

**ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİ**  
**SİMGEŞEHİR 1.BÖLGE TOPLU KONUTLARI**  
**TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**

**İÇİNDEKİLER**

**I. KISIM**

GENEL HÜKÜMLER	3
Kapsam	3
Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması	3
Yönetim Planının Bağlayıcılığı	3

**II. KISIM**

TANIMLAR	3
Bağımsız Bölüm	3
Blok Yapı (Ana yapı)	3
Ada	3
Anagayrimenkul	4
Toplu Yapı	4
Ortak Yerler	4

**III. KISIM**

YÖNETİM ORGANLARI	4
1.BÖLÜM	4
BLOK YÖNETİMİ	4
A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU	4
Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri	4
Kurula Katılma ve Oy Hakkı	4
Toplanma ve Çağrı	5
Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	5
Kararların Bağlayıcılığı	6
Kararların Yazılması ve İmzalanması	6
B) BLOK YÖNETİCİSİ	6
Seçimi	6
Ücreti	6
Görev, Yetki ve Sorumlulukları	6
C) BLOK DENETCİSİ	7
Seçimi ve Ücreti	7
Görev, Yetki ve Sorumluluk	7
2.BÖLÜM	7
TOPLU YAPI YÖNETİMİ	7
TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU	7
Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları	7
Kurula Katılma ve Oy Hakkı	9
Toplanma ve Çağrı	9
Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	9
Kararların Bağlayıcılığı	9
Kararların Yazılması ve İmzalanması	10

B) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU	10
Seçimi	10
Görev, Yetki ve Sorumluluklar	10
Yönetim Kurulunun Başlıca görevleri	10
Hizmet Alımı	12
Ücreti	12
C) TOPLU YAPI DENETİM KURULU	12
Seçimi	
Görev, Yetki ve Sorumlulukları	12
Ücreti	13
<b>IV. KISIM</b>	
BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	14
1.BÖLÜM	14
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	14
2.BÖLÜM	14
ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	16
<b>V. KISIM</b>	
ORTAK GİDERLERE KATILMA	17
1.BÖLÜM	17
Genel Olarak Ortak Gider	17
2.BÖLÜM	17
Blok Ortak Giderlerine Katılma	17
3.BÖLÜM	17
Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma	17
<b>VI. KISIM</b>	<b>18</b>
ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI	18
Sigorta	18
<b>VII. KISIM</b>	<b>18</b>
HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ	18
<b>VIII. KISIM</b>	<b>19</b>
ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI	19
<b>IX. KISIM</b>	<b>19</b>
YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA	19
<b>X. KISIM</b>	<b>20</b>
TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ	20
<b>XI. KISIM</b>	<b>20</b>
Arızaların Giderilmesi	20
<b>XII. KISIM</b>	<b>20</b>
TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI	20

**ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİ**  
**SİMGEŞEHİR 1.BÖLGE TOPLU KONUTLARI**  
**TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**  
**I. KISIM**

**GENEL HÜKÜMLER**

**Kapsam**

**Madde 1-** Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Ahi Mesut Mahallesiindeki Simgeşehir 1. Bölge Toplu Konutları kapsamında bulunan, Ek-1'deki vaziyet planında belirtilmiş (444 konut) 47399 ada 1 no.lu parsel üzerinde (A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J Blok) yetkili Belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan Simgeşehir 1. Bölge Toplu Konutları, Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu “Yönetim Planı”na göre yönetilir.

**Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller**

**Madde 2-** Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile Medeni Kanunun (MK) ve ilgili öteki yasaların hükümleri uygulanır.

**Yönetim Planının Bağlayıcılığı**

**Madde 3-** Yönetim Planı, Simgeşehir 1. Bölge Toplu Konutları kapsamındaki (444 konut maliki) bütün kat maliklerini, kat mülkiyeti sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vb. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar. Bu kişiler Yönetim Planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

**Yönetim Planı**

**Madde 4-** Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar.

**II. KISIM**

**TANIMLAR**

**Bağımsız Bölüm**

**Madde 5-** Anagayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki ana yapıların (blokların) projesine göre ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanununun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine “Bağımsız Bölüm” denir.

**Blok Yapı (Ana yapı)**

**Madde 6-** Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder. (KMK. 2) Yönetim Planında “Blok Yapı”, “Blok” olarak geçecektir. (“Blok” ile yasadaki “Ana yapı” kavramları özdeş kavramlardır.)

