

ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 1. ETAP TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

I-TANIMLAR

Bu Yönetim Planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan 4. Maddesinde belirtilen ve kanun gereğince her halde ortak yer sayılanlar haricinde, terim ve tanımlara başvurulmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı kurallar göz önünde tutulur.

ALBAYRAK MAVİŞEHİR

1. ETAP Toplu Yapısı : İzmir İli Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi 25 K III BC pafta 26025 ada 1 nolu parseli üzerinde kurulu yerleşim planı, vaziyet planı ve projelerine göre yapılmış, Kat mülkiyetine konu bu ana gayrimenkuller ile ortak kullanım yerleri, tahsisli alanları, altyapı tesislerini kapsayan alanlar bütünü **ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısını** oluşturur.

a) Ana taşınmaz : 26025 ada 1 nolu parselin tamamında kurulmuş olan bağımsız bölümler, eklentiler, ortak yerler, park, bahçe, otopark, havuz, sair yerüstü ve yeraltında yapılmış olan bütün yapı ve tesisleri içerecek ve ALBAYRAK MAVİŞEHİR – 1. ETAP Toplu Yapısı adını taşıyan bütünü,

b) Bağımsız bölüm : Ana taşınmazın sınırları içinde, projesine göre ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri,

c) Ortak yerler : Bağımsız bölümlerin dışında kalıp korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerleri ve tesisleri,

c-1) Ana taşınmazdaki ortak yerler: 26025 ada 1 nolu parseldeki ana taşınmaz üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin birlikte kullandıkları su, kanal ve mecralar ile birlikte kullanım zorunluluğu bulunan yer ve şeyler, otoparklar, jeneratörler, motorlar, pompalar, taşınmazların aralarındaki ana ve ara yollar, umumun istifadesine bırakılmış yeşil alan, sosyal donatı alanı, spor sahaları, blok ve ortak alan hizmetlilerine ayrılan yerler ve tesisatları genel aydınlatma gibi sitede bulunan bütün bağımsız bölümlerin yararlanacağı yerler vb.,

c-2) Bloklardaki ortak yerler: Temeller ve ana duvarlar, merdivenler, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları, genel giriş kapıları, antreler, koridorlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, blok girişi, müşterek duvarlar, blok içi aydınlatma, asansörler, su deposu, kazan dairesi, kalorifer tesisatları, hidrofor, pompalar , müşterek tesisatları, sığınak , blok çatısı, çatı arası, bodrum ,bisiklet odası ,çöp konteynirlerinin bulunduğu bölüm ,bahçe malzeme odası vb.

d) Arsa Payı : Arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarını,

e) Kat Maliki : Ana taşınmaz üzerinde tesis edilmiş, bağımsız kat mülkiyetine esas olan hisseleri satın alanları,

f) Blok Kat Malikleri Kurulu: Her bir blokta yer alan kat maliklerinden oluşan kurulları,

g) Blok Yönetim Kurulu: Blok Kat Malikleri Kurulu'nun icra organıdır. Blok Kat Malikleri Kurulunca kendi aralarından veya kat malikinin temsil yetkisi verdiği 1.derece yakınlarından (anne, baba ,çocuk ,eş) veya kat malikinin noter tasdikli vekalet verdiği kişilerden (kiracısı, avukatı vb.)) seçilen üç kişiden oluşur. Bu üyeler aynı zamanda Blok yapıdaki kat maliklerini Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda temsille de görevli olup Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun asıl üyeleridir.

h) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu: Toplu yapı kapsamındaki ana taşınmaz, ortak yapı, yer ve tesislerin karar organı olarak ana taşınmazda yer alan blok yapıların tümünün Blok Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan kurulunu ifade eder.

i) Toplu Yapı Yönetim Kurulu: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun icra organıdır. Kurul üyeleri arasından seçilen beş kişiden oluşur. Yönetim Kurulunun görev süresi İKİ YIL olup seçilebilmek için toplantıya katılması şarttır.

j) Toplu Yapı Denetim Kurulu: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun denetim organıdır. Kurul üyeleri arasından seçilen üç kişiden oluşur. Denetleme Kurulunun görev süresi İKİ YIL olup seçilebilmek için toplantıya katılması şarttır. Seçilen kişilerin kat maliki olmaları şarttır.

II-GENEL HÜKÜMLER

Madde 1: AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi 25 K III BC pafta 26025 ada 1 nolu parsel üzerinde inşa edilen ve Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış alt yapı tesisleri, bütün bağımsız bölümler, ortak yerler, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok ana yapıyı, bağımsız bölümü ve ünite ile donatıyı kapsayan ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1 ETAP Toplu Yapısı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu "Yönetim Planı" na göre yönetilir.

Tüm kat malikleri ve irtifak hakları sahipleri bu Yönetim Planını ve irtifak haklarına uygun olarak ana yapının (gayrimenkulün) yönetimini kabul ve taahhüt ederler.

Kat mülkiyetine tabi işbu gayrimenkul üzerinde ana yapılar, 4 (dört) blok 184 bağımsız bölüm, ortak alanlar, sığınak, depolar, otopark alanları ve diğer yapılardan oluşmaktadır.

Madde 2: YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN UYGULANMASI

Yönetim Planı taraflar arasında sözleşme mahiyetindedir. ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu yapısı yönetiminde önce yönetim planı hükümleri uygulanır. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu ve nihayet başta Türk Medeni Kanunu olmak üzere diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 3: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Yönetim planı ve ekleri, ALBAYRAK MAVİŞEHİR – 1. ETAP Toplu Yapısı kapsamındaki bütün bağımsız bölüm maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, intifa ve sükna hakkı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bunlardan bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, hibe, trampa ve sair yollardan pay ve hak iktisap edecek olan bütün yeni malik ve hak sahiplerini, bu bağımsız bölümlerde kira ile ikamet edenleri, bağımsız bölümlerde herhangi bir sebep dayanarak oturan ve faydalanan bütün üçüncü gerçek ve tüzel kişiler ve bunların külli ve cüz 'i halefleri ile başka bir hukuki sebebe dayanarak yahut zilyetlik yetkisine sahip bulunan kişileri ve bunlara tabi olarak bu hakları kullananları, ana taşınmazda hizmet, istisna, vekalet gibi bir ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerini, ana taşınmazın tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri de bağlar. Bu kişiler yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır. Aksi

halde gerek kat malikleri, gerekse yönetim kurulu ya da yönetici, aykırılığın giderilmesi için yasal yollara münferiden müracaat edebilir.

Bağımsız bölümlerini kiraya veren malik yahut intifa hakkı sahipleri kira sözleşmelerine, bu yönetim planına aykırı olan hiçbir hüküm koyamazlar. Aksine hüküm yok hükmünde olup geçersizdir. Bununla beraber bağımsız bölüm malikleri, kiracılarla yapacakları sözleşmelere bu yönetim planından doğan ve bağımsız bölüm malikine ait olan sorumluluk ve yükümlülükleri kiracının kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya ve işbu yönetim planının bir nüshasını iletmekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümü hariç tutarak, sadece eklenti ve münhasıran istifadelerine sunulmuş sorumluluk alanlarından veya ortak alanlardan yararlanılmasını öngören kira ve benzeri sözleşmeler yapamazlar, bu şekliyle akdedilecek olan her türlü sözleşme yok hükmünde olup geçersizdir.

Madde 4: YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

İzmir İli Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi 25 K III BC pafta 26025 ada 1 nolu parselin tapu kaydının beyanlar hanesine kaydedilmiş olmakla ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısındaki bütün bağımsız bölüm malikleri arasında yapılmış bir sözleşme niteliğindedir. Bu niteliği ile ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısının bir bütün olarak yönetimini ve korunmasını sağlamak amacıyla yöneldiğinden gerekli karar çoğunluğu sağlanmadıkça değiştirilemez.

Bu Yönetim Planının değiştirilmesi için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin (toplu yapı kat maliklerinin) sayı ve arsa payı bakımından beşte dördünün oyu şarttır. Bu kararın alınacağı toplantı gündemi toplantı gününden önceki 15 gün boyunca kat maliklerinin bilgisi için blok apartmanların girişindeki duyuru panolarına asılmak suretiyle duyurulur.

Madde 5: BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN VE ORTAK ALANLARIN KULLANILMASI

ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısının tüm bağımsız bölümleri, Kat Mülkiyeti kütüğünde kayıtlı nitelikleri dışında başka bir amaçla kullanılamaz veya kullanılmak üzere tahsis edilemezler. Kat malikleri, kiracılar, intifa ve sükna hakkı sahipleri tüm maliklerin yazılı izni olmadıkça, bağımsız bölümlerini başka bir maksatla kullanamayacakları gibi başka bir maksatla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.

Ortak yerler kat malikleri tarafından arsa paylarına bakılmaksızın eşit olarak kullanılır.

Otoparklar ; Otoparkların kullanımı için araç stikerleri verilecektir. Araç stikeri olmayan oto site içerisine giremeyecektir. Misafir araç otopark yeri yoktur. Bağımsız bölüm maliki ve diğer kullanma hakkı sahipleri , ortak yerlere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde bu yerleri kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler.

Kat malikleri/sakinleri ortak alanları kullanırken (bahçe , peyzaj alanı ,spor salonu , otoparklar , sosyal tesis ,havuz vb.) özellikle yönü bu alanlara bakan bağımsız bölümleri kullanan kat maliklerini /sakinlerini rahatsız etmeyecek şekilde kullanmaya özen göstereceklerdir.

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

Kat malikleri , ana taşınmaz yönetimince kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbirşey bırakamazlar , araba park edemezler ,ev hayvanlarını bağlayamazlar ve besleyemezler.

III- YÖNETİM VE KARAR ORGANLARI

A- BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

Madde 6: OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısı kapsamında ve bu yönetim planının kapsadığı toplu yapıda bulunan aynı temel üzerinde inşa edilmiş ortak giriş ve çıkışı bulunan ve birden çok bağımsız bölümden oluşan 4 (dört) adet blok yapıların her biri, kendi blok sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan Blok Kat Malikleri kurulu tarafından görüşülür, karar alınır ve alınan karar Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirilir .Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Blok Yönetim Kurulu birlikte görüşerek nihai kararı alırlar. Uygulama icra organı olarak Toplu Yapı Yönetim kurulunun yetkisindedir.

Ana yapının mimarisini ve/veya dış mimarisini, yapısal statik vb. hususlarda ve yine blok etrafındaki ortak alanlara ve çevre düzenlemesine ilişkin Blok Kat Malikleri Kurulunun alacağı her türlü karar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından tavsiye niteliğindedir, bu hususta karar alma ve alınan kararları tatbik etme yetkisi Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna aittir.

Madde 7: KURULA KATILMA VE OY HAKKI

Blok Kat Malikleri Kurulunda, her kat maliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Ancak kullanabileceği oy sayısı, bloktaki bağımsız bölüm sayısının üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulunda bunları, içlerinden vekâlet verecekleri biri temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek yönetime bildirmedikleri takdirde, bunları, içlerinden herhangi biri temsil edebilir. Bu kişilerden birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.

Kat maliklerinden biri medeni haklarını kullanma ehliyetinden yoksun ise onun yerine kurula yasal temsilcisi (velisi veya vasisi) katılır.

Blok Kat Malikleri Kurulunda alınacak karar, doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy kullanamaz.

