

ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP YÖNETİM PLANI

I.GENEL HÜKÜMLER

1 - AMAÇ ve KAPSAM

Madde 1: İzmir İli Karşıyaka ilçesi, Şemikler Köyü 26L-4a-d pafta 26026 ada 1 no'lu parsel üzerinde Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış, alt yapı tesisleri, konut üniteleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP konut alanı, yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu "Yönetim Planı" na göre yönetilir.

2 - YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN UYGULANMASI

Madde 2: Yönetim Planı taraflar arasında sözleşme mahiyetindedir. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti kanununun genel hükümleri, burada da hüküm bulunmayan hallerde kıyasa elverişli diğer kanun hükümleri uygulanır.

3- YÖNETİM PLANININ (YP) BAĞLAYICILIĞI

Madde 3: Yönetim Planı, ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP kapsamındaki bütün bağımsız bölüm maliklerini, bu bağımsız bölümleri sonradan yasal veya sözleşmesel herhangi bir yolla iktisap edenleri ve bağımsız bölümlerden herhangi bir sıfatla sürekli olarak yararlananları kendiliğinden bağlar. Bu şahıslar Yönetim Planının bütün hükümlerine ve yönetim planına göre alınan tüm kararlara aynen uymak zorundadır.

4- YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

Madde 4: İşbu Yönetim Planı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) Üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının en az beşte dördü oranındaki bir çoğunluk kararı ile değiştirilebilir. Bu kararın alınacağı toplantı gündemi toplantı gününden önceki 15 gün boyunca kat maliklerinin bilgisi için blok apartmanların girişindeki duyuru panolarına asılmak suretiyle duyurulur.

TANIMLAR

Madde 5: Bu Yönetim Planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanununda 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.

a) Ana taşınmaz: 26026 ada 1 no.lu parselin tamamında kurulacak olan bağımsız bölümler, eklentiler, ortak yerler, park, bahçe, otopark, havuz, sair yerüstü ve yeraltında yapılmış olan bütün yapı ve tesisleri içerecek ve ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP 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: 26026 ada 1 no.lu 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 hizmetlilerine ayrılan daireler 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, sığınaklar, müşterek tesisatları, çatı, çatı arası, bodrum 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 ve kendi blokları ile ilgili olarak sorunların çözümüne yönelik olarak çözüm üreten ve karar alan kurulları,

g) Blok Yönetim Kurulu: Blok Kat Malikleri Kurulu'nun icra organıdır. Blok Kat Malikleri Kurulunca kendi aralarından veya kat malikinin temsil yetkisi verdiği kat sakininden (Kat malikinin sahibi olduğu bağımsız bölümü kullanan kiracı 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 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 üç kişiden oluşur.

II- YÖNETİM VE KARAR ORGANLARI

A- Blok Kat Malikleri Kurulu (BKMK)

1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

Madde 6: ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP 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 blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan Blok Kat Malikleri kurulu (BKMK) tarafından yönetilir.

2. KURULA KATILMA VE OY HAKKI

Madde 7:

- a. Blok Kat Malikleri Kurulunda, her kat maliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun bir oy hakkına sahiptir. Her bir oy hakkı için yalnızca bir adaya oy verilebilir. 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.
- b. 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.
- c. Kat maliklerinden biri medeni haklarını kullanma ehliyetinden yoksun ise onun yerine kurula yasal temsilcisi (velisi veya vasisi) katılır.
- d. Blok Kat Malikleri Kurulunda alınacak karar, doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy kullanamaz.
- e. Blok Kat Malikleri Kurulu toplantısına mazereti nedeniyle katılamayan 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.
- f. Bağımsız bölüm maliki tarafından bağımsız bölümünde ikamet eden sakine verilen vekalet yalnızca bir toplantıya katılması yönünde olacağı gibi kendisini uzun süre temsil yetkisi olabilir. Kendine uzun süre yetki verilen kat sakini kat malikinin tüm haklarına sahiptir.
- g. Bağımsız bölüm maliki tarafından kiracıya bağımsız bölüm adına toplantıya veya yönetime katılması için yukarıda e bendinde 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.

3- TOPLANMA VE ÇAĞRI

Madde 8: OLAĞAN TOPLANTI

Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl KASIM ayı içinde OLAĞAN toplantısını yapar. Bunlardan, Blok Yönetim Kurulları 2 yılda bir seçildiği için blok yönetim kurulu seçimine denk gelen yıllardaki toplantı seçimlidir. İlk toplantı 15 Kasım'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 3 de bir 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 KASIM 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 TOPLANTI

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

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

Olağanüstü Toplantı çağırısı 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 çağırısı 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.

5- KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Madde 10: Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o blokta bulunan bütün kat maliklerini, bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devralmış olanları ve bağımsız bölümü herhangi bir sıfatla fiilen kullananları, Blok yönetim kurulunu ve denetçisini bağlar. Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından verilen kararlar aleyhine, bağımsız bölüm maliklerinin yasal süreler içerisinde yargı yoluna başvurma hakkı saklıdır.

6 - KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Madde 11: Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, Blok Kat Malikleri Kurulunun seçtiği Divan Başkanı ve kâtibi 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, arzu ederlerse, aykırılığın sebebini belirterek toplantı bitiminde defteri imza ederler. Kurulda alınan kararlar, en geç bir hafta içinde Blok Yönetim Kurulu tarafından Blok Kat Maliklerine ve Toplu Yapı Yönetimine yazılı olarak bildirilir, ayrıca blok ilan panosuna asılır. Blok Kat Malikleri Kurulu karar defteri Blok Yönetim Kurulu Başkanı tarafından muhafaza edilecektir.