**Ada**

**Madde 7-** Simgeşehir 1. Bölge Toplu Konut Alanında bulunan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde tanımlanan “İmar Adaları”dır.

## **Anagayrimenkul**

**Madde 8-** 634 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan, bir imar adası ile o ada üstünde yapılı her şeyi (ana yapılar, altyapılar vb.) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür.

## **Toplu Yapı**

**Madde 9-** Toplu yapı, Ekli Yerleşim Planında gösterilen (Ek-1), sınırları belli bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

## **Ortak Yerler**

**Madde 10-** Ortak yerlerin konusu Sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire ve odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, iata duvarı,

Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler; sıcak ve soğuk hava tesisleri,

Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer.

## **III. KISIM YÖNETİM ORGANLARI**

### **1. BÖLÜM**

### **BLOK YÖNETİMİ**

#### **A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU**

##### **Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri**

**Madde 11-** Simgешehir 1. Bölge Toplu Konut Alanında bulunan imar adalarındaki (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayırık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu”na yönetilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu, bu Yönetim Planının 6. maddesinde tanımlanan “Blok Yapı” yönetimini belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir. Her bloğun, noterce onaylanmış, bir “Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri” bulunur. Bu defter Blok Yöneticisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni yöneticiler arasında tutanakla devir/teslim edilir. Devir/teslim edildiği, Kat Malikleri Kurulunun bilgisine sunulur.

##### **Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

**Madde 12-a)** Blok Kat Malikleri Kurulunda her kat maliki bağımsız bölüme 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 hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinde çok olamaz.

b) Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulunda bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

c) Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.

d) Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (çocuk, akıl hastası vs.) ise, onun yerine Kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

e) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, oy veremez.

### **Toplanma ve Çağrı**

**Madde 13-** a) Blok Kat Malikleri Kurulu olağan olarak en geç iki yılda bir OCAK ayında toplanır.

b) Kurul, Yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Kat maliklerine imza karşılığı bir çağrı kağıdının elden teslimi de mümkündür. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin görüşülmesi, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

c) İlk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

d) Yönetici, Blok Kat Malikleri Kurulunu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yönetici, kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde, Kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

### **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**

**Madde 14-**a) Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. Toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

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

## Kararların Bağlayıcılığı

**Madde 15-** Blok Kat Malikleri Kurulu kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır (KMK. Md. 38).

## Kararların Yazılması ve İmzalanması

**Madde 16-** Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, Yönetici tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

## B) BLOK YÖNETİCİSİ

### Seçimi

**Madde 17-** a) Blok Kat Malikleri Kurulu, en geç iki yılda bir OCAK ayında yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan birini, “Blok Yöneticisi” olarak seçer. Eski Yöneticinin görevi, yenisi seçilinceye kadar devam eder.

Blok Kat Malikleri Kurulu yöneticisini kendi aralarından seçeceklerse 1 tane de yedek yönetici seçerler. Blok yöneticisinin istifa, vefat, bloktan ayrılma vb. durumlarında yedek yönetici Blok yöneticisi olur. Onunda aynı durumlarda ayrılması halinde, blokta Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından yeniden seçim yapılarak yönetici ve yedeği belirlenir.

b) Yönetici, kat maliklerin, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda yönetici adaylarından herhangi biri çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday Yönetici seçilmiş olur. Eski Yönetici tekrar seçilebilir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, “Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri”ne de yazılır, imzalanır.

Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine, Yönetici Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir.

c) Kurul, Yöneticiyi sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak, Sulh Mahkemesince atanan Yönetici, (Sulh Mahkemesinden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, Blok Kat Malikleri Kurulu kararıyla değiştirilemez.

d) Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa yöneticiden veya yönetim kurulunun üyelerinin her birine, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir. Yönetici iş ve ev adresini en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirir.

### Ücreti

**Madde 18-** Yöneticiye ödenecek ücret, Kat Mülkiyeti Kanununun 40. Maddesine göre Blok Kat Malikleri Kurulunca kararlaştırılır.

### Görev, Yetki ve Sorumlulukları

**Madde 19-** 1) Blok Yöneticisi kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

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

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

## **C) BLOK DENETCİSİ**

### **Seçimi ve Ücreti**

**Madde 20-** 1/a) Blok Kat Malikleri Kurulu en geç iki yılda bir OCAK ayında yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından birini "Blok Denetçisi" seçer. Eski Denetçinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder.