Blok Kat Malikleri Kurulu toplantısına mazereti nedeniyle katılmayan kat maliki, toplantıda kendini vekâleten temsil ettirebilir. Tayin edilecek vekil blokta oturan biri olabileceği gibi dışardan herhangi biri de olabilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı ve ıslak imzalı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Vekil toplantıda bir veya daha fazla bağımsız bölüm malikini temsil edebilir ise de, kullanabileceği toplam oy sayısı, tüm oyların % 5' inden fazla olamaz.

Bağımsız bölüm maliki tarafından tayin edilen kişiye verilen vekalet yalnızca bir toplantıya katılması yönünde olacağı gibi kendisini noter tasdikli vekaletname ile uzun süre temsil yetkisi olabilir. Kendine noter tasdikli vekaletname verilen kişi kat malikinin tüm haklarına sahiptir.

Bağımsız bölüm maliki tarafından kiracıya bağımsız bölüm adına sadece toplantıya katılması için yazılı şekilde vekâletname verilmemişse kiracı Blok Kat Malikleri Kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların, bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya Blok Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

Madde 8: OLAĞAN BLOK KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISI

Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl Aralık ayı içinde OLAĞAN toplantısını yapar. Bunlardan, Blok Yönetim Kurulları 2 yılda bir seçildiği için blok yönetim kurulu seçimine denk gelen yıllardaki toplantı seçimidir. İlk toplantı 15 Aralık'a kadar yapılmalıdır.

Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok Yönetim Kurulu tarafından toplantı tarihinden en az 15 gün önce kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı kâğıdı veya taahhütlü bir mektupla toplantıya davet edilir. Toplantı çağrısı ve gündemin bir örneği ayrıca blok panosuna asılarak toplantı gününe kadar ilan edilir.

Çağrıda, toplantı gün, yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması, konunun, toplantıya katılanların 1/3 çoğunluğuyla karar almasına bağlıdır.

Çağrı yapılırken, yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İkinci toplantı yedi günden önce ve 15 günden sonra yapılamaz. Olağan toplantı mutlaka Aralık ayı içinde yapılır.

Blok Kat Malikleri Kurulu, ilk toplantısı, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. Toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla karar verir. Buradaki arsa payı ile kastedilen bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır.

Blok Kat Malikleri Kurulunun ikinci toplantısında, toplantıya yeter sayı aranmaksızın katılanların salt çoğunluğu ile karar alır. Kat mülkiyeti kanununda toplantı ve karar sayısına ilişkin emredici kurallar saklıdır.

Toplantıyı Blok Yönetim Kurulu Başkanı veya onun bulunmaması halinde Blok Yönetim Kurulu üyelerinden biri açar. Toplantıyı yönetmek üzere bir Divan başkanı ve bir kâtip seçilir. Divan Başkanı gündemin görüşülmesi ile toplantı düzenini sağlar.

Madde 9: OLAĞANÜSTÜ BLOK KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISI

Blok Yönetim Kurulu veya blok apartmandaki bağımsız bölüm maliklerinin 1/3'ünün imzasını taşıyan bir gündemle, kat malikler kurulunu her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir.

Blok Yönetim Kurulu, kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi halinde Blok Kat Malikleri Kurulunu gecikmeksizin olağanüstü toplantıya çağırarak yükümlüdür.

Olağanüstü Toplantı çağrısı ve gündemi, Blok Yönetim Kurulu tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı kâğıdı veya taahhütlü bir mektupla duyurularak malikler toplantıya davet edilir. Toplantı çağrısı ve gündemin bir örneği ayrıca blok panosunda toplantı gününe kadar ilan edilir. Olağanüstü toplanacak bu kurul, toplantı gündemi ile sınırlı olup sadece o gündemi görüşür, toplantıya katılan kat malikleri gündeme ilave edilmesi amacıyla başka bir önerge veremez.

Madde 10: BLOK KAT MALİKLERİ KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ

Sadece kendi blok yönetim kurulu üyelerini seçer, kendi blokunu ilgilendiren hususları, gereksinimleri değerlendirerek karar alır. Alınan karar Blok Yönetim kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kuruluyla tekrar görüşülerek birlikte nihai kararı alırlar.

Blok Kat Malikleri Kurulu; toplantı gündeminin görüşülerek karara bağlanması, Bloku Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil edecek 3 yönetim kurulu üyesinin seçilmesi , bloka ilişkin yönetim ve işletim esaslarının, hizmet seviyelerinin tespit edilmesi, diğer tavsiye ve temennilerin belirlenmesi ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından toplantı gündemine konulan sair hususların görüşülmesi görevlerini ifa eder.

Madde 11: KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, Blok Kat Malikleri Kurulunun seçtiği Divan Başkanı ve kâtabi tarafından (1)'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı "karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek toplantı bitiminde defteri imza ederler. Kurulda alınan kararlar, Toplu Yapı Yönetimine yazılı olarak bildirilir. Karar defteri Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından muhafaza edilecektir.

B. BLOK YÖNETİM KURULU

Madde 12: BLOK YÖNETİM KURULU SEÇİMİ

Blok Kat Malikleri Kurulu, iki yılda bir Aralık ayında yapacağı olağan toplantıda, iki yıl için kendi aralarından veya kat malikinin temsil yetkisi verdiği 1.derece yakınlarından (anne , baba ,eş ,çocuk) veya kat malikinin noter tasdikli vekalet verdiği kişiler (kiracısı ,avukatı vb.) arasından üç kişiyi Blok Yönetim Kuruluna seçer. Seçilen Blok Yönetim Kurulu üyesi aynı zamanda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi sıfatını da kazanır.

Blok Yönetim Kurulu üyeleri sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Üçten fazla adayın olması durumunda kapalı oy, açık tasnif usulü ile seçim yapılır. Eski Yönetim Kurulu üyeleri tekrar seçilebilirler.

Blok Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birinin başvurması üzerine Yönetim Kurulu üyeleri (veya üyesi), mahkeme tarafından tayin edilir.

Blok Yönetim Kurulu üyeleri veya üyesi, sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirilebilir. Ancak, mahkeme tarafından atanan yönetici bu atama üzerinden altı ay geçmedikçe (mahkemeden izin alınması hali dışında) kurul kararı ile değiştirilemez.

K.M.K'nun 34. Maddesi gereği Blok Yönetim Kurulu üyelerinin ad ve soyadları ana gayrimenkulün giriş kapısı yanına veya giriş holünde görülecek bir yere asılır.

Blok Yönetim Kurulu üyeleri ayrıca iş ve ev adreslerini ve telefon numaralarını en geç seçimi izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirirler.

Blok Kat Malikleri Kurulu toplantısında seçilen üç üye seçimi müteakip yapacakları ilk toplantıda üyelerden birini başkan birini başkan vekili ve diğerini de üye olarak tespit eder. Blok Yönetim Kurulu,

üyelerinden birinin, ikisinin veya tamamının vefatı, istifası , azledilme , kat maliki sıfatının kaybı vb. hallerde boşalan üyelik veya üyelikleri için Blok Kat Malikleri Kurulu 15 gün içinde ara seçim gündemiyle olağanüstü toplanarak yeni üyeyi veya üyeleri seçer.

Madde 13: ÜCRET

Blok Yönetim Kurulu üyelerine, görevi süresince, herhangi bir ödeme yapılmayacağı gibi aidat muafiyeti de yoktur.

Madde 14: BLOK YÖNETİM KURULUNUN SORUMLULUĞU

Seçilen Blok Yönetim Kurulu üyeleri ile kat malikleri arasındaki hukuki ilişki vekâlet hükmündedir.

Blok Yönetim Kurulu üyeleri, Blok Kat Malikleri Kurulunda alınan kararları Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletmekle mükelleftir. Yine Blok Yönetim Kurulu üyeleri kendi bloklarının sevk ve idaresinde ortaya çıkacak olan olağan ve olağanüstü işler ile gecikmesinde sakınca bulunan hususlarda gerekli kararları alıp Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletmekle mükelleftirler.

Kendisine seçimle temsil yetkisi verilen Blok Yönetim Kurulu Üyelerinin tamamı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantılarında alınacak tüm kararlara, Yönetmelik ve Bütçe oylamaları ile her türlü yönetmelik, şartname, sözleşme, vb. hazırlanmasına ve tadiline yetkilidir.

Blok Yönetim Kurulu üyeleri aralık ayında yapılacak toplantıda, Toplu Yapı Yönetiminden alacağı gelir ve gider durumunu gösteren bir rapor ile dönem içinde blok ortak alanları ile ilgili gerçekleştirilen faaliyetleri, Teknik Serviste mevcut iş takip defterinden dönem içinde bloğa ilişkin yapılmış/yapılmamış işleri çıkarıp özetleyerek toplantı çağrısıyla birlikte kat maliklerinin bilgilerine sunarlar. Bilançonun ve faaliyet raporunun çağrıya eklenmesi zorunludur .

Madde 15: BLOK YÖNETİM KURULUNUN GÖREVLERİ

Blok Yönetim Kurulu, Blok Kat Malikleri Kurulunca alınan kararları, kendi bloklarının sevk ve idaresinde ortaya çıkacak olan olağan ve olağanüstü işler ile gecikmesinde sakınca bulunan hususlarda alınması gerekli kararları Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletir. Blok Kat Malikleri Kurulunda alınan ve icrasının Toplu Yapı Yönetim Kurulundan talep edildiği kararların bir kopyasının veya Blok Kat Malikleri Kurulu Karar defterinin fotokopisinin icrasının Toplu Yapı Yönetim Kuruluna intikal ettirilmesine ve kararlarda yazılı hususların yerine getirilmesini takip eder. Kat malikleri kurullarında alınan kararları Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte görüşerek nihai kararları alır. Uygulama İcra organı olarak Toplu Yapı Yönetim Kurulunun yetkisindedir.

Seçimini izleyen ilk toplantısında görev taksimi yaparak aralarından birini Başkan seçer.

Asansör, Kazan Dairesi ve Jeneratör Bakım sözleşmelerinin yapılması ve uygulanması dışında kalan blok yapının ve ortak yerlerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri almak üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile işbirliği yapar ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu nezdinde takip eder.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından icra edilen blok yapılara ilişkin toplu hizmetler ile parsel ortak alanlarına ilişkin toplu yapı hizmetlerinin kendi bloğu hakkındaki işleyişini ve belirledikleri aksaklıkların giderilmesini takip eder. Toplu Yapı Yönetimince tutulan muhasebe kayıtlarından bloğuna ilişkin gelir ve gider cetvellerini, işletme defterini, banka durumunu, harcamaları ve toplanamayan avansları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu nezdinde takip eder.

İşletme projesindeki kendi bloğuyla ilgili kısmı inceler ve kat malikleri kurulunun bilgisine sunar. Blok Kat Malikleri kurulundaki görüş, öneri ve alınan tavsiye kararları Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletir.

C- TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapı Yönetiminin en yüksek karar organıdır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; her iki yılda bir yapılan Blok kat malikleri kurullarında seçilen toplam 12 temsilciden oluşur ve ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısının bütünsellik içerisinde yönetiminden sorumlu en yüksek karar organıdır.