B- BLOK YÖNETİM KURULU

1. SEÇİMİ

Madde 12:

- a. Blok Kat Malikleri Kurulu, iki yılda bir Kasım ayında yapacağı olağan toplantıda, iki yıl için kendi aralarından veya kat maliki olmasa dahi o blok apartmanda ikamet eden ve kendine uzun süre yetki verilen kimselerden, üç üyeyi Blok Yönetim Kuruluna seçer. Seçilen Blok Yönetim Kurulu üyesi aynı zamanda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi sıfatını da kazanır.
- b. Blok Yönetim Kurulu üyeleri sayı ve arsa payı çoğunluğu ile kat malikleri / sakinleri arasından seçilir. Üçten fazla adayın olması durumunda kapalı oy, açık tasnif usulü ile seçim yapılır. Eski Yönetim Kurulu üyeleri tekrar seçilebilirler.
- c. Blok Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birinin başvurması üzerine Yönetim Kurulu üyeleri (veya üyesi), mahkeme tarafından tayin edilir.
- d. 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.
- e. KMK'nun 34. Maddesi gereği Blok Yönetim Kurulu üyelerinin ad ve soyadları ile iş ve ev adresleri, telefon numaraları ana gayrimenkulün giriş kapısı yanına veya giriş holünde görülecek bir yere asılır.
- f. Blok Yönetim Kurulu üyeleri ayrıca iş ve ev adreslerini ve telefon numaralarını en geç seçimi izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirirler.
- g. Blok Kat Malikleri Kurulu toplantısında seçilen üç üye seçimi müteakip yapacakları ilk toplantıda üyelere birini başkan birini başkan vekili ve diğerini de üye olarak tespit eder. Blok Yönetim Kurulu, üyelerinden birinin, ikisinin veya tamamının vefatı, istifası vb. hallerde boşalan üyelik veya üyelikler için 15 gün içinde ara seçim gündemli olağanüstü toplanarak yeni üyeyi veya üyeleri seçer. İstifa eden üyenin sorumluluğunu, seçime kadar, görevde olan bir başka üye üstlenir.

2. ÜCRET

Madde 13: Blok Yönetim Kurulu üyelerine, görevi süresince, her hangi bir ödeme yapılmayacağı gibi aidat muafiyeti de yoktur.

3. BLOK YÖNETİM KURULUNUN SORUMLULUĞU

Madde 14: Seçilen Blok Yönetim Kurulu üyeleri ile kat malikleri arasındaki hukuki ilişki vekâlet hükmündedir. 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. Yönetim

Planından kaynaklanan bu temsil göreviyle de, edimlerin ifası yönünde çıkacak uyuşmazlıklarda aktif ve pasif husumet ehliyetine sahiptir.

Blok Yönetim Kurulu üyeleri KASIM ayında yapılacak toplantıda, o tarihe kadar elde edilen gelirler ile yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdürler. Bu amaçla, 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 çağrıya eklenmesi zorunludur, ancak faaliyet Raporu toplantı sırasında da sunulabilir.

Blok yönetim kurulu başkanı, Toplu Yapı Yönetim Kurulundan gönderilen ve bütün giderler ile gelirleri gösteren belgeler ile diğer yazılı belgeleri gerektiğinde incelenmek üzere iki yıl süreyle saklarlar.

4. BLOK YÖNETİM KURULUNUN GÖREVLERİ

Madde 15:

- a. Blok Yönetim Kurulu, Blok Kat Malikler Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilen kararları uygular.
- b. Seçimini izleyen ilk toplantısında görev taksimi yaparak aralarından birini Başkan seçer.
- c. 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 Yönetimiyle işbirliği yapar. Bloğun tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder, gerektiği zaman kat maliklerine duyurulmasını sağlar.
- d. Blok Kat Malikleri Kurulunda alınan ve icrasının Toplu Yapı Yönetim Kurulundan talep edildiği kararların bir kopyasının veya Blok Kat Malikleri Kurulu Karar defterinin fotokopisinin Toplu Yapı yönetim Kuruluna intikal ettirilmesine ve kararlarda yazılı hususların yerine getirilmesine nezaret eder.
- e. Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından icra edilen blok yapılara ilişkin toplu hizmetler ile parsel ortak alanlarına ilişkin toplu yapı hizmetlerinin kendi bloğu hakkındaki işleyişini gözeterek belirledikleri aksaklıkların giderilmesini sağlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılmasına karar verilen ve tüm blok yapılara ilişkin toplu hizmetler kapsamı dışında kalan iş ve hizmetlerin yürütülmesini bizzat veyahut Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile işbirliği yaparak yerine getirir.
- f. Toplu Yapı Yönetimince tutulan muhasebe kayıtlarından bloğuna ilişkin gelir ve gider cetvellerini, işletme defterini, banka durumunu, harcamaları ve toplanamayan avansları takip eder, gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- g. Bütçe Komisyonu tarafından bir yıllığına hazırlanan işletme projesindeki kendi bloğuyla ilgili kısmı inceler ve kat malikleri kurulunun bilgisine sunar. Blok Kat Malikleri kurulundaki görüş, öneri ve alınan kararları bütçe komisyonuna iletir.

D- TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU (TYTK)

1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

Madde 16: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu,

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, blok yapıların Blok Yönetim Kurulu üyelerinin tamamını kapsayan toplam 24 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 Kurul üyelerine ücret ödenmeyeceği gibi, aidattan muafiyetleri de yoktur.

ALBAYRAK MAVİŞEHİR-2. ETAP kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesisler ve tapu sicilinde Toplu Yapı Kat Malikleri adına kayıtlı olup, ortak yararlanmaya tahsis edilmiş bağımsız bölümler "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" tarafından yönetilir. Bunlara ilişkin idari ve tasarrufu işlemlerde (ifraz, mülkiyet devri, aynı hak tesisi vs.) ve her düzeydeki idari tasarruflarda onarım, yenileme, ilave, kiraya verme vs. işlemler için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu yetkilidir. Yüklenicilerle yapılacak Sözleşmelerin süresini Toplu Yapı Temsilciler Kurulu belirler.

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 verilemez. Komisyonlara katılan üyelere herhangi bir ad altında ücret ödenmez. Bütçe Komisyonuna yardımcı olmak üzere, Toplu Yapı Yönetim Kurulundan bir üye veya gerçek yâda tüzel kişiliğe devredilmişse bunların temsilcisi görevlendirilir.