**Blok Kat Malikleri Kurulu 1 tane blok denetçisi ve 1 tane de yedek denetçi seçerler. Blok denetçisinin istifa, vefat, bloktan ayrılma vb. durumlarında yedek denetçi blok denetçisi olur. Onunda aynı durumlarda ayrılması halinde, blokta Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından yeniden seçim yapılarak denetçi ve yedeği belirlenir.**

Blok Kat malikleri Kurulu, uygun görür ise, Blok Denetçisi için de ücret ödenmesini kararlaştırır. Karşılığını blok bütçesinde gider kalemi olarak gösterir.

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

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne de yazılır, imzalanır.

### **Görev, Yetki ve Sorumluluk**

**Madde 21-** 1) Denetçi, (mutlak olmayan bir bütçe yapılmış ise) Blok Yöneticisinin hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Bir yıllık dönem sonunda, Kat Malikleri Kuruluna vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını kesinlikle önerir.

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

## **2. BÖLÜM**

### **TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

#### **TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU**

##### **Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları**

**Madde 22-** 1) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, "Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilen Blok Yöneticileri ve Blok Deneticilerinden olmak üzere"(10 Blok Yöneticisi + 10 Blok Deneticisi = 20 kişi) toplam 20 kişiden oluşur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak bloklar arası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar. Toplu yapı yönetimini ilgilendiren kararlar toplu yapı yönetim kurulu eli ile; blokları ilgilendiren kararlar ise ilgili üyelerce yürütülür.

- 2) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hazırlayacağı “Toplu Yapı Yönetimi Bütçesi”ni her yıl OCAK ayında görüşüp karara bağlar.
- 3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerinin her birinin yöneticisi bulunduğu blokta benimsenerek, bloklar arasında yönetim bütünlüğü sağlanır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi üyeleri arasından 3 kişiyi asil, 1 kişiyi yedek Toplu Yapı Yönetim Kuruluna, 3 kişiyi asil 1 kişiyi yedek olmak üzere Toplu Yapı Denetim Kuruluna seçer.

- a) **Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oluşmasının ardından yapılacak toplantıda: yönetim ve denetime seçilmek isteyen adaylardan ekiplerini toplantısında açıklamaları istenir. Yapılacak bu toplantıda Toplu Yapı Yönetim ve Denetim Kurulları seçilir.**
- b) **Seçimler açık oylama usulüne göre yapılacak olup en çok oyu alan ekip 1+1 iki yıllığına yönetim ve denetime seçilmiş olacak. İlk yıl sonunda idari ve mali yönden yapılan incelemeler temsilciler kuruluna sunulur. Mali ve idari yönden oylanarak göreve ikinci yıl devam edip etmeyeceği temsilciler kurulu onayına sunulur. Yönetim çoğunluğun oyunu alamazsa düşmüş olur. Bu durumda temsilciler kendi aralarından yeniden bir yönetim kurulu seçer.**
- c) **Toplu Yapı Yönetim Kurulu’na seçilen 3 asil, 1 yedek üyeden her hangi 2’sinin istifa/siteden ayrılma/vefat vb. durumlarda kuruldaki ayrılması halinde yönetim kurulu düşer. Temsilciler içerisinde yedeğin yedeği seçilemez.**
- d) **Seçilen ikinci üyenin İstifa/siteden ayrılma/vefat vb. durum dilekçesinin yönetim kuruluna ulaşmasını müteakip yönetim temsilciler kuruluna çağrı yaparak en geç 15 gün içerisinde yeni Toplu Yapı Yönetim Kurulunun oluşmasını sağlar. Temsilciler kurulu kendi aralarından yeniden Toplu Yapı Yönetim Kurulu’na 3 asil, 1 yedek üye seçer.**
- e) **Vefat ve Siteden ayrılma durumunda hangi bloğun temsilcisi ise o bloğun yöneticisi durumu bildirir dilekçeyi yönetime ulaştırmaktan sorumludur.**
- f) **Eski yönetim hesap ve defterleri yeni yönetime Toplu Yapı Denetim Kurulu’nun da raporunu alınarak en geç bir hafta içerisinde teslim eder. İkinci üye dilekçesinin yönetime ulaştığı andan itibaren bankadan verilen otomatik ödemeler dışında hiçbir kurum ve kişiye ödeme yapamaz**
- g) **Toplu Yapı Yönetim Kurulundan istifa eden bir üye her ne sebeple olursa olsun. O seçim dönemi içerisinde başka bir yönetimde/denetimde yer alamaz. Temsilciler Kurulundaki görevine devam eder.**
- h) **Toplu Yapı Denetim Kurulu’na seçilen 3 asil, 1 yedek üyeden her hangi 2’sinin istifa/siteden ayrılma/vefat vb. durumlarda kuruldaki ayrılması halinde denetim kurulu düşer. Temsilciler içerisinde yedeğin yedeği seçilemez.**
- i) **Seçilen ikinci üyenin İstifa/siteden ayrılma/vefat vb. durum dilekçesinin yönetim kuruluna ulaşmasını müteakip yönetim temsilciler kuruluna çağrı yaparak en geç 15 gün içerisinde yeni Toplu Yapı Denetim Kurulunun oluşmasını sağlar. Temsilciler kurulu kendi aralarından yeniden Toplu Yapı Denetim Kurulu’na 3 asil, 1 yedek üye seçer.**
- j) **Vefat/Siteden ayrılma vb. durumunda hangi bloğun temsilcisi ise o bloğun yöneticisi durumu bildirir dilekçeyi yönetime ulaştırmaktan sorumludur.**
- k) **Eski denetim kurulu Denetim Karar Defterini yeni yönetime teslim eder.**
- l) **Toplu Yapı Denetim Kurulundan istifa eden bir üye her ne sebeple olursa olsun. O seçim dönemi içerisinde başka bir denetim/yönetimde yer alamaz. Temsilciler**