Madde 16: TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULUNUN OLUŞMASI , YETKİ ALANI VE GÖREVLERİ

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, 4 (dört) adet blok yapının Blok Yönetim Kurulu üyelerinin tamamını kapsayan toplam 12 (oniki) üyeden oluşur. Seçim dönemlerinde veya olağanüstü toplantılarda Blok Yönetim Kurulu üyelerinin değişmesiyle yeni üyeler kendiliğinden eskisinin yerini alır ve onun görevlerini sürdürerek süresini tamamlar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ücret ödenmeyeceği gibi aidattan muafiyetleri de yoktur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, işbu yönetim planı ile oluşturulan yapıya bağlı olarak bölümler arası eşgüdümü, birlikteliği, uyumu sağlamakla öncelikle görevli ve yetkilidir. Bu bağlamda, bunu sağlamaya yönelik ilke kararları alır, kurallar koyar; bu karar ve kuralları esas olarak Toplu Yapı Yönetim Kurulu marifetiyle yürütür, lüzum görmesi halinde blok temsilcilerini de görevlendirebilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısının personel organizasyonunu, enerji ve su gereksinimlerini, teknik, güvenlik, temizlik, bahçe/peyzaj vb. gibi dışarıdan sağlanacak fayda ve hizmetlere ilişkin yapılanmasını, ortak alanlar, yönetim, personel ve diğer hizmet alanlarının kullanılması ve işletilmesi esaslarını, yönetim ve hizmet bütünlüğü ile maliyet avantajı ve etkinlik sağlayacak şekilde tespit etmek ve düzenlemekle sorumlu ve yetkilidir.

Toplu Yapı İşletme Projesinin karara bağlanmasında bu ilke öncelikle dikkate alınır. Bu kapsamda, yönetici ve hizmet personelinin, bütçe, muhasebe, raporlama, tahsilat, satın alma, hukuk, teknik işletim bakım-onarım, güvenlik, temizlik, bahçe peyzaj, yönetim vb. hizmetlerinin Toplu Yapı Yönetim Kurulu yönetiminde bir merkezden yürütülmesi esastır.

Blok Kat Malikleri Kurulları ile göreve getirdikleri Blok Yönetim Kurulları, münhasıran kendi bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde toplu yapının bütünlüğü ilkesi çerçevesinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınacak ilke ve tavsiye kararlarına uymak zorundadırlar.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her dönem kendi içindeki üyeler arasından Bütçe Komisyonunu seçerek görevlendirir. Yapılacak işin önemine binaen başka konularda da komisyon kurma kararı Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun uhdesindedir. Süreklilik arz eden bütçe komisyonu için Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yetki verilmez. Komisyonlara katılan üyelere herhangi bir ad altında ücret ödenmez. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun seçtiği bütün komisyonlara bir üye vererek idari hazırlıklarda komisyonlara katkıda bulunur.

Hiçbir Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi, ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısında açılacak ihalelere katılamaz.

a) ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısı kapsamındaki ortak kullanım yerleri, tahsisli alanları, altyapı tesisleri, açık alanlar ile arsa payına ve dolayısıyla kat mülkiyetine konu olmayan ve

işletilmesine, bakımına ilişkin yetkili kamu kurumuyla mutabakat sağlanan kamuya açık alan ve tesisleri, toplu yapıyı oluşturan bölümleri, bağımsız bölümleri bütünsellik içerisinde yönetmek.

- b)** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantı gündemini görüşerek karara bağlamak.
- c)** Yönetim giderlerine , katlımlara karar vermek.
- d)** Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerini seçmek
- e)** Önceki dönem yönetim kurulu faaliyet raporu, hesap raporları ve denetim kurulu raporunu müzakere ederek kabul veya reddetmek.
- f)** Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerini ibra etmek , sorumluluklarına karar vermek, gerekli hallerde azletmek.
- g)** Toplu yapı kapsamındaki beher bloka ait ortak yer, tesis ve cihazlarının, arsa payına ve dolayısıyla kat mülkiyetine konu olmayan ve işletilmesine, bakımına ilişkin yetkili kamu kurumuyla mutabakat sağlanan kamuya açık alan ve tesislerin, beher blok yapıya ve toplu yapıya ait ortak yer, tesis ve cihazların yönetim ve işletimine ilişkin bir yıllık tahmini gider tutarlarından oluşan ve tüm bu giderlerden toplu yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerine, işbu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda isabet edecek toplam gider paylarının ve giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken toplam avans tutarının düzenlendiği, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan taslak Toplu Yapı İşletme Projesi ve Yatırım Harcamaları Bütçesi hakkında karar vermek.
- h)** ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısını oluşturan beher blok yapıya ve toplu yapıya ait ortak yer, tesis ve cihazların sigorta ettirilmesi ile sorumluluk sigortalarının yaptırılmasını kararlaştırmak.
- i)** Yönetim ve işletim hizmetlerine yönelik olarak bu yönetim planını bütünüleyici ve geliştirici tarzda ortak yerler ve bağımsız bölümlerin kullanılması, günlük hayatın problemsiz ve olabilecek çekişmelerden uzak bir şekilde idamesine ilişkin düzenlemeleri ihtiva eden kuralları koymak, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bu kuralları kapsayan yönergelerini (tadilat, taşınma, otopark, vb.) müzakere edip karara bağlamak.
- j)** Genel düzenlemelere aykırılık halinde uygulanacak ceza miktarını işbu yönetim planına göre belirlemek ,
- k)** Kat maliklerinin, yönetim ve işletim gider payları ile yatırım harcamaları paylarını karşılamak üzere ödemeleri gereken aylık giderlere iştirak avanslarının ödeme süresini ve süresi içerisinde ödenmeyen aylık giderlere iştirak avansları için uygulanacak esasları, prosedürü belirlemek.
- l)** Blok Kat Malikleri Kurullarında görüşülen, bölüme ilişkin yönetim ve işletim esaslarını, hizmet seviyelerini, diğer tavsiye ve temennileri görüşüp karara bağlamak.

Madde 17: KURULA KATILMA VE OY HAKKI

Oniki kişiden oluşan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri temsil ettiği blok bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Buna göre;

B3, B4 Bloklarında her bir Blok Yönetim Kurulu Üyesinin tek başına Toplu Yapı Temsilciler Kurulu nezdinde kullanabileceği oy sayısı 14 (ondört) tür.

B1 ve B2 Bloкта her bir Blok Yönetim Kurulu Başkanının oy sayısı 18 (onsekiz) diğer iki üyenin her birinin oy sayısı 16 (onaltı) dır.

Blok Yönetim Kurulu Üyesi olmayan herhangi bir kat maliki, divan başkanlığından izin almak kaydıyla sadece dinleyici sıfatıyla toplantılara katılabilir. Herhangi bir konu hakkında görüş beyan edip, konuşma yapamaz.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantılarına yukarıda belirtilenlerin dışındaki kişi veya kuruluşların katılmaları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Denetim Kurulunun talebi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun salt çoğunluğu ile kabul olunur.

Madde 18: TOPLANMA VE ÇAĞRI

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, olağan genel toplantısını iki yılda bir OCAK ayı içinde, mali toplantılarını her yıl OCAK ayının sonuna kadar Kurulun belirleyeceği bir günde yapar.

Çağrıda, Toplantı gündemi, tarih, yer ve saati Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından Blok Yönetim Kurulu üyelerine toplantı gününden önce, imza karşılığı veya iadeli taahhütlü posta marifetiyle bildirilir.

Olağan Genel Kurul ilk toplantısında yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da yazılır.

Ayrıca Toplu Yapı Yönetim Kurulu olağan toplantı günlerini belirlerken bu toplantının OCAK ayının 30. günü akşamına kadar tamamlanabileceği bir organizasyon ve planlamayı yapar.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısında toplantıyı yönetmek üzere üyeler arasından DİVAN Başkanı ve divan katibini açık oylamayla seçer. Divan Başkanlığına birden çok aday varsa Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri ad sırasına göre tercihlerini bildirirler. Her üyenin bir oy hakkı vardır. Divan Heyetine seçilmek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesinin oy hakkını ortadan kaldırmaz.

Dönem içinde yapılacak diğer toplantıların tamamı olağanüstü toplantıdır.

Temsilciler Kurulu olağan genel kurul toplantısında, Toplu Yapı Yönetim Kurulundan Teknik ve kapsamlı bilgiler içeren konular hakkında bilgi almak için gündeme ek madde koydurmak isteyen Blok Yönetim Kurulu Üyeleri, bu tür sorularını, toplantıdan 7 (yedi) gün önce Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığına yazılı olarak verir. Ayrıca toplantı günü de Divan Başkanlığına bu konudaki önergesini sunar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun önergelere yazılı veya sözlü yanıt verme hakkı saklıdır.

Daha önceden Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletilmemiş ve Olağan toplantılarda gündemde olmayan bir konunun görüşülmesi, Divan Başkanlığına iletilecek yazılı ve sözlü önerge üzerine, toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar almasına bağlıdır.

Madde 19: OLAĞANÜSTÜ TOPLANTILAR

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, kendisinin ve/veya Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun gerekli gördüğü hallerde veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üye tamsayısının 1/3'ünün imzasını içerir bir taleple Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu olağanüstü toplantı usullerine uygun olarak her zaman toplantıya çağırabilir. Talebin, Toplu Yapı Denetim Kurulu veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üye tamsayısının 1/3'ünü ihtiva eden azınlık tarafından gelmesi durumunda Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu çağrıyı yapmakla yükümlüdür. Olağanüstü toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini ve toplanma gerekçesini de yazılı olarak bildirmek zorundadır.

Olağanüstü toplantı çağrıda belirtilen gündem ile sınırlı olup, gündeme herhangi bir konunun ilave edilmesi için önerge verilemez, verilirse de Divan Başkanlığı tarafından kabul edilemez. Olağanüstü toplantılarda gündem dışı konular görüşülemez.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantılarının tarihlerinin belirlenmesi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun sorumluluğundadır. Olağanüstü toplantı çağrısının üyelere toplantı tarihinden en az on beş gün önce duyurulması şarttır.

Madde 20: TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, tüm üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının yarısından fazlasını oluşturan (93) oyu sağlayan üyelerin katılımı ile toplanır ve katılanların oy çoğunluğu ile karar alır. Eşitlik halinde temsil ettikleri oy sayısı dikkate alınır. Alınmış olan bir kararın tekrar görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile kabul edilmesine bağlıdır.

Yeter sayı (NİSAP) sağlanmadığı için ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantının zamanı yedi günden az onbeş günden fazla olamaz. İkinci toplantı için yeter sayısı aranmaz, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir. Toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin özel hükümler saklıdır.

Madde 21: KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, tüm kat maliklerine ve gerekiyorsa, bağımsız bölümde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlara yahut yararlananlara ilgili Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yönetimde mevcut adreslerine veya e-posta adreslerine veya imza karşılığı yazılı olarak gönderilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları, ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısını oluşturan dört bölümde bulunan bütün kat maliklerini, kiracılarını, bunlarla bağımlı olarak bulunanları, herhangi bir suretle yararlananları ve ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısının tamamı veya bir bölümünü yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri ile bu aynı ve/veya şahsi hakları onlardan devralacak kişileri, ayrıca herhangi bir sıfatla bağımsız bölümden fiilen yararlananları bağlar.