Hiçbir Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi, ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP toplu yapısında açılacak ihalelere katılamaz,

Madde 17:

1. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişiye devredebilir. Sözleşme yapılması halinde ayrıca Toplu Yapı Yönetim Kurulu seçilmez. Sözleşme yapılan gerçek veya tüzel kişilik Toplu Yapı yönetim Kurulunun bütün sorumluluğunu taşır.
2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, devretme kararı aldığı takdirde aynı toplantıda 3 kişilik Geçiş Komisyonu üyelerini seçer. Bu komisyon piyasa araştırması yapmak, uygun gördüğü en az 3 firma hakkındaki değerlendirmesini Toplu Yapı Temsilciler kuruluna sunar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirlediği firma ile sözleşme yapar. Bu sözleşme 2 yıldan (17. Maddenin 3. Bendindeki durum hariç.) fazla olamaz.
3. Mücbir sebeplerden dolayı karşılıklı sözleşmenin feshi halinde Toplu Yapı Yönetim kurulunun sorumluluğunu seçime veya yeni bir anlaşma yapılana kadar Denetim Kurulu üstlenir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından oluşturulmuş olan Geçiş Komisyonu, madde 17'nin 2. alt bendine uygun olarak, başka bir gerçek veya tüzel kişilikle yeni bir sözleşme yapar. Bu sözleşmenin süresi kalan süre + 2 yıldır. Geçiş Komisyonu sözleşme

yapamayacak durumların oluşması durumunda Denetim Kuruluna yazılı olarak bildirir. Bu durumda, Denetim Kurulu kalan süreyi tamamlamak üzere, Toplu Yapı Yönetim Kurulu seçimi için en geç bir(1) ay içerisinde Toplu Yapı Temsilciler kurulunu olağanüstü toplantıya çağırılır.

2. KURULA KATILMA VE OY HAKKI

Madde 18: Yirmi dört kişiden oluşan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

Buna göre;

B3, B4, B5, B6, B7ve B8 Bloklarında her bir Blok Yönetim Kurulu Üyesinin tek başına Toplu Yapı Temsilciler Kurulu nezdinde kullanabileceği oy sayısı **14 (on dört)** dur. B1 ve B2 Blokta her bir Blok Yönetim Kurulu Başkanının **oy sayısı 18 (on sekiz)**, diğer iki üyenin her birinin oy sayısı **16 (on altı)** dır.

Blok Yönetim Kurulu Üyesi olmayan her hangi 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.

3. TOPLANMA VE ÇAĞRI

Madde 19: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, **OLAĞAN** toplantısını (**Kongre**) **iki yılda bir ARALIK ayı** içinde, **MALİ** toplantısını (**Kongre**) her yıl Ocak ayının 2. Haftası sonuna kadar Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği bir günde yapar. Blok Yönetim Kurulu seçimleri ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantısının aynı yıl içinde yapılması esastır.

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. Kongrenin İlk 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 ARALIK 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 iki (2) Yardımcısını 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 Kâtipliğini Toplu Yapı Personelinden biri yapar. Divan Heyetine seçilmek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesinin oy hakkını ortadan kaldırmaz.

Dönem içinde yapılacak diğer toplantıların tamamı olağanüstü toplantıdır.

Kongrelerde, 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, Kongreden 7 gün önce Toplu Yapı Yönetim Kurulu Bşk. liğine 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.

4. OLAĞANÜSTÜ TOPLANTILAR

Madde 20: Toplu Yapı Yönetim Kurulu, kendisinin gerekli gördüğü haller ile Toplu Yapı Denetim Kurulu 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.

5. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

Madde 21: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, tüm üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının yarısından fazlasını oluşturan (177) 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) sağlanamadığı için ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantının zamanı YEDİ günden az ON BEŞ 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.

6. KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Madde 22: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2.ETAP kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm maliklerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri onlardan herhangi bir şekilde devralacak olanları, ayrıca herhangi bir sıfatla bağımsız bölümden fiilen yararlananları bağlar.

7. KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Madde 23: 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 gün içinde yazılı olarak kurul üyelerinin tamamına gönderilir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, herhangi bir nedenle görevinden istifa ederek ayrılan Toplu Yapı Yönetim Kurulu üye veya üyelerin yerine seçilecek üye veya üyeler için özel gündemle 15 (on beş) içinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu toplantıya davet eder ve yapılan toplantıda MÜSTAFİ ÜYE veya ÜYELER yerine yeni bir üye veya üyeler seçilir.

İstifa eden Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyesinin sorumluluğunu, seçime kadar, görevde olan bir başka üye üstlenir. İstifa eden üyenin istifasını geri alması söz konusu olamaz.

Toplu Yapı Yönetim Kurulunun tüm üyelerinin istifası durumunda yeni Toplu Yapı Yönetim Kurulunun sorumluluğu, yeni seçilen Yönetim Kurulu devir alana kadar Denetim Kurulunca üstlenilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu seçimi yapmak üzere Denetim Kurulu tarafından en geç bir(1) ay içerisinde olağanüstü toplantıya çağrılır.

E- Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK)

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, iki yıl için seçilen 3 üyeden oluşur. Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri müteselsil olup, uyumlu bir şekilde çalışmaları esastır. Sözleşmedeki edimlerin ifası yönünde çıkacak uyuşmazlıklar ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalarda aktif ve pasif husumet ehliyetine sahiptir

1. SEÇİMİ

Madde 24: 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 gün sonra ve on beş 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. Divan Başkanlığına, Toplu Yapı Yönetim Kurulu için adaylığını bildirenler arasından en az bir, en çok üç kişinin isimlerinin, 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.

Her bloktan ancak bir temsilci, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna seçilebilir. Aynı bloktan birden çok aday olması durumunda en çok oyu alan aday seçilmiş sayılır.

Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür. Ancak istifa 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. Bu durumda Blok Kat Maliler 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.

2. ÇALIŞMA USULÜ

Madde 25: 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 her hafta en az bir kez toplanarak yapılan faaliyetleri inceler, yapılacak faaliyetler hakkında gerekirse karar alarak deftere geçer. Yapılan bu toplantılara arka arkaya dört kez mazeretsiz katılmayan Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyesi İSTİFA etmiş sayılır.

