünde temsil eder.

Toplu Yapı'nın genel yönetim işleri, korunma, temizlik, bakım ve onarım işleri, merkezi sistemlerin işletilmesi vb. hizmetler için kat maliklerinden, Temsilciler Kurulu tarafından onaylanmış olan avans bedellerini toplar.

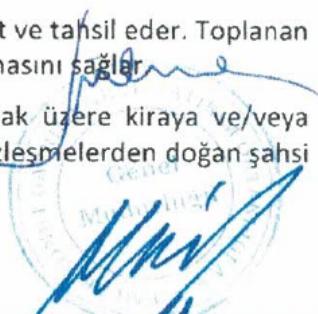
Toplu Yapı kapsamındaki elektrik ve mekanik sistemler ile inşaat ve peyzaj alanlarının bakımları için gerekli bakım sözleşmelerini yaptırarak periyodik bakım sürecini (**Ek-6**) takip eder. Bahse konu bakım sözleşmelerinin yapılmamasından kaynaklı oluşabilecek her türlü zarar ve zarara bağlı giderler Toplu Yapı Yönetim Kurulu uhdesindedir.

Toplu Yapının yönetimiyle ilgili gelirleri kabul eder, yönetim hizmetleri doğrultusunda doğacak borçları öder.

Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapar ve kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirir.

Kat maliklerinin ödemekle yükümlü oldukları giderlere ilişkin avansları tespit ve tahsil eder. Toplanan bu avansların muiteber bir bankada yönetim adına açılacak hesapta toplanmasını sağlar.

Gelir getirici ortak yer ve tesisleri, yap-işlet-devret modeli de dahil olmak üzere kiraya ve/veya işletmeye vermek ve bununla ilgili her türlü sözleşme ve akdedilecek bu sözleşmelerden doğan şahsi



hakları dahil diğer tüm işlemleri yapmak hak ve yetkisine sahiptir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylanacak işletme bütçesinin olası bir ihtilaf durumunda onaylanmaması halinde mevcut işletme bütçesini aylık tefe/tüfe oranını geçmeyecek şekilde artırarak süreci devam ettirir.

40.2: Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Karar Defteri

Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir Toplu Yapı Yönetim Kurulu karar defterine yazılır, toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır.

Madde 41: Toplu Yapı Denetim Kurulu

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonuna kadar yapacağı toplantıda, kat maliki olmak şartı ile, kendi üyeleri arasından veya Toplu Yapı Kat Malikleri arasından 3 kişiyi, Toplu Yapı Denetleme Kurulu'na iki yıl süreyle seçer. 3 kişiden müteşekkili Toplu Yapı Denetleme Kurulu üyeleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılan tüm Blok Temsilcilerinin temsil ettiğleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunuğunun oyu ile seçilir.

41.1: Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Toplu Yapı Denetleme Kurulu, üç ayda bir Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini inceleyerek verdiği sonuçları bir raporla Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine bildirir. En geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonunda yapılacak olan Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu olağan toplantısında düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ullaştırılmasını temin eder. Zorunlu hallerde Toplu Yapı Denetleme Kurulu üyelerinin salt çoğunuğunun kararı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun olağanüstü toplanması istenebilir.

41.2: Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun Karar Defteri

Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun kararları ile rapor özetleri (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir Toplu Yapı Denetleme Kurulu karar defterine yazılır. Bu defter, eski ve yeni Toplu Yapı Denetleme Kurul'ları arasında tutanakla devir/teslim edilir.

Madde 42: Ücretler

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

Madde 43: Ortak Gelirler

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi içinde bulunan ancak bağımsız bölümleri dışında kalan ve işbu yönetim planınca münhasıran herhangi bir kat malikinin kullanımına tahsis edilmiş bulunmayan ortak yerlerin değerlendirilmesi veya kiraya verilmesi ve kat maliklerinin ortak alanlardan faydalananma hakkına aşırı zarar vermeden kiralanması Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir. Bu yolla elde edilen kira ve aidat gelirleri kiraya verilen ortak alanına, hangi yapı bloğunda ve/veya parselinde olduğuna bakılmaksızın Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi'nin ortak geliri kabul edilir. Tapuda işyeri olarak kayıtlı olan bağımsız bölümler ortak giderlerin büyük çoğunuğundan muaf oldukları için gelirlerden pay almayacaklardır.