Madde 22: KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları (1'den) başlayıp sırayla giden sayfa numaralarını taşıyan ve her sayfası noter mührüyle onaylı "Karar Defterine" Divan Başkanı tarafından divan kâtibine yazdırılır ve toplantıya katılan kurul üyelerine toplantı bitiminde kendileri ve vekâlet aldıkları kişiler adına imzalatılır. Karara aykırı oy verenler, arzu ederlerse, aykırılığın sebebini de belirterek defteri imzalarlar. Toplantıda bulunup da karar defterini imzalamadan toplantıyı terk eden üye için Divan Başkanlığı tarafından tutanak tanzim edilir ve o üyeye defteri imzalaması için ertesi gün Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tebligatta bulunulur. Tebligata rağmen yine de defteri imzalamayan üye, alınan kararları kabul etmiş sayılır ve Divan Başkanlığınca tutulan tutanak karar metnine eklenir.

Kurulda alınan kararlar, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından 7 (yedi) gün içinde yazılı olarak kurul üyelerinin tamamına gönderilir. Blok girişlerine asılır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları uygulanmak üzere Toplu Yapı Yönetim Kuruluna teslim edilir.

D- TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısının yetkili icra kuruludur. Toplu Yapı yönetimi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınan kararlar ve yönetim kuruluna verilen yetkiler kapsamında Toplu

Yapı Yönetim Kurulu tarafından gerçekleştirilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından seçilen Toplu Yapı Yönetim Kurulunun görev süresi iki yıldır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri arasından iki yıl için seçilen 3 (üç) üyeden oluşur. Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri müteselsil olup, uyumlu bir şekilde çalışmalarını esastır. Görev süresi dolan Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin tekrar seçilmesi mümkündür. Aynı kişi iki dönem üst üste görev yaptıktan sonra en az bir dönem 2 (iki) yıl ara verip tekrar seçilebilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, toplu yapının en üst, en yetkili yönetici kurulu olarak Toplu Yapının bir bütün olarak yönetimi ile görevli ve yetkilidir. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun isim ve iletişim bilgileri, toplu yapının uygun bir yerinde ilan edilir.

Yönetim planındaki ve sözleşmelerdeki edimlerin ifası yönünde çıkacak uyuşmazlıklar ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalarda aktif ve pasif husumet ehliyetine sahiptir.

Madde 23: SEÇİMİ

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi için yapacağı toplantıda üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantının yapılamaması durumunda, ikinci toplantı 7 (yedi) gün sonra ve 15 (onbeş) gün içinde belirtilen günde yapılır. İkinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir. Toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin özel hükümler saklıdır.

Seçimlerde aday olabilmek için toplantıya katılmak şarttır.

Seçim; kapalı oy, açık tasnif yöntemiyle yapılır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin (oy kullananlar) el yazısı ile yazıldığı oy pusulalarının sayımı sonucunda en yüksek oyu almış ilk üç aday Toplu Yapı Yönetim Kuruluna seçilmiş olurlar. Aynı oyu alanlar arasında sonuç Divan Başkanı tarafından yapılacak kura neticesinde belirlenir. İstifa eden üyenin istifasını geri alması söz konusu olamaz. İstifa eden yönetim kurulu üyesi üzerinden normal bir seçim dönemi geçmedikçe tekrar yönetim kuruluna seçilemez.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinden herhangi birinin istifası veya Blok Kat Malikler Kurulu tarafından azli, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (ve varsa Toplu Yapı Yönetim Kurulu) üyeliğini de kendiliğinden düşürür. Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilecek yeni üye, seçimi ile birlikte Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeliğini de kazanır. Ancak boşalan Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeliği Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun, YEDİ günden az ON BEŞ günden fazla olmayacak şekilde yapacağı özel gündemli olağanüstü bir toplantısı ile doldurulur. Bu toplantının yapılması, ilgili Blok Kat Malikleri Kurulunun kendi temsilcisinin seçimini tamamlamasına bağlı kılınmaz.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresi bitmeden önce ölüm, istifa, azil, kat maliki sıfatının kaybı ve medeni haklarını kullanma ehliyetini kaybetme gibi nedenlerle boşalan yönetim kurulu üyeliği için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu yedi günden az onbeş günden fazla olmayacak şekilde yapacağı özel gündemli olağanüstü bir toplantı ile yeni üyeyi seçer. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Kat Maliklerine karşı Borçlar Kanunu'nun vekile ilişkin hükümleri çerçevesinde sorumludur.

Madde 24: TOPLU YAPI YÖNETİM KURULUNUN ÇALIŞMA USULÜ

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri yapılan seçimden sonra en geç üç gün içinde yapacağı ilk toplantıda görev paylaşımı yapar. Kendi aralarından bir üyeyi başkan, diğer bir üyeyi de başkan vekili olarak belirler. Kurul tarafından alınacak kararlar üye tam sayısının salt çoğunluğu ile belirlenir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu , beher 15 (onbeş) gün içinde en az bir kez toplanarak yapılan faaliyetleri inceler, yapılacak faaliyetler hakkında gerekirse karar alarak deftere geçer. Yapılan bu toplantılara süreklilik arz edecek şekilde mazeretsiz katılmayan Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyesi İSTİFA etmiş sayılır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Başkanın daveti üzerine ve ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısının etkin bir şekilde yönetilmesine yetecek sıklıkta ve/veya ihtiyaç duyulduğunda ancak her halde en geç 15 (onbeş) günde bir toplanır. Başkan bulunmadığı zamanlarda toplantıya başkan vekili başkanlık eder. Toplu Yapı Yönetim Kurulu çoğunlukla toplanabilir. Kararlar toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alınır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararları, sıra numaralı ve her sayfası noter mührü ile tasdikli Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defterine kaydedilir ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır. Bu defter, eski ve yeni kurullar arasında tutanakla devir/teslim edilir.

Madde 25: ÜCRETİ

Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na seçilen üyelere huzur hakkı dahil olmak üzere herhangi bir ücret ödenmez. Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine, herhangi bir ad altında ücret ve maaş verilmesi teklif ve kabul edilmez .Ayrıca aidattan muafiyet de yoktur.

Madde 26: TOPLU YAPI YÖNETİM KURULUNUN SORUMLULUĞU

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu yapısının yönetiminden, Kat maliklerine ve/veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na karşı aynen bir vekil gibi sorumludurlar. Üyelerin bu sorumluluğu müteselsildir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun genel olarak görevi; ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısı yönetimi ile ilgili uygun kararları almak, alınan kararların doğrulukla uygulanmasına nezaret etmek, uygulamadan doğan sonuçları değerlendirmek, gerekiyorsa düzeltici yeni kararlar oluşturmaktır.

Yapılan her faaliyet yılda bir yayınlanan raporlarla blok yönetim kurullarına ve kat maliklerine duyurulur ve dönem sonu hazırlanan faaliyet raporu da olağan genel kurul toplantı gününden yedi gün önceden Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ve kat maliklerine sunulur. Faaliyet öncesi alınacak kararlar Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından imzalanmış yazılı belgelere dayandırılır ve bu belgeler arşivlenir.

İcra organı ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu arasındaki ilişkilerin ve bağlantıların ne şekilde sağlanacağı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu prensip kararları doğrultusunda, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı bünyesinde çalışan personelin teşkilat şemasını duruma ve günün şartlarına göre düzenleme yetkisine sahiptir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri, aralarında yaptıkları görev bölümüne uygun olarak Blok Yönetim Kurullarına ve kat maliklerine Toplu Yapı ile ilgili sorunları hakkında bilgi vermekle yükümlüdürler. Bloğun sorunları hakkında istenen bilgilendirme de toplu yapı yönetim kurulu tarafından yapılır.

Madde 27: TOPLU YAPI YÖNETİM KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ

- 1) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından verilen kararları uygulamak, gerek Yönetim Planında, gerek Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer yasalarda düzenlenen görevleri ifa etmek.
- 2) Toplu Yapı kapsamındaki beher blokta bulunan ortak yer, tesis ve cihazlarının, arsa payına ve dolayısıyla kat mülkiyetine konu olmayan ve işletilmesine, bakımına ilişkin yetkili kamu kurumuyla mutabakat sağlanan kamuya açık alan ve tesislerin, beher blok yapıya ve toplu yapıya ait ortak yer, tesis ve cihazların yönetim ve işletimine ilişkin bir yıllık tahmini gider tutarlarından oluşan ve tüm bu giderlerden Toplu Yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerine, işbu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda isabet edecek toplam gider paylarının ve giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken toplam avans tutarının düzenlendiği taslak Toplu Yapı İşletme Projesini ve/veya Yatırım Harcamaları Bütçesini Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayına sunmak, onaylanan İşletme Projesi ve/veya Yatırım Harcamaları Bütçesi kapsamındaki faaliyet ve çalışma programını uygulamak.
- 3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun OCAK ayında yapacağı mali toplantısında bir İşletme Projesi kabul edilmediyse, bu toplantıyı izleyen 15 gün içerisinde işbu yönetim planı ile belirlenen esaslar çerçevesinde bir İşletme Projesi hazırlamak ve kat maliklerine, bağımsız bölümden filen yararlanana imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla tebliğ etmek. Tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içerisinde İşletme Projesine kat maliklerinden biri tarafından dahi itiraz edilmesi durumunda itirazı değerlendirerek, İşletme Projesini ve/veya Yatırım Harcamaları Bütçesini karara bağlamak üzere Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu toplantıya çağırarak.
- 4) Dava ve takiplere ilişkin olarak görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanmak üzere Toplu Yapı İşletme Projesine göre belirlenen Aylık Giderlere İştirak Avanslarını tahsil etmek, gerektiğinde kanun yollarına müracaat etmek.
- 5) Toplu yapı ortak alanlarını , blok yapıların ortak alanlarını ,tüm demirbaş ve makine teçhizatını sigorta ettirmek .
- 6) Yapıların gayesine uygun kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri almak; belirlenen usul, esas ve şartlar dahilinde kullanıma uygun halde bulundurmak.
- 7) Genel yönetim hizmetleri (raporlama, muhasebe, bütçe, nakit/fon yönetimi, gider paylaşımı, personel, idari işler, satın alma ve tedarikçi yönetimi, sözleşme yönetimi vb.), ortak tesis, cihaz ve sistemlerin teknik işletim ve bakım onarım hizmetleri, güvenlik hizmetleri, temizlik hizmetleri, bahçe bakım hizmetleri vb. gibi yönetim ve işletim hizmetlerini yapmak/yaptırmak.
- 8) Toplu Yapı alanı içinde çöp ve katı atık toplama, haberleşme, ulaşım gibi hizmetlerin yürütülmesini organize etmek ve denetlemek .
- 9) Blok gelir ve giderlerinin takibi, her bir blok yapı için ayrı ayrı muhasebeleştirilmesi, işletme defterlerinin tutulması; Elektrik, su, doğalgaz, personel maaşı gibi aylık rutin giderler ile ödeme günü ve miktarı Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenmiş giderlerin ilgili kişi ve kurumlara ödenmesi, bankanın seçimi ve banka işlemlerinin takibini yapmak.
- 10) Blok yapı ortak alanlarından Asansörler, Kazan Daireleri, Jeneratörler, Hidrofor ve Sıhhi tesisatlarına bakım ve onarımı için ehil teknik personelin istihdamı veya bu teknik hizmetlerin yürütülmesi için ilgili firmalardan hizmet temini ve buna dair sözleşmeleri yapmak.
- 11) Blok Kat Malikleri kurullarında alınan karar/ kararlar doğrultusunda blok ortak hizmetleri bünyesinde yürütülmesine karar verilen diğer iş ve hizmetleri ifa etmek .
- 12) Blok yapılar ile Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri yapar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayladığı kadro üzerinden personel istihdam eder. Personelin çalışmalarını ilgili çalışma kanunlarına göre düzenler ve denetler. Tüm personelle ilgili ücretler İşletme Projesine bağlı kalmak suretiyle Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.
- 13) ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısı ortak alanlarında yer alan tüm binalar ile Blokların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate

alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarının yapılmasını, işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.