3. ÜCRETİ

Madde 26: Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na seçilen üyelere işletme projesinde belirlenen aylık (**HAKKI HUZUR**) bürüt asgari ücretin yarısı kadar olup bu miktar hiçbir şekilde arttırılamaz ve değiştirilmesi teklif edilemez. Bundan başka ayrıca aidat muafiyeti tanınmaz.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine, herhangi bir ad altında ayrıca ücret ve maaş verilmesi teklif ve kabul edilmez.

4. SORUMLULUĞU VE GÖREVİ

Madde 27: Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP Yönetiminden Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na karşı aynen bir vekil gibi sorumludurlar. Üyelerin bu sorumluluğu müteselsildir.

- a. Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun genel olarak görevi; ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP yönetimi ile ilgili uygun kararları almak, alınan kararların doğrulukla uygulanmasına nezaret etmek, uygulamadan doğan sonuçları değerlendirmek, gerekiyorsa düzeltici yeni kararlar oluşturmaktır.
- b. Yapılan her faaliyet üç ayda bir yayınlanan raporlarla Blok Yönetim Kurullarına duyurulur ve dönem sonu hazırlanan faaliyet raporu da Kongre'nin toplantı gününden yedi gün önceden Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine sunulur. Faaliyet öncesi alınacak kararlar Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından imzalanmış yazılı belgelere dayandırılır ve bu belgeler arşivlenir.
- c. 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.

- d. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı bünyesinde çalışan personelin teşkilat şemasını duruma ve günün şartlarına göre düzenleme yetkisine sahiptir.
- e. Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri, aralarında yaptıkları görev bölümüne uygun olarak Blok Yönetim Kurullarına bilgi vermekle yükümlüdürler. Kat Maliklerine ise, sadece Toplu Yapı ile ilgili sorunları hakkında bilgi vermekle yükümlüdürler. Bloğun sorunları hakkında istenen bilgilendirme talebini Blok Yönetim Kurulları karşılar.

Madde 28: Toplu Yapı Yönetim Kurulu özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar.

1)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınan kararları yerine getirir. Onaylanmış İşletme Projesini uygular.

2) 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 Kurulu'nun onayladığı kadro üzerinden personel istihdam eder. Personelin çalışmalarını ilgili çalışma kanunlarına göre düzenler ve denetler. Aşağıda sayılan blok yapılara ilişkin ortak hizmetler, münhasıran Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve seçtiği Toplu Yapı Yönetim Kurulu eliyle tek elden yürütülür.

- a. Blok gelir ve giderlerinin takibi, her bir blok yapı için ayrı ayrı muhasebeleştirilmesi, işletme defterlerinin tutulması; Elektrik, su, doğalgaz, personel maaşı gibi aylık rutin giderler ile ödeme günü ve miktarı Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Blok Kat Malikleri kurulları tarafından belirlenmiş giderlerin ilgili kişi ve kurumlara ödenmesi, bankanın seçimi ve banka işlemlerinin takibi,
- b. Blok yapı ortak alanlarından Asansörler, Kazan Daireleri, Jeneratörler, Hidrofor ve Sıhhi tesisatlarına bakım ve onarımı için yeter miktarda demirbaş ve yedek parça stokunun bulundurulması ve ehil teknik personelin istihdamı veya bu teknik hizmetlerin yürütülmesi için ilgili firmalardan hizmet temini ve buna dair sözleşmelerin yapılması,
- c. Blok yapı ortak alanlarının, toplu yapı ortak alanları ile birlikte sigorta ettirilmesi,
- d. Blok Kat Malikleri kurullarında alınan karar/kararlar doğrultusunda blok ortak hizmetleri bünyesinde yürütülmesine karar verilen diğer iş ve hizmetler.

3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınan kararlar ve belirlenen ilkeler çerçevesinde, ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP ortak yer ve tesislerinin ve ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin işletilmeye veya kiraya verilmesine ve/veya üzerindeki tasarruf veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeler ve diğer hukuki muameleler ile Toplu Yapıya iş yapan firmalarla yapılacak iş sözleşmelerini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu temsilen yapar. Gerekirse yapılan sözleşmeleri fesheder. Yapılacak sözleşmeler; Yönetim Kurulu Başkanı ile kurul üyelerinin en az biri tarafından imzalanır

4) Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri yapar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayladığı kadro üzerinden personel istihdam eder. Personelin çalışmalarını düzenler ve denetler. Tüm personelle ilgili ücretler İşletme Projesine bağlı kalmak suretiyle Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

5) ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP 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.

- 6) Konut alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.
- 7) Blok çevreleri ve Site alanı içinde çöp ve katı atık toplama, haberleşme, ulaşım gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler.
- 8) Blokların çevreleri ve Toplu Yapı Ortak alanı içinde kalan yeşil alanların, spor alanlarının, çocuk bahçelerinin, oturma alanlarının (Pergolalar) , havuzların ve kanalizasyon sisteminin yapım, bakım, onarım, güvenlik, temizlik ve işletme hizmetlerini yürütür.
- 9) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantısında yapılan oylama sonucu kesinleşen İşletme Projelerini, Blok Yönetim Kurulu aracılığı ile bütün kat maliklerine yayımlar.
- 10) Kesinleşen işletme projesinde blok yapıların hesaplarından toplu yapı avans karşılıklarının ve ilave işler için ek avansların tahsilini ve toplu yapıyı ilgilendiren tüm ödemelerin muhataplarına ve kurumlarına yapılmasını sağlar.
- 11) Bloklardan ortak gider payları ile ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP ortak gider paylarını ve bu giderlere ait avansları toplar. Aidat ödemelerine ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve kat maliki ile birlikte sorumlu olanlara, toplu yapı ve blok yapıları birlikte temsilen dava açar, icra takibinde bulunur. 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.
- 12) Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder. Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.
- 13) Blokların ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP ile ilgili yapılan tüm harcamaları kapsayan hesap ve muhasebe kayıtlarını tutar.
- 14) Bloklar tarafından talep edilen iş isteklerini **MAVİŞEHİR ALBAYRAK -2.ETAP MAL ve HİZMET SATIN ALMA YÖNETMELİĞİ** esaslarına ve talebe göre sıraya koyar. İşin aciliyetine göre bu sırayı değiştirerek takip eder ve sonuçlandırır. Bloklara eşit hizmet sağlar, bir bloğa yapılan hizmet ve uygulama, talep edildiğinde diğer bloklar için de aynen yerine getirilir. Yazılı olarak İş isteğinde bulunmayan bloğun hiçbir isteği yerine getirilmez. Bu yönetmelik Temsilciler Kurulunun oy çokluğuyla kabulü ile yürürlüğe girer. Yönetmelik maddeleri Temsilciler Kurulunun oy çokluğuyla değiştirilir.
- 15) Toplu yapı ortak alanları ile Blok yapıların ortak alanlarını; tüm demirbaş ve makine teçhizatını sigorta ettirir.
- 16) Toplu yapının genel yönetim işlerinin görülebilmesi için her yıl Kasım ayı sonuna kadar Bütçe Komisyonu tarafından hazırlanmış olan taslak metin üzerinde gerekli gördüğü değişiklikleri Bütçe Komisyonuna yazılı olarak iletir. Bütçe Komisyonundan gelen Toplu Yapı İşletme Projesini, mali gündemle yapılacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağan toplantısında kurulun onayına sunar.
- 17) ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlar da kat maliki

ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. Kat malikine düşen ortak gider ve avans payından, doğrudan doğruya bu bağımsız bölümlerden devamlı olarak yararlananlardan da sorumludurlar. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer. Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

18) Toplu Yapı Personeli için ayrılacak kıdem fonu, blok bazında açılacak vadeli hesaplarda tutulur. Bloğun ihtiyacı olur ise blok yönetiminin talebi ile en fazla 2 ay olmak üzere kullanılabilir.

19) ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP'ın tümünü ilgilendiren tebligatları kabul eder.

20) Toplu yapıyı ilgilendiren ve bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirleri alır.

21) ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. Etap'ta faaliyeti yürütecek olan İcra Organında ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP yapısına uygun kapasite, davranış ve yeterlilikte personel alınması, tüm personelin çift görev anlayışıyla eğitilmesi konusunda tedbirler alır.

22) Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinden en az biri, Blok Yönetim Kurullarının isteği ve çağrısı üzerine gerektiğinde bilgi ve görgülerini iletmek maksadıyla, Blok Kat Malikleri Kurulu toplantılarına katılır.

23) Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından sözleşmesi fesh edilen veya sona eren teknik personel, bahçıvan, diğer hizmetliler ve güvenlik elemanlarının bu görevleri nedeniyle kendilerine tahsis edilmiş yerler varsa boşaltmalarını sağlar. İhtara rağmen 15 gün içerisinde boşaltılmayan yerlerin ilgililerce boşaltılması için yerel Mülki Amire başvurur.

Madde 29: Toplu Yapı Yönetim Kurulu; her ay ilgili blok ve toplu yapı mizanını anlaşılır bir şekilde blok yönetim kurulu ve blok denetçisine takip eden ayın 15. gününe kadar gönderir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu; her dört ayda bir, Toplu Yapının faaliyetlerinin ve harcamalarının yanı sıra Blokların da harcamalarını kapsayan **faaliyet raporunu** hazırlar ve **Mayıs, Eylül, Ocak** aylarında Blok Yönetimlerine gönderir.

- Bütçe Mukayese Tablosu
- Kat sakinlerinden borçlu olanların listesi,
- İcraya verilenlerin listesi,
- Toplu Yapı ve Blok Gelir-Gider tabloları,
- Toplu Yapı Yönetim Kurulu faaliyetleri,
- Toplu Yapı Denetim Kurulu Raporu bulunur.

III – DENETİM ORGANLARI

A. BLOK DENETÇİSİ (BD)

Madde 30: Blok Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir Kasım ayında yapacağı toplantıda, sayı ve arsa payı çoğunluğu ve birden fazla adayın olması durumunda kapalı oy açık tasnif usulü ile aday olanlardan bir Kat Malikini iki yıl için denetçi olarak seçer. Aynı kişinin tekrar seçilmesi mümkündür.

- a. Denetçi, blok yapıya ait hesapları ve işletme defterini inceleyerek, yapılan giderlerin Blok Kat Malikler Kurulu kararlarına uygunluğu ve muhasebe açısından doğru belgelere bağlanıp bağlanmadığını her üç ayda bir denetler. Kasım ayında yapılacak toplantıda denetim sonucunu ve blok yapının yönetimi hakkındaki görüşlerini bir rapor halinde Blok Kat Malikler Kurulunun bilgisine sunar. Gerek gördüğü hallerde Toplu Yapı Denetim Kuruluna bir kopyasını gönderir.
- b. Denetçi, hazırladığı raporu ve üçer aylık incelemelerini noter mührüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder.
- c. Blok Kat Malikler Kurulu, gerekli gördüğü takdirde yöneticinin hesaplarını, denetçiden bağımsız olmak üzere ayrıca dışardan bir uzmana incelettirebilir.
- d. Blok Denetim Kurulu üyesine, görevi süresince, her hangi bir ödeme yapılmayacağı gibi aidat muafiyeti de yoktur.

B. TOPLU YAPI DENETİM KURULU (TYDK)

Madde 31: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, iki yılda bir Aralık ayında yapacağı olağan toplantıda (KONGREDE), toplantıya katılan Blok Yönetim Kurulu Üyeleri arasından Denetim Kuruluna 2(iki) üye seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür. Denetleme Kurulunun görev süresi İKİ YIL olup seçilebilmek için toplantıya katılması şarttır.

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, gerekli gördüğü hallerde blok denetçileri ile iletişim kurarak bilgi ve görüş aktarımında bulunabilir. Toplu Yapı Denetim Kurulu, Aralık ayında yapılacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantısına yıllık denetim sonuçları ile ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP 'in yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini yazılı bir raporla sunar. Bu rapor Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısından en az 7 gün önce Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine gönderilir.