Madde 44: Sosyal Tesislerin İşletilmesi

Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım projesi (880 Ada 2 Parsel) kapsamında bulunan sosyal tesisler, Geçici



Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulunun uygun gördüğü gerçek ve tüzel kişiler eliyle işletilebilecek, kiraya verilebilecektir. Sosyal tesislerin içerisinde bulunan alanlar ayrı ayrı (krokiyle belirlenerek) kiralanabilir veya bir kısmı kiralanıp bir kısmı site yönetimi tarafından işletilebilir. Elde edilecek gelirler öncelikle tesile ilgili bakım, onarım, yenileme vb. giderlere sarf edilir. Artan kısım ortak gider ödemelerine mahsup edilebilir, gerekirse kidem tazminatı fonuna aktarılabilir. Tüm kat malikleri sosyal tesislerin işletilmesi hususunda Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun yetkili olacağını peşinen kabul etmiştir. Sosyal tesis kullanım kuralları Site Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Tüm kat malikleri bu kararlara uymak ile mükelleftir.

Madde 45: Servis Şirketi

Toplu Yapı, ortak kullanım alanları ve tesisleri ile birlikte bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olacağından dolayı verilecek olan hizmetlerin modern yaşama uygun şekilde sağlanması, gerekli sayıda kadro istihdamı ve organizasyonun yapılması adına Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu hizmetleri tüzel kişilerden (**SERVİS ŞİRKETİ**) hizmet alımı yoluyla sağlayabilir.

Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu hizmet alımı için yapılacak sözleşmenin süre, ücret ve kadro temini şartlarını belirlemeye ve imzalamaya yetkilidir. Servis şirketi yönetimle yapacağı sözleşmede bulunan edinimleri ifa edecektir. Yönetim aşağıdaki hususlarda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere sözleşme yaparak servis şirketinden hizmet alabilir.

Toplu Yapı'daki işbu yönetim planında belirlenmiş tüm ortak yerlerin ve tesislerin işletilmesi, kullanılması, kiralanması ve yönetim hizmetlerinin gerektirdiği işleri Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun karar ve talimatları doğrultusunda yürütür ve bu cümleden her türlü bakım, onarım, çevre temizliği, koruma işleri için gereken tedbirleri alır. Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca verilen kararların yerine getirilmesini sağlar.

Her kat malikinin ödemesi gereken avans gider paylarını gösterir işletme projesini Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte hazırlayarak, Geçici Yönetim Kurulunun, sonrasında ise Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayına sunar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca Servis Şirketine yetki verilmiş olması halinde, İşletme Projesi Toplu Yapı Yönetim Kurulunca onaylanarak Kat Maliklerine tebliğ edilir. Hazırlanan bu projenin temsilciler kurulunca onaylanmaması halinde; Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun seçimini müteakip on beş gün içinde, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte yeni bir işletme projesi hazırlar, kat malikleri veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirir. İşletme projesine yedi gün içinde itiraz edilmediği takdirde, projedeki hususları yerine getirir. Projeye itiraz edilirse, itirazları Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte inceler ve karara bağlar, gerekirse yeni bir proje daha hazırlar.

Toplu Yapı'ya ait her türlü ortak giderler ile bağımsız bölümler için, su, sıcak su, ıslıtma, soğutma, elektrik, uyu yayını, kablolu tv yayın, internet bağlantısı veya benzeri diğer mal ve hizmetlerin merkezi sistemler aracılığı ile sağlanması halinde, bu hizmetleri veren kurum veya kuruluşlar yahut Toplu Yapı Yönetimi (Blok Yapı Temsilcisi veya Toplu Yapı Yönetimi) tarafından her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı belirlenecek giderlere veya bu giderler için gereken bedelleri doğrudan veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu vasıtasyyla avans olarak toplar, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirerek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açılmasını ve icra takibi yapılmasını ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesini sağlar.

Toplu Yapı'ya ait gelirleri, Toplu Yapı Yönetim Kurulu adına toplar, borçları ve giderleri öder, gereken masrafları yapar. Kat malikleri kurullarına oy hakkı bulunmaksızın katılır. Servis Şirketine ödenecek ücretin miktar ve koşulları Toplu Yapı Yönetim Kurulunca belirlenir.



Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim ve Denetim Kurulu, Servis Şirketinin tuttuğu hesapları her zaman denetlemeye yetkilidir. Servis Şirketi bu denetimden kaçınamaz. Servis Şirketi, denetim sonucunda verilecek talimatlara aynen uymak zorundadır. Mevzuata uygun olmayan iş ve işlemler ile çalışanlarının sebep olduğu tüm zararlar nedeniyle, doğabilecek tüm yasal ve cezai sorumluluk tamamen Servis Şirketine ait olacaktır. Toplu Yapı yönetimi ile ilgili yönetim giderleri ve personel giderlerinin tamamı Toplu Yapı ortak giderlerinden sayılacaktır.