- 14)** Tüm tahsilat ve ödemelerin kayıt altında olması amacıyla muteber bir banka nezdinde blok yapılar ve toplu yapı adına ayrı ayrı hesap açılmasını temin eder. Banka hesaplarında görülmeyecek şekilde elden tahsilât yapılamaz.
- 15)** Toplu yapıyı ilgilendiren ve bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirleri almak.
- 16)** Toplu Yapıdaki tüm ortak yer, tesis ve cihazlarda ortaya çıkan yüksek maliyetli ve İşletme Projesinde öngörülmemiş bakım/onarımlar için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu toplantıya çağırarak.
- 17)** Ortak alanlara ilişkin enerji ve su ihtiyaçlarını tedarik etmek, bunun için gerekli sözleşmeleri yapmak, yönetim ve işletim hizmetlerine ilişkin gerekli diğer sözleşmeleri imzalamak.
- 18)** Dava ve takiplere ilişkin olarak görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanmak üzere Kat Mülkiyeti Kanunu, İşbu Yönetim Planı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarından doğan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen, imara ve/veya projeye aykırı şekilde yapı/tadilat yapan kat maliklerine karşı dava ve icra takibini yapmak ve kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirmek.
- 19)** Görevinin kapsamına giren işler nedeniyle 3. şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açmak, icra takibinde bulunmak. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarının iptaline ilişkin olarak veya görevi kapsamındaki işler nedeniyle kat maliki veya 3. şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil etmek.
- 20)** Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından sözleşmesi fesih edilen veya sona eren teknik personel, bahçıvan, diğer hizmetliler ve güvenlik elemanlarının bu görevleri nedeniyle kendilerine tahsis edilmiş yerler varsa boşaltmalarını sağlamak, İhtara rağmen 15 gün içerisinde boşaltılmayan yerlerin ilgililerce boşaltılması için yerel Mülki Amire başvurmak ve dava açmak
- 21)** Toplantı yer ve tarihi ile toplantı gündemini belirleyerek, Bölüm Kat Malikleri Kurulları ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu toplantıya çağırarak; gerekli bildirimleri yapmak.
- 22)** Kat maliklerinin doğrudan veya Bölüm Temsilcileri aracılığıyla aktardıkları şikayet, talep, önerileri incelemek, değerlendirmek, gerektiğinde uygun önlemleri almak, bunlara ilişkin gerekli raporlamaları Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunmak.
- 23)** Toplu Yapı yönetiminde istihdam edilecek personelin tayini, işten çıkarılması, özlük haklarının belirlenmesi ile ilgili gerekli işlemleri yapmak.
- 24)** Görev dönemine ilişkin faaliyet ve hesap raporlarını düzenleyerek Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna duyurmak.
- 25)** Yönetim ve işletim hizmetlerine yönelik olarak bu yönetim planını bütünlüğü ve geliştirici tarzda ortak yerlerin ve bağımsız bölümlerin kullanılmasına, günlük hayatın problemsiz ve olabilecek çekişmelerden uzak bir şekilde idamesine ilişkin düzenlemeleri ihtiva eden kuralları (tadilat, taşınma, otopark, ortak alan kullanımı vb.) koymak, bu kuralları kapsayan yönergeler hazırlamak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayına sunmak, onaylanmış yönergeleri uygulamak/uygulatmak.
- 26)** İşletme Projesi esasları doğrultusunda muhasebenin ilgili mevzuata uygun olarak tutulmasını sağlamak, gerekli raporları (Mali Tablolar, Bütçe Tabloları, Çalışma Raporları, Eğitim ve Denetleme Raporları vb) hazırlamak, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna duyurmak.
- 27)** Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nde düzenlenen görevleri ifa etmek, yetkileri kullanmak veya bunlara ilişkin talep ve önerilerini Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun değerlendirmelerine sunmak.
- 28)** Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerinin isim ve haberleşme bilgilerini görünür bir şekilde ilan etmek.
- 29)** Toplu Yapı Yönetim Kurulu karar defteri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu karar defteri, Bölüm Kat Malikleri Kurulu karar defteri, gelir-gider defteri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili mevzuatın

gerektirdiği diğer defter, belge ve kayıtları tutmak, muhafaza etmek, sözü geçen defterlerin her takvim yılından başlayarak bir ay içerisinde notere kapanış tasdiklerini yaptırmak.

30) Toplu Yapının bütünüünü ilgilendiren konularda tebligat yapmak, tebligatları kabul etmek.

30) Toplu Yapının faaliyetlerinin ve harcamalarının yanı sıra Blokların da harcamalarını kapsayan faaliyet raporunu hazırlar. Mayıs ve Ocak aylarında Blok Yönetimlerine gönderir.

RAPORDA ;

- Bütçe Mukayese Tablosu ,
- Toplu yapı ve blok gelir-gider tabloları ,
- Toplu yapı yönetim kurulu faaliyetleri
- Toplu yapı denetim kurulu raporu bulunur.

IV – DENETİM ORGANLARI

Madde 28 :TOPLU YAPI DENETİM KURULU

ALBAYRAK 1. Etap Toplu Yapısının denetimi Toplu Yapı Denetim Kurulu tarafından gerçekleştirilir.

Madde 28: TOPLU YAPI DENETİM KURULUNUN OLUŞMASI VE ÇALIŞMA ŞEKLİ

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, iki yılda bir Ocak ayında yapacağı olağan genel temsilciler kurulu toplantısında toplantıya katılan Blok Yönetim Kurulu Üyeleri arasından Denetim Kuruluna 3 (üç) üye seçer. Seçilen kişilerin kat maliki olmaları şarttır. Görev süresi dolan kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür. Ancak aynı kişi üst üste iki dönem görev süresini tamamladıktan sonra bir dönem 2(iki) yıl ara verip tekrar seçilebilir. İstifa eden üye bir dönem 2 (iki) yıl ara verip tekrar seçilebilir. Denetleme Kurulunun görev süresi 2 (iki) yıl olup seçilebilmek için toplantıya katılması şarttır.

Toplu Yapı Denetim Kurulu, seçimi takip eden yedi gün içerisinde ilk toplantısını yapar. Bu toplantıda denetim kurulu vazife taksimi yapar ve denetleme esasları belirlenir. Vazife taksiminde üyelere birisi başkanlığa seçilir.

Toplu Yapı Denetim Kurulu, üç ayda bir kez olağan olarak toplanır. Ancak yazılı bir şikâyet veya yolsuzluk ihbarı yapılması halinde ihbarı değerlendirmek, incelemek ve sonuçlandırmak üzere derhal toplanır ve denetim sonucu yazılı olarak açıklanır.

Toplu Yapı Denetim Kurulunun inceleme, değerlendirme, tavsiye ve kararları, sıra numaralı ve her sayfası Noter mührü ile tasdikli Toplu Yapı Denetim Kurulu Karar Defterine kaydedilir ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır. Bu defter, eski ve yeni kurullar arasında tutanakla devir/teslim edilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, gerekli gördüğü takdirde, Denetim Kurulu üyelerinin çalışmalarına yardımcı olmak üzere uzman kişi veya firma görevlendirebilir. Görevlendirilecek bu uzmanlara ödenecek ücretler Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenir.

Toplu Yapı Denetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hesapları ile Blok Yönetim Kurullarından kendisine iletilen ve Toplu Yapıyı ilgilendiren şikâyet ve durumları incelemek üzere zaman ve sayı kısıtlamasına bağlı kalmaksızın toplanır. Ayrıca, yönetim ve işletme hesapları dört ayda en az bir kere denetlenir.

Toplu Yapı Denetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun faaliyet ve hesaplarını incelemeyi müteakip yaptığı inceleme sonuçlarını noter mührüyle tasdikli denetim kurulu karar defterine geçirir. Tespit

edilen hususlardan Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirilmesi gerekenler varsa bu kurula bildirilir. Ayrıca incelenen konuların tamamı sonuçları ile birlikte Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na bildirilir.

Toplu Yapı Denetim Kurulu gerekli gördüğü hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu toplantıya çağırmasını Toplu Yapı Yönetim Kurulu'ndan isteyebilir. Bu istek 15 gün içinde yerine getirilmezse kendisi kurulu doğrudan toplantıya çağırabilir.

Toplu Yapı Denetim Kurulu, Ocak ayında yapılacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantısına yıllık denetim sonuçları ile ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 1. ETAP Toplu Yapısının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini yazılı bir raporla sunar. Bu rapor Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun olağan toplantısından en az 7 gün önce Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine gönderilir.

Madde 29: ÜCRET

Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenmeyeceği gibi, aidat muafiyetleri de yoktur.

Madde 30: TOPLU YAPI DENETİM KURULUNUN GÖREVLERİ

Kat Mülkiyeti Kanununda tanımlanmış bulunan yönetimin denetlenmesi işi Toplu Yapı Denetim Kurulu tarafından yapılır. Toplu Yapı Denetim Kurulu, Toplu Yapıyı bir bütün olarak denetimi ile görevli ve yetkilidir. Toplu Yapı Denetim Kurulu birtakım denetim işleri için içlerinden bir veya birkaç denetçiyi görevlendirebilirler. Toplu Yapı Denetim Kurulu;

- a) Defter, kayıt ve belgeleri en geç dört ayda bir denetlemek.
- b) Şikayet ve yolsuzluk ihbarlarını değerlendirmek, incelemek, sonuçlandırmak.
- c) Yıllık Denetim Raporunu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısından en geç 15 gün öncesinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna göndermek.
- d) Gerekli hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu toplantıya çağırarak.
- e) Düşünce, temenni ve tavsiyelerini bildirmek.

ile görevlidir.

V – İŞLETME PROJESİ ve ORTAK GİDERLERE KATILMA

Madde 31: GENEL İLKELER

Sürekli gelişim prensibiyle bina ve tesislerinin ömrünü uzatmaya yönelik yaklaşım ve kat maliklerine etkin ve ekonomik hizmet üretme hedefleri doğrultusunda;

Yönetim ve işletim hizmetlerinin ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapı Yönetimi olarak yürütülmesi,

ALBAYRAK MAVİŞEHİR 1. ETAP Toplu Yapısının tümünü ilgilendiren ve tüm kat maliklerinin faydasına sunulan ortak yer, tesis ve cihazlara, arsa payına ve dolayısıyla kat mülkiyetine konu olmayan ve işletilmesine, bakımına ilişkin yetkili kamu kurumuyla mutabakat sağlanan kamuya açık alan ve tesislere ilişkin giderlerin tüm kat malikleri tarafından; münhasıran bir blok yapıyı ilgilendiren ve sadece o bloktaki kat maliklerinin faydasına sunulan ortak yer ve tesislere ilişkin giderlerin ilgili blok kat malikleri tarafından; beher blokta bulunan bağımsız bölümleri ilgilendiren ve ilgili bölüm kat maliklerinin faydasına sunulan ortak yer ve tesislere ilişkin giderlerin ilgili blok kat malikleri tarafından işbu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda karşılanması,

Hizmetlere ilişkin başlıca giderlerin; Personel Giderleri, İşletme Giderleri, Bakım-Onarım Giderleri, Çeşitli Giderler, Sigorta Giderleri, Öngörülemeyen Harcamalar ve Yatırım Harcamalarından oluştuğu, ilkeleri kabul edilmiştir.