3. ÜCRETİ

Madde 32: Toplu Yapı Denetim Kurulu'na seçilen üyelere verilecek ücret (**HAKKI HUZUR**) en fazla brüt asgari ücretin yarısı kadar olup bu miktar hiçbir şekilde arttırılmaz ve değiştirilmesi teklif edilemez. Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerinin alacağı Huzur Hakkı (ücret) ve kaç ödeme(en fazla 6(altı)) yapılacağı işletme projesinde belirtilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Mali Kongresinde onaylanır. Bundan başka ayrıca aidat muafiyeti tanınmaz

Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ad altında ücret ve maaş verilmesi teklif ve kabul edilmez.

IV – İŞLETME PROJELERİ

A. BÜTÇE KOMİSYONU VE TASLAK PROJELERİN HAZIRLANMASI

Madde 32: Toplu Yapı kapsamındaki Blok yapılar ile toplu yapıya dair ortak alanların bir sonraki proje dönemi için öngörülen muhtemel ortak giderleri ve bu giderlerin toplanması için belirlenecek aidat avans tutarları (taslak proje), Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun en geç Ekim ayı ilk haftası içinde görevlendireceği Bütçe Komisyonu aracılığıyla hazırlanır. Komisyon çalışmalarını Ekim ayı sonuna kadar tamamlar.

İşletme Projesinde özellikle;

- Blok yapıların her birinin blok ortak alanlarına dair gider kalemleri ve bunlara ilişkin tahmini tutarlar ayrı bir bölümde,
- Toplu Yapı ortak yer ve tesislerine ve toplu yapı adına kayıtlı bağımsız bölümlere dair gider kalemleri ve bunlara ilişkin tahmini tutarlar ayrı bir bölümde olmak üzere,
- Bu giderleri karşılamak için toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölümlere proje uyarınca isabet eden aylık aidat miktarları ile ödenme zamanları gösterilir.
- Toplu Yapı Yönetim ve Denetim Kuruluna ödenecek Huzur hakkı miktarı ve şartları madde 22 ve 32 dikkate alınarak ayrıca belirtilir.

B. İŞLETME PROJELERİNİN KABULÜ

Madde 33: Bütçe komisyonu tarafından hazırlanan Taslak proje, toplu yapı giderleri ile blok giderlerini de gösterir şekilde düzenlenir.

Blok Kat Malikleri Kurulu, Bütçe Komisyonu tarafından her yıl en geç EKİM ayı sonuna kadar hazırlanmış olan bir sonraki dönem taslak işletme projenin, blok giderlerine ilişkin kısmını, Blok Kat Malikler Kurullarının her yıl Kasım ayında yapılacak olan olağan toplantılarında görüşülmek üzere ilgili gündemlerine eklenir. Blok Kat Malikler Kurulu toplantılarında blok tahmini giderlerinin aynen veyahut değiştirilerek kabulü ile işletme projesinin bu kalemi kesinleşmiş olur.

Bütçe komisyonu tarafından hazırlanan taslak projenin toplu yapı giderleri kalemi, Ocak ayında yapılacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısında (Mali Kongresi) görüşülerek, kabulü ile toplu yapı ortak gider paylarına dair kısmı kesinleşir.

C. PROJE İLKELERİ

1. BLOK YAPI ORTAK GİDERLERİNE DAİR

Madde 34:

- a) Blok yapıdaki kat malikleri OYBİRLİĞİ ile başka bir çözümde anlaşmadıkça aşağıdaki ortak giderlere arsa payları oranında katılırlar:
 - 1) Blok yapıların sigorta primlerine,

- 2) Kalorifer ve asansör tesisleri, sığınak, bisiklet odası, merdivenler gibi blok yapı ortak alanı olarak tanımlanmış yerlerin işletmesi, bakımı, onarımı ve yenilenmesi giderlerine,
- 3) Blok ortak yerlerinin su ve elektrik giderlerine,
- 4) Isınma ve yakıt giderlerine,

2. TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNE DAİR

Madde 35:

- a) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oybirliği ile başka bir çözümde anlaşmadıkça kat malikleri aşağıdaki toplu yapı ortak giderlerine arsa payları oranında katılırlar:
 - 1) Parsel ortak alanlarının sigorta primlerine,
 - 2) Parsel ortak alanlarının işletilmesi, bakımı, onarımı ve yenilenmesi giderlerine,
 - 3) Parsel ortak alanlarının su ve elektrik giderlerine,
 - 4) Toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin, teknisyen ve güvenlik odalarının ısınma ve yakıt giderlerine,
- b) Kat Malikleri (sakinleri), Toplu Yapı bünyesindeki idari personel, teknik personel ve güvenlik personeli gibi ücretli elemanların aylık ücret, SSK sigorta primi, kıdem tazminatı vs. giderleri ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerinin ücretlerine eşit olarak katılırlar.

D. ORTAK GİDERLERİN TAHSİLİ

Madde 36:

Kat Malikleri, 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 kullanmadığı gerekçesiyle bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürerek "ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

Madde 37:

İşletme projesinde aksi öngörülmediği sürece, ortak gider ve avans payları (aidatlar) her ayın en geç 20. günü ödenmek zorundadır. Ortak gider ve avans payını (aidatı) zamanında ödemeyenler, aylık % 5 gecikme tazminatı ödemek zorundadırlar. 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, ortak gider ve avans payını ödemediği üst üste iki ay geciken kat malikine karşı bu yönetim sözleşmesine ve genel hükümlere dayanarak dava açmak ve icra takibinde bulunmakla yükümlüdür

Madde 38:

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

V- KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Hakları:

Madde 39:

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 Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından belirlenmiş zaman aralıkları içinde arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

b) Yükümlülükleri:

Madde 40: Kat Malikleri bağımsız bölümlerini ve eklentilerini kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden veya yasaya ve yönetim sözleşmesine aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Kat Malikleri özellikle;