DÖRDUNCÜ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Madde 46: Bağımsız Bölüm İlavesi

Yapıların üstüne kat eklenmesi, Toplu Yapının boş kısımlarında yeni bölümlerin veya tesislerin yapılması, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44'üncü maddesi uyarınca bütün kat maliklerinin oybirliğiyle karar vermesine bağlıdır.

Madde 47: Yaşam Yönetmeliği Hazırlama Yetkisi

Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu, ortak yer ve tesislerinin kullanımını ve uyulacak ortak davranış biçimlerinin oluşturulması amacıyla (örneğin: toplu yapı kapsamında spor kompleksinden, otopark alanlarından, yeşil alanlardan yararlanma şeklini, güvenlik ve diğer yaşam kurallarını belirlemek) KMK genel hükümleri ve yönetim planlarına aykırı hüküm getirmemek koşulu ile bir Site Yönetmeliği hazırlar. Ayrıca, yukarıda Toplu Yapı Yönetiminin görev alanına giren özel amaçlı hizmet ve aktivitelerin işleyışı kendine has özellik gösterebileceğinden bu hususlar ve bu hizmet ve aktivitelerden yararlanma koşulları hazırlanacak yönetmelik ile belirlenerek duyurulabilir.

Site Yönetmeliği ile somut davranış biçimleri belirlenerek, bu davranış biçimlerine aykırılık halinde kat maliklerine cezai şart uygulamasına tabi olacağına ilişkin kural koyabilir.

Düzenlenen Site Yönetmeliği'nde daha sonra değişiklik yapılması, Kat Malikleri Kurulu üyelerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile alacakları karar ile mümkündür.

Madde 48: Cezai Şartın Konusu, Niteliği ve İspatı

Kat malikleri, işbu yönetim planı ve Borçlar Kanunun cezai şarta ilişkin hükümleri uyarınca, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı ve Site Yönetmeliği'ne aykırı davranışlarının yada "yapmama" durumlarının varlığı veya Medeni Kanunun komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerde uymamaları halinde, işbu yönetim planı eki **(Ek-4)** olan ceza yönetmeliğinde belirtilen miktarı ödemekle yükümlüdürler. Eylemin ve failinin belirlenmesi durumu, Toplu Yapı yönetimi tarafından doğrudan yada gelen bildirimlerin tespiti neticesinde düzenlenecek tutanak ile olur.

Madde 49: Cezai Şarta Konu Başlıca Eylemler

Kat Mülkiyeti Kanunundaki yapmama edimlerine ilave olarak, cezai şart gerektiren fiillerin başlıcaları aşağıda sayılmıştır.

Site Yaşam Rehberine konu; dekorasyon ve tadilat şartnamesi ile taşınma, güvenlik, temizlik, otopark ve peyzaj talimatları başta olmak üzere işbu yönetim planı hükümlerine aykırı tüm eylemler.

Madde 50: Cezai Şart Miktarı, Tahsil Usulü ve Gecikme Faizi

Ceza miktarları her fiil için işbu yönetim planı eki olan **(Ek-5)** cezai işlem detay tablosunda belirtilen tutarlardır. Bu tutarlar asgari ücretin artış oranı doğrultusunda güncellenir.

Toplu Yapı Yönetimi, işlenen fiilin biçimine göre cezai şartı ilgili kat malikinin işletme aiddatı avans

borcuna, o ay ve fiilin devam ettiği her ay için ekleyecektir. Cezai şartın ödenmesinde gecikilen her ay için gecikme faizi oranı %5 olup, eylemin tekrarlanması halinde her bir eylem için ayrı ayrı cezai şart tahakkuk ettirilir.