**Kurulundaki görevine devam eder.**

- m) Temsiler Kuruluna seçilen yönetici ve deneticilerden Toplu Yapı Yönetim Kurulunun toplantı çağrılarında yazılı olarak mazeretlerini bildirecekler. Üç kez mazeret bildirmeden toplantılara katılmayanlar hakkında üçüncü toplantıda Blok temsilciliğinden çıkarılma kararı alınarak karar defterine işlenir.**
- n) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, temsilciler kurulunu toplantıya çağırma ve kat maliklerini bilgilendirmeleri mesaj yoluyla en geç 15 gün içerisinde yapar. Mesajı alan kat malikleri her hangi bir ikinci bilgilendirmeyi beklemezsiniz mesajın içeriğinden sorumlu olur.**

5) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, olağan veya olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bütün hesap ve işlemlerini, Toplu Yapı Denetim kurulunun raporlarını da dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetim Kurulunu aklama ya da sorumlu tutma kararını verir.

6) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, salt çoğunlukla yönetim iş ve işlemleri için profesyonel bir yönetim şirketi ile anlaşmak üzere piyasa araştırması yapıp sözleşme imzalayabilir.

### **Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

**Madde 23-** Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bu yöneticiler yönettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak olan üye, herhangi bir üyeyi vekil olarak tayin edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

### **Toplanma ve Çağrı**

**Madde 24-** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, en geç iki yılda bir, blok yöneticileri seçimini izleyen ilk hafta içinde olağan toplantısını yapar.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, salt çoğunlukla verdiği kararlara göre, yılda en az üç kez olağan olarak, üyelerinin 1/3 çoğunlukla yazılı istemi üzerine toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün üyelere imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartı ile olağanüstü olarak her zaman toplanır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. "İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz."

### **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**

**Madde 25-** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye tamsayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararın yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların 2/3 oy çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, duyurulmuş ikinci toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

### **Kararların Bağlayıcılığı**

**Madde 26-** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Simgeşehir 1. Bölge Toplu Konutları kapsamında bulunan Blok Yöneticileri, Blok Deneticileri ile bütün bağımsız bölüm

maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devir alacak olanları bağlar.

### **Kararların Yazılması ve İmzalanması**

**Madde 27-** Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları, noter onaylı bir “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri”ne yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

## **B) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU**

### **Seçimi**

**Madde 28-** Toplu Yapı Yönetim Kurulu, en çok iki yıl için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından Blok yöneticileri ve Blok Deneticileri (Temsilciler Kurulu) arasından 3 asil, 1 yedek üye olarak, OCAK ayı sonuna kadar seçilir. Bu seçim oylamasının ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir. Aynı kişiler yeniden seçilebilir. Eski Yönetim Kurulunun görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder.

Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de sayman üye seçerek görev bölümü yapar.

Yönetim Kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onanmış “Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri”ne yazılır, toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır. Bu defter, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir/teslim edilir, durum Kurulun bilgisine sunulur. Tutanak, dosyasında saklanır.

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

### **Görev, Yetki ve Sorumluluklar**

**Madde 29-** Toplu Yapı Yönetim Kurulu aynen bir vekil gibi sorumludur.

Yönetim Kurulu Simgeşehir 1. Bölge Toplu Konutları Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ekli “Yerleşim Planında” gösterilen bütün imar adaları ile kamuya açık alanlarda görevli, yetkili ve sorumludur.

### **Yönetim Kurulunun Başlıca Görevleri,**

a) Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planının, Blok Yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.

b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararlarını yerine getirir.

c) Gerektiğinde Blok Yöneticilerine işletme projeleri (bütçeleri) hazırlamalarında yardımcı olur.

d) Göreve başladığından itibaren, bir işletme projesi yoksa, 15 gün içerisinde yeni bir işletme projesi hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. İşletme projesi (bütçe) hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir. Böylece belirlenecek yıllık gider, Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi uyarınca toplu yapı alanında bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) aidat (ortak gider payı) olarak dağıtılır.

e) İşletme projesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imza karşılığı duyurulup, Kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır. Yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

f) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu işletme projesini kesinleştirir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68. maddesi 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

g) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ortak gider payının (aidatın) ve gecikme tazminatının, Kat Mülkiyeti Kanununa dayanarak, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlanandan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekte olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Ortak gider payının ödeme yükümlüsü kat maliki olduğundan, yukarıdaki fıkra göre tahsilat takibi yapılıyor olması, kat malikinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir.

h) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her türlü gelir-gider izlenimlerinin, bunların belgelenmesinin, muhasebesinin tutulmasının, banka hesabının, nakit, çek ve ödeme talimatının kullanılmasını ve benzeri hizmetleri yürütmekle sorumludur.

i) Blok yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar, bu amaçla görevliler çalıştırır. Blok Yöneticilerinin bu tür hizmetlerden yararlanması, kesinlikle, Toplu Yapı Yönetim Kurulu aracılığı ile ve O'nun yönergelerine uygun olarak sağlanır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde, Blok Yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir, her Blok Yöneticisinin görevliler üzerinde ayrı ayrı üstlük davranışları sergilemesine engel olur.

i) Simgешehir 1. Bölge Toplu Konutları Toplu Yapısını üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu temsil eder. Bu sıfatla gerektiğinde davalar açar, açılacak davalarda taraf olur. Toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

j) Ortak kullanım yapı ve alanlarının işletilmesinde, hukuksal ilişkilerin verdiği oranda ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun aldığı kararları da gözönünde bulundurarak düzenleme ve sözleşmeler yapar.

k) Toplu Yapı Yönetim Kurulunca sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcının bu görevi nedeniyle tahsis edilmiş yerleri 15 gün içinde boşaltmasını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (KMK. Ek madde 2 uyarınca) başvurur.

l) Seçim dönemlerinde, bloklarda yapılacak seçimler için takvim yapar, eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır.

m) Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan blok yönetimlerini değerlendirmeleri için Blok Kat Malikleri Kurulunu toplar. Toplama nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda, kat malikleri kurulunda, Yönetici hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister.

n) Toplu yapı alanında bulunan ortak kullanım yapı ve alanlarda (yollar, kaldırımlar, otoparklar, açık alanlar, sosyo-kültürel tesisler vb.) İmar Kanununa, imar planına ve yapı projelerine uygunsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine, giderilmesine ilişkin kararlar alır.

o) Blok ve Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir.

p) Toplu Yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

r) Her türlü belgeler ile bankalarda para çek-yatırma talimat ve çeklerinde iki imza kullanılması zorunludur.

s) Bu Yönetim Planında, (Toplu Yapı Yönetim Kurulunun) yöneticilerin görevleri ile ilgili eksik hükümlerin çıkması halinde, bu durumda 634 sayılı KMK'daki yöneticiler ile ilgili hükümler uygulanır.