- 1) Kendi bağımsız bölümlerinde ve eklentilerinde kedi, köpek, kuş, balık gibi evcil hayvanlar dışında başka hayvan besleyemezler. Besledikleri hayvanların özellikle diğer kat sakinlerini rahatsız etmemelerini göz önünde bulundurlar. 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.
- 2) Balkonda evcil hayvan beslenemez,
- 3) Ana taşınmazın sınırları dâhilinde, kurbanlıklar muhafaza edilemez ve kesilemez,
- 4) 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
- 5) 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 ulaşamadığı hallerde Toplu Yapı Güvenlik Amiri, Blok Yönetim Kurulundan bir üye, site müdürü veya teknik personelden biri ve Çilingirin imzalarının bulunduğu bir zabıtle kapı açılır. Anahtar göbeği değiştirilerek yeni anahtar Blok 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.
- 6) Boş ve kimsenin oturmadığı bağımsız bölümün kat malikleri İzmir dışında iseler, İzmir'deki (mümkünse Albayrak Mavişehir - 2. 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 5.maddedeki işlem uygulanır

- 7) Bağımsız bölümlerini 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.
- 8) Bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapının mimari görünümünü etkilesin veya etkilemesin hiçbir değişiklik yapamazlar. Kat malikleri dairelerine klima taktırabilirler. Klima cihazlarının makineleri, projede belirtilen yerlere veya Balkona (YERDEN EN FAZLA 30 CM YÜKSEKLİKTE) takılacaktır. Başka yere konamaz.
- 9) Televizyonlar müşterek bir kanala 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.
- 10) Balkonlara, dışarıya taşacak, alt katlara zarar verecek ve tehlike yaratacak şekilde çiçek, saksı vs. koyamaz.
- 11) Bağımsız bölümler kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı şekillerde kullanılamaz.
- 12) Blokların tüm bağımsız bölümleri Sosyal Tesis ve açık havuzlar 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 (büro, ofis, muayenehane vs.) bir amaç için kullanılamaz, kullandırılmaz, işyeri adresi olarak gösterilemez.
- 13) 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 yasağın kapsamı dışındadır. Ancak bu durumda dahi asılacak bayrak veya flamaların alt kat sakinini rahatsız etmeyecek ebatla olması zorunludur. Kiralık veya Satılık levhası en büyük 0.50m x 1.50m ebatlarında olabilir.
- 14) ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP 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 Blok Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunun ortak iznine bağlıdır.
- 15) 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 Blok Kat Malikler Kurulu kararları mevcut ise tadilatı yapanlar bu sürelerle uymak zorundadırlar. Ayrıca Pazar ve bayram günleri tadilat, tamirat ve bakım yapılamaz. Yapılacak tamirat ve tadilatların azami süresini Toplu Yapı Yönetim Kurulu belirler. Değişimi yapanlar bu sürelerle uymak zorundadırlar. Ayrıca Cumartesi saat 13:00 dan sonra, Pazar ve bayram günleri tadilat, tamirat ve bakım yapılamaz. Hafta içi yapılacak tadilatlar ise sadece **09:00 - 18:00** saatleri arasında yapılabilir.
- 16) 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 Blok Yönetim Kurulu tarafından kaldırılır. Blok Kat malikleri kurulunun izin vermesi durumunda çöp bacası önündeki boşluğa küçük çocuk bisikleti kurallara uygun olarak konabilir.

- 17) 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 bildirmekle yükümlüdürler. Tebligat adresini veya buradaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Toplu Yapı Yönetiminde mevcut son adresine veya hiç adres bildirilmediği durumlarda bağımsız bölüm adresi itibarıyla 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.
- 18) Bloktan ayrılan veya bloğa yeni taşınanlar, taşınma işlemine başlamadan evvel Toplu Yapı Yöneticiliğine haber vermek zorundadır. Taşınma; saat 09:00 – 18.00 saatleri içinde, sadece yük asansörü kullanılmak suretiyle ve blok hesabına asansör yıpranma bedeli yatırıldıktan sonra yapılır.
- 19) Yemeklerde kullanılan sıvı yağların atık yağ haline geldikten sonra lavabo, tuvalet vs. yerlerden kesinlikle dökülmemesini zira bina tesisatına zarar verdiğinden bu yağların daire sahipleri tarafından bir şişe içerisinde biriktirilerek atık yağ birikim bölgesine bırakacaklardır.
- 20) Bloklarda eşya taşıma; TAŞINMA SIRASINDA ASANSÖR YIPRANMA BEDELİ ALIP ALMAMAK YA DA ASANSÖRÜ KULLANIP KULLANDIRMAMAK, BLOK KAT MALİKLERİ KURULUNDA ALINACAK KARARA GÖRE UYGULANIR. Asansörün bedel alınarak kullanmasına Blok kat malikleri kurulunda karar alınmışsa, Blok hesabına asansör yıpranma bedeli yatırıldıktan sonra yapılır. Bu bedel taşınılacak dairenin avansı kadar olup, belirlenen miktar Bankaya yatırılmadan ve dekontu Toplu Yapı Yönetimine verilmeden taşıma gerçekleştirilemez. Asansörün bedelsiz kullanılması yönünde karar verilmişse, taşıma esnasında oluşacak hasardan kullanan mesuldür. Taşınma; saat 09:00 – 18.00 saatleri içinde yapılır. Geceleri taşınma yapılamaz. Bloktan ayrılan veya bloğa yeni taşınanlar, taşınma işlemine başlamadan evvel önce Blok Yönetim Kurulu'na, bilahare Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na haber vermek zorundadır.
- 21) 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 Bloкта 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.
- 22) 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.
- 23) Otoparklar, kat sakinlerinin binek araçlarını park etmeleri için tahsis edilmiş yerlerdir. Bu nedenle buralara otobüs, römork, kullanılmayan hurda araç vb. araçlar park edilemez ve bırakılmaz. Bu ve buna benzer özel araçların park edilmeleri için (Hurda araçlar hariç) 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.
- 24) Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından, Yukarıdaki kararlara uymayanlara yazılı uyarısı sonrası gereğini yerine getirmeyenlere 2020 yılı için 300 TL PARA CEZASI TAHAKKUK

EDİLİR. Ceza bu yönetim planını kabul edildiği yıl esas alınarak her yıl TÜFE oranında artırılır.