Madde 51: Sözleşme Hükümü ve Müteselsil Sorumluluk

Bağımsız bölüm malikleri; gerek bağımsız bölümleri ve eklenelerinde gerekse bağımsız bölümlerin yararlanması sunulmuş özel kullanım alanları ve ortak yerler üzerindeki borç ve yükümlülükleri nedeniyle, işbu yönetim planında öngörülen usul ve esaslara göre, Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kendilerine bildirilen özel yaptırımların kararlarına uymak ve bunların gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdür. Bu yükümlülük bütün bağımsız bölüm malikleri ile haleflerini bağlayan ve işbu yönetim planı uyarınca öngörülmüş bir sözleşme yükümlülüğü olup, bu sözleşme yükümlülüğünde doğabilecek bütün sonuçları yerine getirmeyi kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. Yukarıdaki maddelerde kullanma ve faydalananmaya ilişkin olarak işbu yönetim planı ve yasalarda öngörülen hak, borç ve yükümlülükler, bağımsız bölümde herhangi bir hakka dayanarak oturan veya yararlananlar tarafından aynen yerine getirilir. Bunların aykırı davranışlarından ilgili bağımsız bölümün malikleri de müstereken ve müteselsilsen sorumludurlar.

Madde 52: Yönergeler Çıkarılması ve Nitelikleri

Yönetim Planının amacına uygun olarak tatbikinin temini için Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısıم Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin 4/5'nin onayı doğrultusunda yönergeler yürürlüğe konulabilir.

Ancak, Geçici Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Yönergelerin, ilgili kat malikleri kurulu tarafından onayı aranmaz. Yönergeler, yapıldığı andan itibaren yürürlüğe girer. Yürürlüğe usulunce konan yönergelerin hükümleri yönetim planının ayrılmaz parçası sayılır ve ilgililer ile halefleri için yönetim planı gibi bağlayıcı niteliktedir.

Madde 53: Toplu Yapı Niteliği ve Ortak Yönetim

Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi ilerleyen zamanlarda, komşu veya bitişik parselerde blok niteliğinde yada blok niteliğinde olmayan Toplu Yapı esaslarına uygun projelerin yapımı halinde, Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu ve/veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, bu parsel ve/veya parseller ile 5711 sayılı değişik 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Toplu Yapılarla İlişkin Özel Hükümleri çerçevesinde Müşterek Yapı Yönetimi oluşturmalarına karşılıklı olarak karar verebilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile komşu veya bitişik parsellerin yönetimi, Müşterek Yapı yönetimi oluşturmasalar da ortak alanların karşılıklı kullanımlarına ilişkin esasları belirleyebilir, bu konuda Toplu Yapı Yönetim Kurullarını yetkilendirebilirler.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Geçici Hükümler

Madde 54: Geçici Yönetim Kurulu

İşbu yönetim planı doğrultusunda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşuncaya kadar, bu Kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve Kurulun olması için gerekli girişim ve çağrırlarda bulunmak amacıyla Toplu Yapının bitimini izleyen iki yıl sonrasında kadar ve bu süre ile sınırlı olmak üzere 3 kişilik Geçici Yönetim Kurulu oluşturulmuştur. Üç kişilik Geçici Yönetim Kurulu'nun üyeleri Emlak Konut GYO A.Ş tarafından belirlenir. Boşalan üyeliklere Emlak Konut GYO A.Ş. 'nın tayin edeceği kişiler atanır.

Yapılacak olan ilk Kat Malikleri Kurulu ile Temsilciler Kurulu toplantı tarihi, geçici yönetim tarafından tespit ve ilan olunur. İşbu Yönetim Planı uyarınca Geçici Yönetim Kuruluna yönetim, güvenlik, bakım,

onarım, kiralama, işletme ve sair iş ve işlemlerin ifası hususunda, dileği servis ve hizmet şirketi ile dileği koşul ve sürelerde, hatta Kat Malikleri toplantısı doğrultusunda oluşturulacak Temsilciler Kurulu döneminde de geçerli olmak üzere, **(Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettiğleri bağımsız bölümlerin 4/5 beşte dördünün kararı doğrultusunda sözleşmenin feshedileceği hükmü saklı kalmak kaydı ile)** sözleşme yapmak üzere en geniş şekli ile yetki verildiği gibi, **Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi** nin inşa edildiği Parsel içinde ortak yerlerde tesis edilmiş sosyal alanların müstereken kullanılması, yönetimin işletme şirket veya şirketlerine devri, kiralanması, ortak mekanların kiraya verilerek Toplu Yapıya gelir elde edilmesi, Toplu Yapı içindeki bakım, gözetim, yenileme, yararlanma ve benzeri her konudaki şart ve şekillerin saptanması amacı ile dileği şart ve süreler için, her tür ve bedelde anlaşmalar imzalama ve imtiyazlar verme de dahil, bankalarda hesaplar açılması ve kapanması, avans ve giderler toplanması veya bu konuda yönetim ve işletme şirketine yetki verilmesi de içinde bulunan en geniş şekli ile **Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Toplu Yapı Sitesi** Yönetim Kurulu'nu, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nu, Blok Kat Malikleri Kurulu'nu ve Blok Temsilcilerini **Geçici Yönetim Kurulu** olarak temsil ve izlaz yetkisi verilmiş ve işbu Yönetim Planında ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Blok Kat Malikleri Kurulu ve Blok Temsilcileri için tarif edilen tüm yetkilere, sorumluluklara, görevlere, haklara sahip olması sağlanmıştır.