Madde 32 :TOPLU YAPI İŞLETME PROJESİ

Toplu Yapı İşletme Projesinin, toplu yapının bütünü, beher blok yapısı, beher blok yapıdaki beher bölümü ilgilendiren yönetim ve işletim giderlerinin dikkate alınarak düzenlenmesi esastır.

a) Toplu Yapı kapsamındaki beher blokta bulunan bağımsız bölümlere ait ortak yer, tesis ve cihazlarının, arsa payına ve dolayısıyla kat mülkiyetine konu olmayan ve işletilmesine, bakımına ilişkin yetkili kamu kurumuyla mutabakat sağlanan kamuya açık alan ve tesislerin, beher blok yapıya ve toplu yapıya ait ortak yer, tesis ve cihazların yönetim ve işletimine ilişkin bir yıllık tahmini gider tutarları ve gelirlerinin,

Toplu Yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerine, yönetim ve işletim giderlerinden işbu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda isabet edecek toplam gider paylarının,

Giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken toplam avans tutarının düzenlendiği belgedir.

b) Toplu Yapı İşletme Projesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından tespit edilebileceği gibi, seçilen Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından da hazırlanabilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ocak ayında yapılan mali toplantısında kabul edilmiş bir İşletme Projesi yoksa, Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu toplantıyı izleyen 15 gün içerisinde işbu yönetim planı ile belirlenen esaslar çerçevesinde bir işletme projesi hazırlar ve kat maliklerine, bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla tebliğ eder. Tebliğ tarihinden itibaren işletme projesine yedi gün içerisinde kat maliki tarafından itiraz edilmez ise işletme projesi kesinleşir.

c) Toplu Yapı İşletme Projesi, tüm kat maliklerine ve gerekiyorsa, bağımsız bölümde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlara yahut yararlananlara, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yönetimde mevcut adreslerine veya e-posta adreslerine veya imza karşılığı yazılı olarak gönderilir.

d) Toplu Yapı kapsamındaki tüm bölümlerin, blok yapıların ortak alanlarının işletilmesinden elde edilen gelirler, mahiyeti itibarıyla ilgili bölüm, blok yapı gelirleri olarak işletme projesinde ve kesin hesaplarda düzenlenir. Bu gelirler kural olarak ilgili bölüm, blok yapı giderlerinden mahsup edilir.

e) Kesinleşen Toplu Yapı İşletme Projesi veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanunu'nun 68'inci maddesinin 1'inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

İşletme Projesinde özellikle;

Blok yapıların her birinin blok ortak alanlarına dair gider kalemleri ve bunlara ilişkin tahmini tutarlar ayrı bir bölümde,

Toplu Yapı ortak yer ve tesislerine ve toplu yapı adına kayıtlı bağımsız bölümlere dair gider kalemleri ve bunlara ilişkin tahmini tutarlar ayrı bir bölümde olmak üzere,

Bu giderleri karşılamak için toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölümlere proje uyarınca isabet eden aylık aidat miktarları ile ödenme zamanları gösterilir.

Hazırlanan Taslak proje, toplu yapı giderleri ile blok giderlerini de gösterir şekilde düzenlenir.

Madde 33 : BLOK YAPI ORTAK GİDERLERİNE DAİR

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu OYBİRLİĞİ ile başka bir çözümde anlaşmadıkça kat malikleri aşağıdaki ortak giderlere arsa payları oranında katılırlar:

Blok yapıların sigorta primlerine, Kalorifer ve asansör tesisleri, sığınak, bisiklet odası, merdivenler gibi blok yapı ortak alanı olarak tanımlanmış yerlerin işletmesi, bakımı, onarımı ve yenilenmesi giderlerine, Blok ortak yerlerinin su ve elektrik giderlerine, ısınma ve yakıt giderlerine,

Münhasıran bir blok yapıyı ilgilendiren ve o bloktaki tüm kat maliklerinin faydasına sunulan, blok yapının ortak yer ve tesislerinin işletimine, bakımına, onarımına, korunmasına ve diğer yönetim faaliyetlerinin yürütülmesine ilişkin İşletme (Enerji ve su), Bakım-Onarım, Çeşitli Giderler, Sigorta Giderleri, Öngörülmeven Harcamaları ile Yatırım harcamalarına, blok yapıdaki tüm kat malikleri, blok yapıdaki tüm bağımsız bölümlerin toplam brüt metrekaresi içerisinde kendi bağımsız bölümlerinin brüt metrekaresi nispetinde katılmakla yükümlüdürler.

Madde 34: TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNE DAİR

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oybirliği ile başka bir çözümde anlaşmadıkça kat malikleri aşağıdaki toplu yapı ortak giderlerine eşit oranda katılırlar:

Parsel ortak alanlarının sigorta primlerine, Parsel ortak alanlarının işletilmesi, bakımı, onarımı ve yenilenmesi giderlerine, Parsel ortak alanlarının su ve elektrik giderlerine, teknisyen ve güvenlik odalarının ısınma ve yakıt giderlerine,

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

Madde 35 : ORTAK GİDERLERİN TAHSİLİ

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

Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde kira sözleşmesine, sükna hakkına veya başka sebebe dayanarak oturanların ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, borç ve yükümlülüklerinden müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Bağımsız bölüm kiraya verilmişse, avanstan veya ortak giderlerden kendine düşen payı, yapılan ihtar rağmen bir hafta içinde ödemeyen kat malikinin borcu, kira alacağına sayılarak Yönetim Kurulu tarafından kiracıdan alınır. Kiracının icra yoluyla takibi de mümkündür. Ödemeyi yapmayan bağımsız bölümleri üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesi hükümlerine göre kanuni ipotek konulur.

İşletme projesinde aksi öngörülmediği sürece, ortak gider ve avans payları (aidatlar) her ayın en geç **10. günü** ödenmek zorundadır. Ortak gider ve avans payını (aidatı) zamanında ödemeyenler, aylık % 5 gecikme tazminatı ödemek zorundadırlar. Gecikme tazminatı işbu yönetim planı ile hüküm altına

alınmış olduğundan ayrıca bir ihtara ve ihbara gerek olmaksızın otomatik olarak işletilecek olup bu durum yönetim planı ile bağlı tüm herkesi koşulsuz şartsız kapsar.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, aidat, genel gider veya ek aidat bedellerinin **TAMAMINI** en geç ay sonuna kadar ödenmediği takdirde takip eden ayda kat malikine karşı bu yönetim sözleşmesine ve genel hükümlere dayanarak dava açmak ve icra takibinde bulunmakla yükümlüdür.

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

VI- KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 36: BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kat mülkiyeti ilişkisinin tarafları, isimleri bağımsız bölümlerin tapu kütüğündeki sayfasına kat maliki olarak tescil edilmiş kişilerdir. Kat irtifak haklarının tescilli sahipleri de bu sıfatla işbu yönetim planının uygulanması açısından kat maliki sayılırlar. Bir bağımsız bölümün tescilli maliki birden çok kişi ise hakların kullanılması açısından hepsi birlikte kendilerine bir temsilci tayin etmeğe veya ettirmeye mecburdurlar. Bir bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa ve sükna hakkı varsa, kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler intifa veya sükna hakkı sahibince kullanılır. Bağımsız bölümün maliki tüzel kişi ise kat mülkiyeti ilişkisinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili yönetim organlarıncaya kullanılır.

Kat mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ortak yerlerde maddi kullanma ve imkanlardan yararlanma yetkisini veren haklar kat malikine bağlı olarak, taşınmazda bulunan kişilerce de kullanılır.

Bağımsız bölümde kiracı sıfatıyla oturanlar kira hakkının sağladığı ölçüde, bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler.

Bağımsız bölümden geçici veya sürekli olarak yararlanma yetkisi veren diğer hukuki ilişkilerin tarafı olan kişiler, bu ilişkilerin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar.

Kat maliklerinin, intifa veya sükna hakkı sahiplerinin veya kiracılarının müstahdemleri istihdam ilişkisinin gerektirdiği ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayı ile istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde ortak yerleri kullanabilirler.

Kat malikleri, kiracı sıfatıyla oturanlar, intifa veya sükna hakkı sahipleri kendi bağımsız bölümlerinde ve ortak yerler üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planının hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

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

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

Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel hükümlerine, işbu Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümünü tapuya kayıtlı nev'ini ve vasfını değiştirmeyecek tarzda dilediği gibi kullanmaya, yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, yönetim ve işletim giderlerine katılmak koşulu ile boş tutmaya yetkilidir.

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 yapıların dış estetiğine, statik projesine, sıhhi, elektrik ve benzeri tesisat ve projelerine aykırı olmamak, taşıyıcı sisteme zarar vermemek, 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 diledikleri değişiklik ve yenilikleri yapmakta tamamen serbesttir. Bu husus, bütün bağımsız bölümler için muteber olup, diğer paydaşlar, bu tarz değişikliklere itiraz edemezler.

Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte ve mimari projeye aykırı olacak şekilde onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantı yerlerinde, bu bağımsız bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

Kat malikleri, yararlanma haklarını kullanırken diğer bağımsız bölüm maliklerinin haklarını da gözetmek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılan düzenlemelere aynen uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edici davranışlardan kaçınmakla yükümlüdürler.

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

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini, kat mülkiyeti (kat irtifakı) kütüğünde gösterilen kullanım biçimi dışında, başkaca hiçbir maksat için kullanamazlar. Başka maksatla kullanılmak üzere bir arada veya müstakilen kiralayamazlar, satamazlar. Tüm kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen yasaklara ve sınırlamalara riayet etmekle yükümlüdürler.

Kat Malikleri özellikle; Kendi bağımsız bölümlerinde ve eklentilerinde kedi, köpek, kuş, balık gibi evcil hayvanlar dışında başka hayvan besleyemezler. Besledikleri hayvanların özellikle diğer kat sakinlerini rahatsız etmemelerini göz önünde bulundururlar. Toplu yapı sakinleri sahibi oldukları köpeklerini mutlaka tasma ile gezdirecekler ve çocuk oyun alanlarından uzak tutacaklardır. Hayvanlarını gezdirirken pisliklerini temizlemek için yanlarında gerekli malzemeyi bulunduracaklardır. Yine bu konularda hayvan sahipleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun alacağı kararlara uymak zorundadırlar. Aksi takdirde Blok Kat Malikleri Kurulu kararı ile sorun çıkaran hayvan toplu yapı alanı dışına çıkarılabilir. Sahipsiz ve başıboş hayvanlar blok ve toplu yapı ortak alanlarında beslenemez, koruma altına alınamaz.

Balkonda evcil hayvan beslenemez. Ayrıca yasa ve yönetmeliklerin belirttiği yasak ırkların beslenmesi, siteye sokulması kesinlikle yasaktır.