- 25) ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. ETAP 'de araçlara park yeri olarak tahsis edilen yerler dışında Toplu Yapı ortak yerlerine özellikle yaya kaldırımlarına, bina girişlerine araç 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 2020 yılı için 250 TL PARA CEZASI TAHAKKUK EDİLİR. Ceza bu yönetim planını kabul edildiği yıl esas alınarak her yıl TÜFE oranında artırılır.

2-ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Hakları:

Madde 41:

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 - 2. Etap 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.

b) Yükümlülükleri:

Madde 42: Kat malikleri ve sakinleri;

1. Buldukları yapının mimari durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar.
2. Kat maliklerinden biri Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Binalarda uygulanan standart rengi değiştiremezler. Ancak ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Ancak bu tür değişiklikler için, iş süresini belirten bir dilekçe ve gerekir ise detaylı proje ile Toplu Yapı Yönetim Kuruluna müracaat şarttır.
3. Blok yapıdaki veya Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer sakinleri rahatsız edecek davranışlarda

bulunamazlar edecek, bunlardan yararlanmaya yönelik yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

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

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

c) Yenilik, İlaveler ve Giderlerine katılma:

Madde 43:

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 verecekleri karar üzerine yapılır.

Albayrak Mavişehir - 2. Etap 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 - 2. Etap ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa, bütün kat malikleri tarafından kullanılmasına 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 - 2. Etap ortak yer ve tesislerindeki yenilik ve ilavelerin giderlerine katılma oran veya miktarı, yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenir.

Kat maliklerinin blok yapının ortak yer ve tesislerindeki yenilik ve ilavelerin giderlerine katılma oran veya miktarı, yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde Blok Kat Malikler Kurulu tarafından belirlenir.

Madde 44) Açık Havuzun Kullanım Şekli:

Albayrak Mavişehir - 2. Etap 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.

1. Yüzme bilmeyenlerin havuza girmesi kesinlikle yasaktır.
2. Havuza duş alınmadan girilmemesi, şampuan ve sabun kullanılması yasaktır.
3. Havuz bölgesine girerken ayakların dezenfekte edilmesi gerekmektedir.
4. Islak zemin nedeniyle kaymaları önlemek için terlik ile dolaşılması.
5. Hijyen nedeniyle havuzda bone kullanılması zorunludur.
6. Güneş yağı kullananların havuza girmeden önce mutlaka duş almaları gerekmektedir.

7. Açık, kanamalı yaralar, mantar ve bulaşıcı hastalık hallerinde havuza girilmesi kesinlikle yasaktır.
8. Havuz demirbaşlarına verilen zararların bedelleri ilgili kişilerden tahsil edilir.
9. Havuz ve çevresinde top oynanmaması, bisiklet binilmemesi, paten kayılmaması, şişme bot ve deniz yatağı kullanılmaması.
10. Uzun süreli havuzdan ayrılmalarda şezlong ve sandalye üzerlerine havlu bırakılmaması.
11. Yardımcı hizmetlilerin ve çalışanların refakat etme haricinde havuzu kullanmaları yasaktır.
12. Kendisine ait olmayan kart ile geçiş yapmak isteyenlere kesinlikle müsaade edilmeyecektir.
13. Havuzun çevresine kırılabilir eşya (cam gibi) getirilmesi yasaktır.
14. Havuz çevresine evcil hayvan getirilmesi yasaktır.
15. Sigara, kâğıt mendil, plastik bardak vs. gibi çöplerin çöp kutularına atılması, havuz ve çevresinin kirletilmemesi.
16. Havuz kullanıcılarının havuza atlamaları ve birbirlerini havuza itmeleri, şakalaşmak, koşmak, etrafa zarar verecek şekilde gürültü yapmak yasaktır.
17. Reçeteli ilaç kullananların veya alkol almış olanların havuza girmeleri yasaktır.
18. Havuza bezli ya da mayosuz çocuk sokulması yasaktır.
19. 0 – 9 yaşından küçük çocukların velisi / yetişkin yakını olmadan havuza / havuz bölgesine girmesi yasaktır.
20. Mayo ve şort dışında bir giysi ile havuza girilmez.
21. Havuz çevresinde sivil kıyafet ayakkabı ile dolaşılması yasaktır.
22. Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından görevlendirilmiş (ilk yardım eğitimi almış) personelin uyarıları dikkate alınacaktır.
23. Havuz çevresinde ve havuz bölgesinde gerekli tüm uyarılar görünecek ve okunacak şekilde yazılmış olup her bireyin okuması zorunludur.
24. Havuz ve havuz bölgesinin hizmet kalitesini arttırmak amacıyla daha önceden belirlenen bakım günlerinde havuza girmek ve havuz etrafında bulunmak yasaktır.
25. 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.
26. 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 kaldığı süreyi geçemez. 1. Derece akrabalardan 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 sorumlu tutulacaktır.

27. Minderli şezlonglar, yer minderleri ve armut minderlerde 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 2020 yılı için 250 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 karar ihlalleri için ayrı ayrı ceza alırlar.

Madde 45: Spor Tesisleri

Spor tesislerinin kullanım esasları Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

VI. HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

Madde 46:

Blok veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilen kararı yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, Albayrak Mavişehir - 2. Etap'ın 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 - 2. Etap 'ın 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.

VII- ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

Madde 46: Albayrak Mavişehir - 2. Etap kapsamındaki bir bağımsız bölümün satılması halinde diğer kat malikleri öncelikle satın alma (şufa) hakkına sahip değildirler.

VIII - YETKİ

Madde 47: İşbu Yönetim Planında yer olmayan konularda karar almaya ve uygulamaya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri, temsil ettiği bağımsız bölüm sayısının 4/5 çoğunluk oyuyla yetkilidir.

IX – SON HÜKÜMLER

Madde 48:

İşbu Yönetim Planı, ALBAYRAK MAVİŞEHİR - 2. 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 Başkanlığı yetkilidir. Bu yönetim planı uyarınca oluşturulacak yönetim organlarının seçimi yasal süreç içinde tamamlanıncaya kadar mevcut TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU (TYK) görevini Geçici Yönetim Kurulu sıfatıyla yürütür.