Bu amaçla yapılan süreli sözleşmeler geçici yönetimden sonra, yönetimi devralacak kurum ve kişileri de bağlar. Geçici Yönetim Kurulu, aldığı kararları noter mührü ile onaylanmış "Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu Karar Defteri" ne yazıp imzalamakla yükümlüdür. Geçici Yönetim Kurulu, alacağı karar ile hangi konularda bireysel veya müşterek imzalarının bulunması gerektiğini belirleyecektir.

Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı yönetim hizmetlerini tamamen veya kısmen bir tüzel kişi veya şahsa yaptırabilir. Bu amaçla yapılan süreli sözleşmeler geçici yönetimden sonra, yönetimi devralacak kurum ve kişileri de bağlar.

Geçici Yönetim Kurulu, Yönetim Hizmetlerini bir sözleşme ile Servis Şirketi eliyle gödürebilir.

Geçici yönetim veya yönetim için hizmet alım sözleşmesi yaptığı gerçek veya tüzel kişiler Toplu Yapı'nın yönetimi sırasında çıkabilecek tüm ihtilafları taraf sıfatıyla takip etmeye, dava açmaya, icra takibi yapmaya ve bu hususlarda vekil tayin etmeye yetkilidir.

Ortak alanların donanımı, tesislerinin iyileştirilmesi ve güzelleştirilmesi için yapılacak demirbaş alımı vb. işler için karar almak, yatırım bütçesi oluşturmak ve kat maliklerine tahakkuk ederek toplamak yetkisine sahiptir.

Madde 55: Geçici Denetim Kurulu

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşuncaya kadar ve Geçici Yönetimin görev süresi ile sınırlı olmak üzere, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 3 (üç) kişi Geçici Denetim Kurulu üyesi olarak atanır. Denetim Kurulu üyelerinin herhangi bir sebeple görevden ayrılmaması durumda boşalan üyeliğe Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yeni bir Geçici Denetim Kurulu üyesi atanır. Geçici Denetim Kurulu, yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütülp yürütülmemiğini devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür. Ayrıca, Geçici Yönetim Kurulu tarafından alınacak karar doğrultusunda, yönetim hizmetlerinin denetlenerek rapor altına alınması işi, bağımsız bir denetim firması üzerinden yapılabilir. Böyle bir durumda alınacak denetim hizmetine ait sözleşme bedeli işletme bütçesinden karşılanacaktır. Tüm kat malikleri bu durumu bildiklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.



Geçici Yönetim Kurulu ve Geçici Denetim Kurulu, görev ve yetkilerini Blok Kat Malikleri Kurulunca seçilecek Blok Temsilcilerinden oluşan Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği Yönetim ve Denetim Kurullarına devredecektir.

Madde 56: Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Giderlerden Sorumluluğu

Tapu kaydında malik olarak görülmemekle birlikte, bir bağımsız bölümün mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler, bağımsız bölümlerin kendilerine teslimi ihbarından itibaren Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bu bağımsız bölümün giderlerinden hiçbir nam ve sıfat altında sorumlu tutulmayacağına taahhüt ederler. İşbu hükmü, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki tüm bağımsız bölümlerin Kat ırtifak veya Kat Mülkiyet tapularının devri işlemlerinin tamamlanması ile ortadan kalkar.

.... / ... / 2023 tarihinde düzenlenen işbu Yönetim Planının içeriği aşağıda kimlikleri yazılı bütün bağımsız bölüm maliklerince okunup, arzularına uygun olduğu ve oy birliği ile kabul ettikleri beyanı üzerine imzalanmıştır.

Ekler

- Ek-1:** Vaziyet Planı (1 adet 1 sayfa)
- Ek-2:** Tahsis Planları (1 adet 16 sayfa)
- Ek-3:** Genel Brüt Alan Listesi (1 adet 15 sayfa)
- Ek-4:** Tahsisli Alan Listesi (1 adet 2 sayfa)
- Ek-5:** Cezai İşlem Detay Tablosu (1 adet 1 sayfa)
- Ek-6:** Bakım Tablosu (1 adet 1 sayfa)