Bağımsız bölümlerde Türkiye Sigorta Yangın Tarifesinde "Bina içinde fiyat zammı" gerektirecek "Yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyette" olan bilimum maddelerin bulundurulması yasaktır. Bağımsız bölümleriyle, tahsisli alan ve ortak yerlerde patlayıcı, yanıcı, pis kokulu veya radyoaktif maddeler bulunduramazlar; diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

Kat malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar, bağımsız bölümlerde munzam (ek) elektrik kapasitesini gerektirecek cihazları, ancak Toplu Yapı Yönetim Kurulunun izni ile ve belirteceği şartlar dairesinde kullanma imkanına sahiptirler.

Ana taşınmazın sınırları dâhilinde, kurbanlıklar muhafaza edilemez ve kesilemez.

Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar. Özellikle saat 22.00'den sonra televizyon, radyo-teyp vs. cihazlarını komşularını rahatsız edecek şekilde açarak kullanamazlar. Ayrıca, nişan, düğün gibi toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi Toplu Yapı Yönetim Kurulunca müsaade edilmedikçe bu tip toplantıları ana taşınmaz ortak mahallerinde yapamazlar .

Kat Maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliği ile ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş izini vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. Su basması, yangın, can emniyetini tehdit eden olaylar vs. gibi acil durumlarda, kat sakininin dairesinde bulunmadığı ve kendisine ulaşılamadığı hallerde Toplu Yapı Güvenlik Amiri, Blok Yönetim Kurulundan bir üye, site müdürü veya teknik personelden biri ve Çilingirin imzalarının bulunduğu bir zabıta kapı açılır. Anahtar göbeği değiştirilerek yeni anahtar Toplu Yapı Yönetim Kuruluna verilir ve tutulan zaptın bir sureti kapıya asılır. Çilingir masrafı ile bağımsız bölümde alınan diğer tedbirlere ilişkin giderler, sorumlusundan, kendisine yapılan bildirim müteakip on gün içinde blok hesabına ödenir. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması gerekir. Bu nedenle kat malikleri veya orada oturanların zarar görmeleri halinde, lehine müsaade edilen tarafın bu zararı derhal ödemesi ve gidermesi zorunludur. Boş ve kimsenin oturmadığı bağımsız bölümün kat malikleri İzmir dışında iseler, İzmir'deki (mümkünse Albayrak Mavişehir - 1. Etap) bir yakınına kapı anahtarlarını bırakıp, Blok Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Müdürlüğüne bıraktığı bu kişinin adres ve telefon numarasını vermelidirler. Aksi halde, acil durumlarda yukarıda ifade edildiği gibi işlem uygulanır.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, iş ve ev telefon numaralarını, olduğu takdirde adres değişiklikleri ile bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı, ev ve iş adresleri, telefon ve cep numaraları ve varsa araç numaralarını en geç 7 (YEDİ) gün içinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmekle yükümlüdürler. Tebligat adresini veya buradaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Toplu Yapı Yönetiminde mevcut son adresine veya hiç adres bildirilmediği durumlarda bağımsız bölüm adresi itibariyle yapılan tebligat geçerli sayılır. Yabancı ülkede ikamet eden kat malikleri, yönetime ilişkin tebligatların gönderilmesi amacıyla mutlak surette Türkiye dâhilindeki bir adres ve kendileri yerine tebligat yapılabilecek şahsı Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na ayrıca bildirmekle yükümlüdürler.

Kat malikleri/sakinleri balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler, su dökemezler, sigara ve çöp atamazlar. Ayrıca binanın dış cephesine ve dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelerine (ortak alanlarına) çamaşır ve benzeri eşya asamazlar.

Bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapının mimari görünümünü etkilesin veya etkilemesin hiçbir değişiklik yapamazlar. Kat malikleri dairelerine klima taktırabilirler. Klima cihazlarının makineleri sadece projede belirtilen yerlere takılacaktır. Başka yere konulamaz.

Televizyonlar müşterek bir alt yapıya bağlı olarak kullanılacak olup, ayrıca bina dışına özel çanak antenler takılamaz ve kullanılamaz. Gereken teknolojik değişikliklere uygun olarak geliştirilecek

sistemlerin monte edilmesi Blok Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunun ortak iznine bağlıdır.

Balkonlara, dışarıya taşacak, alt katlara zarar verecek ve tehlike yaratacak şekilde çiçek, saksı vs. koyamazlar.

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

Blokların tüm bağımsız bölümleri Sosyal Tesis ve açık havuz hariç mesken amaçlı olarak projelendirilmiş ve tapuda tescil ettirilmiştir. Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş olan bağımsız bölümler sadece mesken amacıyla kullanılabilir ve hiçbir şekilde mesken dışında sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri, imalathane, boyahane, basımevi, galeri, çarşı, yazıhane ve büro (büro, ofis, doktor ve avukat vb. bürosu) gibi yerler açılmaz, bu amaçla kiraya verilemez, bu amaç için kullanılamaz, kullandırılmaz, işyeri adresi olarak gösterilemez. Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramazlar.

Binanın ön, arka ve yan yerlerine, bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışardan görünen veya dışarı sarkan levha ve tabela asamaz, amacı ne olursa olsun camlarına yazı yazamazlar. Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, renklerini ve görünümünü değiştiremezler.

Türk Bayrağı ile spor kulübü flamalarının asılması bu yasak hükmünün kapsamı dışındadır. Ancak bu durumda dahi asılacak bayrak veya flamaların alt kat sakinini rahatsız etmeyecek ebatta olması zorunludur. Kiralık veya Satılık levhası en büyük 0.50m x 1.50m ebatlarında olabilir.

ALBAYRAK MAVİŞEHİR-1. ETAP Toplu Yapısı kat malikleri sağlık, güvenlik ve temizlik nedenleriyle ve dış etkenlerden korunmak için, binada kullanılan pencerelerle aynı renkte olmak üzere, balkon bölümlerini hareketli cam veya sinek teliyle kapatabilirler. Ancak, Güneş ışığını çok alan balkonlar ile yaşlı ve engelli girişi yoluna bitişik ve seviyesinde olan bağımsız bölümler için kullanılacak renk seçimi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu iznine bağlıdır.

Kat Sakinleri konutlarının içinde ana yapıya zarar verebilecek ve projelere aykırı nitelikte tadilat yapamazlar. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasar tazminatı, buna sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır. Bağımsız bölümlerde tadilatların belirli tarih aralıklarında yapılabileceğine ilişkin kararlara tadilat ve tamirat yapanlar uymak zorundadırlar. Yapılacak tamirat ve tadilatların azami süresini Toplu Yapı Yönetim Kurulu belirler. Değişimi yapanlar bu sürelere uymak zorundadırlar.

Hafta içi saat 09.00 -18.00 Cumartesi saat 10.00-18.00 arası tamirat ve tadilatlar yapılabilir.

Pazar ve bayram günleri tadilat , tamirat ve bakım yapılamaz.

Kat sakinleri, bloklarda kat sahanlıkları, sayaç odaları, sığınaklara, yangın merdivenleri, klima ünite alanları, yangın hortumlarının bulunduğu bölümlere, merdiven ve merdiven altları gibi ortak yerlere eşyalarını, ayakkabılarını ve bisikletlerini koyamazlar. Kaldırılması için kendisine yapılan ikazlara uymayan kat sakinlerinin eşyası buradan Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kaldırılır. Bisikletler sadece bisiklet odalarında muhafaza edilir.

Bloklarda eşya taşıma; saat 09.00- 18.00 arası yapılır. Pazar günü ve gece vakitlerinde taşınma yapılamaz. Bloktan ayrılan veya bloğa yeni taşınanlar, taşınma işlemine başlamadan evvel

önce Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na haber vermek zorundadır .Taşınma esnasında asansörlerin kullanılması yasaktır.

Yemeklerde kullanılan sıvı yağların atık yağ haline geldikten sonra “bina tesisatına zarar verdiğiinden, tıkanmasına yol açtığından” lavabo, tuvalet vs. yerlerden kesinlikle dökülmemesi gerekmektedir. Bu şekildeki atık yağlar daire sahipleri tarafından bir şişe içerisinde biriktirilerek atık yağ birikim bölgesine bırakılacaktır.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde, kira sözleşmesinden bir örnek ile yönetim planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullanacaklara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini Toplu Yapı Yönetim Kuruluna vermeye ve bağımsız bölümünü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur. Kiracılar da en geç 7 gün içinde araç plakalarını, telefon numaralarını (cep dahil), ad ve soyadları ve Blokta ikamet ettikleri adresleri ile birlikte Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirmek zorundadır. Kiracılar ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde devralanlar Yönetim planındaki ve işletme projelerindeki yükümlülüklerden haberdar olmadıklarını ileri süremezler.

Bağımsız bölüm malikleri, kendi bloklarının çevresini daraltıp genişletemezler, çit veya benzeri manialarla çeviremezler. Bahçelerde dikilecek ağaçların türleri, sitenin peyzaj projesi esas alınmak üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tespit edilir. Bu karara aykırı olarak ve gerek sitenin genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görüşünü etkileyecek şekilde ve boyda büyüyecek ağaç dikilemez.Peyzaj düzenlemeleri yapılırken kuraklık ve iklim değişikliğinin göz önüne alınması esastır.

Otoparklar, kat sakinlerinin binek araçlarını park etmeleri için tahsis edilmiş yerlerdir . Bu nedenle buralara otobüs, römork, kullanılmayan hurda araç vb. araçlar park edilemez ve bırakılamaz. Bağımsız bölümlerin otopark kullanım hakları toplu yapı içerisindeki araç yoğunluğu gözetilerek Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenir. ALBAYRAK MAVİŞEHİR -1. ETAP Toplu yapısında araçlara park yeri olarak tahsis edilen yerler dışında Toplu Yapı ortak yerlerine özellikle yaya kaldırımlarına, bina girişlerine araç park edilemez. Motorlu taşıtlar (motorsiklet vb) blokların bodrum katlarında muhafaza ve park edilemez. Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun PARK YAPILMAZ levhası koyduğu yerler ile çöp konteynirlerinin çıkış yollarının üzerine, sarı ile çizilmiş yerlerin üzerine, babalar önüne, çimlerin üzerine park eden araçlar ve araç arkasına park ederek aracın çıkışı engellenen araç sahibinin şikâyeti üzerine yanlış park eden 1 DEFA YAZILI OLARAK UYARILIR TEKRARI HALİNDE 2024 yılı için 5000 TL PARA CEZASI TAHAKKUK EDİLİR. Ceza bu yönetim planını kabul edildiği yıl esas alınarak her yıl TÜFE oranında artırılır. Ayrıca kat sakinleri park ettikleri araçlarını park yerinde (silme hariç) yıkayamazlar. Hurda araçlar ve 6 aydan fazla hareketsiz halde otoparka bırakılmış araçlar(Toplu Yönetim Kurulunun bilgisi dışında olan) Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kaldırılır. Kaldırmayan kat malikleri hakkında her türlü işlemi yapmak ve yasal yollara başvurmak Toplu Yapı Yönetim Kurulunun yetkisindedir.

Kat malikleri diğer bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa, buna müsaade etmek mecburiyetindedir. Bu müsaadeyi gerektiği şekil ve sürede vermekten kaçınan bağımsız bölüm maliki, diğer bağımsız bölüm maliklerinin uğradığı zararı tazminle mükelleftir. Ancak, bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle, kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların, lehine müsaade edilen tarafından derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

Otoparklarda araçların birbirlerine çarpması veya sürtünmesi şeklinde meydana gelen kaza nedeni ile hiçbir malik veya üçüncü şahıs zararlarını ortak giderlerden ödenmesini isteyemez.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından, Yukarıdaki kararlara uymayanlara yazılı uyarısı sonrası gereğini yerine getirmeyenlere 2024 yılı için 1000 TL PARA CEZASI TAHAKKUK EDİLİR. Ceza bu yönetim planını kabul edildiği yıl esas alınarak her yıl TÜFE oranında artırılır.

Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarla, yönetim planında ve kat mülkiyeti kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetlerin, bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

Bağımsız bölümlerinde, tahsisli alanlarında veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini tedirgin edecek şekilde müzikli, gürültülü toplantılar düzenleyemezler. Kat malikleri radyo, teyp, pikap, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla çalamazlar.

Bağımsız bölümlerde LPG, propan gaz, butan gaz vb. gazların kullanımı ve bulundurulması yasaktır.

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde siyasi amaçlı gösteri ve toplantılar yapamaz ve buraları üçüncü kişilere bu tür amaçlı kullanım için kiralayamaz.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde kiracı veya başka sıfatlarla kullanan yahut faydalananlara, bu Yönetim Planındaki borç ve yükümlülükleri bildirmeye mecburdur.

Bağımsız bölümlerde, kiracı veya herhangi bir sıfatla bulunanlar veya faydalananlar, yukarıdaki maddelerde ve Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen hak ve yükümlülüklere kat malikleri gibi uymak zorundadırlar.

Madde 37: ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

2) Toplu Yapı Ortak Alanlarında düzenlenecek ve yasal sınırlar içinde her türlü toplantı veya etkinliğin yapılabilmesi ancak Toplu Yapı Yönetim Kurulundan alınacak izin ile mümkündür. Ayrıca kat sakinlerinin ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenir ve düzenlenir.

3) Kat sakinleri Albayrak Mavişehir - 1. Etap Toplu Yapısı ortak yer ve tesislerinden, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun veya bu Kurulun verdiği yetkiye dayanarak Toplu Yapı Yönetim Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

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

Kat malikleri, yapının mimari durumunu, ortak yerlerin bakım ve temizliğine, korunmasına itina göstermeye ve ana gayrimenkulün güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Ancak bu tür değişiklikler için, iş süresini belirten bir dilekçe ve gerekir ise detaylı proje ile Toplu Yapı Yönetim Kuruluna müracaat şarttır.

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

Bu Yönetim Planında, kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülükler aykırı davranışlar kat malikleriyle birlikte müteselsilen sorumludurlar.

Madde 38: YENİLİKLER , İLAVELER VE GİDERLERİNE KATILMA

Blok yapının ortak yer ve tesislerinin günümüzün gelişen tekniklerine paralel olarak daha düzgün veya rahat kullanılabilir hale getirilmesinde veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin ortak anten, dijital platform vb.) ilişkin yenilik ve ilaveler, Bloktaki Kat Malikler Kurulunun üye tam sayı çoğunluğunun vereceği tavsiye kararı ve/veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun üye tam sayı çoğunluğunun vereceği karar üzerine yapılır.

Albayrak Mavişehir 1. Etap Toplu Yapısı ortak yer ve tesislerinde yapılacak, yukarıda nitelikleri açıklanan yenilik ve ilavelerin kararları, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda alınacak kararlarla yerine getirilir.

Blok yapılar veya Albayrak Mavişehir 1. Etap Toplu Yapısında bulunan ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler lüks bir nitelik taşıyorsa, bütün kat malikleri tarafından kullanılmasına imkân sağlamıyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki giderlere katılmak zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.

Kat maliklerinin Albayrak Mavişehir 1. Etap Toplu Yapısında ve/veya blok yapılarında yer alan ortak yer ve tesislerindeki yenilik ve ilavelerin giderlerine katılma oran veya miktarı, yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenir.

Madde 39 : AÇIK HAVUZUN KULLANIM ŞEKLİ

Albayrak Mavişehir 1. Etap Toplu Yapısında bulunan kat malikleri, ortak kullanım alanı olan sosyal tesis bölümündeki açık havuzu yönetimce verilecek resimli özel kartları göstermeleri sonucu kullanabileceklerdir. Havuzun işletilmesi, bakımı, onarım ve kullanılmasında yasal mevzuatlar önceliklidir. Havuzu kullanacak olan Kat maliki/kat sakini öncelikle aşağıdaki kurallara uyacaktır.

Yüzme bilmeyenlerin havuza girmesi kesinlikle yasaktır.

Havuzda duş alınmadan girilmesi, şampuan ve sabun kullanılması yasaktır.

Havuz bölgesine girerken ayaklar dezenfekte edilmesi gerekmektedir.

Islak zemin nedeniyle kaymaları önlemek için terlik ile dolaşılması zorunlu olup , ıslak ve çıplak ayakla dolaşılması kesinlikle yasaktır.

Hijyen nedeniyle havuzda bone kullanılmalıdır.

Güneş yağı kullananların havuza girmeden önce mutlaka duş almaları gerekmektedir.

Açık, kanamalı yaralar, mantar ve bulaşıcı hastalık hallerinde havuza girilmesi kesinlikle yasaktır.

Havuz demirbaşlarına verilen zararların bedelleri ilgili kişilerden tahsil edilir.

Havuz ve çevresinde top oynanması, bisiklet binilmesi, paten kayılması, şişme bot ve deniz yatağı kullanılması yasaktır.

Uzun süreli havuzdan ayrılmalarda şezlong ve sandalye üzerlerine havlu bırakılması yasaktır.

Yardımcı hizmetlilerin ve çalışanların refakat etme haricinde havuzu kullanmaları yasaktır.

Kendisine ait olmayan kart ile geçiş yapmak isteyenlere kesinlikle müsaade edilmeyecektir.

Havuzun çevresine kırılabilir eşya (cam gibi) getirilmesi yasaktır.

Havuz çevresine evcil hayvan getirilmesi yasaktır.

Sigara, kâğıt mendil, plastik bardak vs. gibi çöplerin çöp kutularına atılması, havuz ve çevresinin kirlenmemesi esastır.

Havuz kullanıcılarının havuza atlamaları ve birbirlerini havuza itmeleri, şakalaşmak, koşmak, etrafa zarar verecek şekilde gürültü yapmak yasaktır.

Reçeteli ilaç kullananların veya alkol almış olanların havuza girmeleri yasaktır.

Havuza bezli ya da mayosuz çocuk sokulması yasaktır.

0 – 9 yaşından küçük çocukların velisi / yetişkin yakını olmadan havuza / havuz bölgesine girmesi yasaktır.

Mayo ve şort dışında bir giysi ile havuza girilmez.

Havuz çevresinde sivil kıyafet ayakkabı ile dolaşılması yasaktır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından görevlendirilmiş personelin uyarıları dikkate alınacaktır.

Havuz çevresinde ve havuz bölgesinde gerekli tüm uyarılar görünecek ve okunacak şekilde yazılmış olup her bireyin okuması zorunludur.

Havuz ve havuz bölgesinin hizmet kalitesini arttırmak amacıyla daha önceden belirlenen bakım günlerinde havuza girmek ve havuz etrafında bulunmak yasaktır.

Her ergin, havuz ve havuz çevresinde kendi mal ve can güvenliğinden sorumludur. Velayet ve vesayeti üzerinde bulunduran her ergin, küçüğü ve bakmakla yükümlü olduğu kısıtlının can ve mal güvenliğinden sorumlu olup gerekli önlemleri almakla yükümlüdür.

Havuzlara dışarıdan misafir davet edilmeyecektir. Ancak, kat maliki/sakininin bağımsız bölümünde misafir olanlar Toplu Yapı Yönetim Kurulundan belirlenen ücret karşılığında alacağı geçici havuz kartı ile havuzdan yararlanabilir. Bu süre misafir kalındığı süreyi geçemez. 1. Derece akrabalarından ücret alınmaz. Kat Maliki/Kat Sakini, Misafirlerinin havuz ve havuz etrafındaki davranışlarından sorumlu olup eğer bu kişiler site imkânlarından yararlanacaksa ilgili kuralları ona tebliğ etmekle yükümlüdür. Yine bu kişilerin can ve mal güvenliği ile kurallara riayet edip etmediğinden mülk sahibi /sakini sorumlu tutulacaktır.

Minderli şezlonglar ve yer minderlerinde güneşlenirken havlu kullanılması önerilir.

Anılan kurallara riayet edilmediğinden bahisle site, havuz ve havuz çevresinde meydana gelebilecek her türlü maddi kayıp yahut yaralanmalar ile can kayıplarından Toplu Yapı Yönetiminin sorumluluğu bulunmamaktadır.

Yukarıdaki kurallara uymayanlar, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından 1 DEFA YAZILI OLARAK UYARILIR TEKRARI HALİNDE 2024 yılı için 1000 TL PARA CEZASI TAHAKKUK EDİLİR. Ceza bu yönetim planının kabul edildiği yıl esas alınarak her yıl TÜFE oranında artırılır. Yıl içinde 2 ihtar almış olanlar bundan sonra yapacakları her kural ihlali için ayrı ayrı ceza alırlar.

Madde 40: SPOR TESİSLERİ

Spor tesislerinin kullanım esasları Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

VII. HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

Madde 41:

Blok veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilen kararı yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, Albayrak Mavişehir 1. Etap Toplu Yapısı bulunduğu yerin görevli mahkemesine başvurarak, kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

Blok Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından verilen kararlar aleyhine kurul toplantısına katılan ancak aykırı oy kullanan her kat maliki, karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden itibaren bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki Sulh mahkemesine iptal davası açabilir. Kurul kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.

Kat maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) Kat Mülkiyeti Kanununda veya bu Yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan kat maliki, Albayrak Mavişehir - 1. Etap Toplu Yapısının bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.

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

Kat maliki “ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa veya mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse veya kendi bağımsız bölümünü bu yönetim sözleşmesinde yasak edilen işlerden birini yapmak için tahsis etmesi üzerine yapılan ihtarlara rağmen bundan vazgeçmemekte ısrarlı davranmışsa ve ihtarın tebliğinden itibaren üç ay içinde eski haline getirmemişse yukarıda değinilen çekilmezlik hali meydana gelmiş sayılır.

VIII - ÖNCELİKLİ SATIN ALMA HAKKININ (ŞUFA HAKKININ) MEVCUT OLMAYIŞI

Madde 42: Albayrak Mavişehir - 1. Etap Toplu Yapısı kapsamındaki bir bağımsız bölümün satılması halinde diğer kat malikleri öncelikle satın alma (şufa) hakkına sahip değildirlir.

IX - YETKİ

Madde 43: İşbu Yönetim Planında yer olmayan konularda karar almaya ve uygulamaya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri, toplu yapı dahilinde bulunan bağımsız bölüm sayısının 4/5 çoğunluk oyunu sağlamak şartıyla yetkilidir.

X– SON HÜKÜMLER

Madde 44:

İşbu Yönetim Planı, ALBAYRAK MAVİŞEHİR -1. ETAP bağımsız Kat Maliklerinin 634 sayılı KMK'nun Geçici Madde 2 (Ek:23/06/2009-5912/5 md..) göre Yönetim Planının kabulüne karar vermesi ile yürürlüğe girer. Kabul olup sağlamıştır. Yönetim Planının tescili işlemlerini yürütmek üzere TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU yetkilidir.

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