### Hizmet Alımı

**Madde 30-** Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun bu konuda bir karar verir ise, sözleşme ile bir gerçek veya tüzel kişiden isteyebilir.

**a) Toplu Yapı Yönetim Kuru, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği bir bedelin üzerinde hizmet alımı yapacak ise, Temsilciler Kurulunu toplayarak fikir alışverişinde bulunur. Temsilciler kurulundan o işten anlayan veya ilgilenen en az iki kişi belirlenerek, alınacak hizmette yönetime yardımcı olması sağlanır. O iş için alınan teklifler bu kişilerle beraber incelenerek karara bağlanır. İtilaf halinde bu kişiler durumu temsilciler kuruluna rapor eder.**

### Ücreti

**Madde 31-** Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenerek, karşılığı bütçeye yazılır.

## C) TOPLU YAPI DENETİM KURULU

### Seçimi

**Madde 32-** Toplu Yapı Denetim Kurulu, en çok iki yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından Blok deneticileri arasından 3 asil 1 yedek olarak OCAK ayı sonuna kadar seçilir. Oylamanın ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir, tutanak düzenlenir. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler. Eski Denetim Kurulunun görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder.

### Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Denetim Kurulu, 3 ayda bir Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini inceleyerek, vardığı sonuçları ara raporlarla Yönetim Kuruluna bildirir. Yönetim Kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını ister, sağlar.

Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Temsilciler Kurulunun olağanüstü toplanmasını isteyebilir. Bu istek kesinlikle yerine getirilir. Denetim Kurulu, bütün kararları ile rapor özetlerini, noterce onaylanmış "Toplu Yapı Denetim Kurulu Karar Defteri"ne yazar. Bu defter, eski ve yeni kurullar arasında tutanakla devir/teslim edilir. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir.

## Ücreti

**Madde 33-** Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenerek, karşılığı bütçeye yazılır.

## IV. KISIM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

### 1.BÖLÜM

#### Bağımsız Bölümlere İlişkin Hak Ve Yükümlülükler

**Madde 34-** Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (daire, işyeri vb.) üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanununun ve bu Yönetim Planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri birbirlerine karşı Medeni Kanunda düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmakla yükümlüdürler.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak koşuluyla, istedikleri bakım/onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanır iken, iyi niyet kurallarına uymak, yasaya ve Yönetim Planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

#### **Kat malikleri, özellikle;**

a)Bağımsız bölümlerinde, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemez, gürültülü hareketlerde bulunamaz, özellikle saat 22:00 den sonra televizyon, radyo ve teyplerini komşuları rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar.

b)Nişan, düğün gibi ayırık nedenlerle düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler.

c)Kat malikleri anagayrimenkulde toz, koku, gürültü vs. çıkaracak davranışlardan titizlikle kaçınmak zorundadır.

d)Bağımsız bölümlerde, eklentilerinde veya ortak yerlerde yangıcı, patlayıcı, sızıcı vs. nitelikte tehlikeli maddeler bulundurulması yasaktır. İnşaat, onarım gibi meşru ve zorunlu durumlarda, bu durumun devam etme süresi ile sınırlı kalmak üzere, bu tip maddeler Yönetim Kurulundan izin alınarak ve özenle denetim ve koruma altında tutularak, zarar ve ziyanın tazmin koşulunu içeren taahhütname verilmesi şartı ile anılan yerlerde bulundurulabilir.

e) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkelemeler, su dökmezler, çöp atamazlar, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar.

f) Bağımsız bölümleri, kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar.

g) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bölümlerini, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik gibi kuruluşlara, kullanımlara tahsis edemezler.

h) Anagayrimenkulü kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oybirliğiyle izin vermedikçe), sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile basımevi, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, dersane vb. açamazlar.

1) Bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde hayvan beslenmesi Yönetim Kurulundan izin alınmasına bağlıdır. Bu gibi durumlarda hayvan besleyenlerin başkalarını rahatsız etmemeleri için uymaları gereken kuralları da Temsilciler Kurulu belli eder. Hangi tip hayvanlara izin verildiği de Temsilciler Kurulunca ayrıca belirlenir. At, inek, koyun, tavuk, horoz gibi kapalı yerlerde bulundurulması mutlak olmayan hayvanlara kesinlikle izin verilmez.

i) Bağımsız bölüm ve ortak mahallere doğal mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde direk, levha, tabela, reklam panosu ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, tanıtıcı bayrak, flama asmak, aşırı ve rahatsız edici şekilde göze girecek aydınlatma yapmak, çadır, çardak vb. kurmak yasaktır. Binanın mimari bütünlüğünün bozulmaması için, hiçbir suretle projede belirlenmiş yerler haricinde tabela, reklam panosu vb. konulamaz. Binanın dış cephe bütünlüğünün korunması amacıyla, bina cephe kaplaması, boya rengi vs. proje müellifinin onayı olmadan hiçbir suretle değiştirilemez.

j) Bağımsız bölümlerine girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde gerekli izni vermektan kaçınmazlar.

k) Kat malikleri, yangın merdivenleri, acil çıkış kapıları vs. gibi anagayrimenkulün ve anagayrimenkulde bulunanların güvenliği açısından hayati önem taşıyan mekanlara giriş çıkışı engelleyecek veya o mekanlarda seyretmeyi zorlaştıracak her türlü davranıştan kesinlikle kaçınmak zorundadır.

l) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı ve iş adreslerini derhal (en geç 15 gün içinde) Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

m) Bağımsız bölüm malikleri gerek bağımsız bölümlerini, gerekse eklentileri ve ortak yerleri kullanırken dürüstlük kuralına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve Yönetim Kurulu hükümlerine eksiksiz uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Başta kat maliklerinin yükümlülüklerini düzenleyen hükümler olmak üzere, Yönetim Planının ilgili hükümleri bağımsız bölüm kiracılarına, bu bölümler üzerinde intifa hakkı sahibi olanlara veya bu bölümlerden herhangi bir surette sürekli olarak yararlananlara da uygulanır.

Söz konusu yükümlülükler aykırı davranış halinde kat maliki, ilgili kiracı, intifa hakkı sahibi vb. ile birlikte müteselsil olarak sorumlu olup Temsilciler Kurulunca belirlenen para cezasını ödemekle yükümlüdür.

Kat malikleri veya intifa, hakkına dayanarak yahut bir başka surette bu bölümlerden sürekli olarak yararlananlar çalıştırdıkları personel yahut ziyaretçi ve müşterilerinin Yönetim Planına aykırı düşen davranışlarından, bu davranışları ifa edenlerle birlikte müteselsilen sorumlu olurlar.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin sürekli olarak bir başkasının kullanımına terk edilmesi sonucunu doğuran intifa, kira vb. sözleşmelerinde işbu Yönetim Planına gönderme yaparak Yönetim Planı hükümlerinin diğer taraf için bağlayıcı olduğunu açık biçimde belirtmek ve Yönetim Planının bir örneğini karşı tarafa vermekle yükümlüdür.

## 2. BÖLÜM

### Ortak Yerlere İlişkin Hak Ve Yükümlülükler

**Madde 35-** Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok ortak yerlerden ve tesislerden (kapıcı dairesi, bodrum, sığınak, merdiven, asansör, radyo ve televizyon antenleri vb.) yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kat malikleri, yapı adalarındaki ortak yer ve tesislerinden (otoparklardan, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden vb.) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak Toplu Yapı Yönetim Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

### Kat Malikleri;

a) Buldukları bloğun mimari durum ve güzelliğini korumak zorundadır.

b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayını almadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar, balkonların veya parmaklıklarının rengini değiştiremezler. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

c) Blok yapıda veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

Bu Yönetim Planında ve KMK'nda 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.



## V. KISIM

### ORTAK GİDERLERE KATILMA

#### 1. BÖLÜM

##### Genel Olarak Ortak Gider

**Madde 36-** Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki konut ve merkez tesisleri bağımsız bölümleri sahipleri (kat malikleri, trafo yapıları hariç) için “ortak giderlere katılma zorunluluğu” iki türdür. Bunlardan “Toplu Yapı Yönetimi” bütçesiyle belirlenip tek rakam olarak ifade edilen yükümlülük mutlak zorunluluktur.

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

#### 2. BÖLÜM

##### Blok Ortak Giderlerine Katılma

**Madde 37-** a) Kat Malikleri buldukları bloklara ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle “ortak gideri” ve “avans payını” ödemekten kaçınamazlar.

b) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

c) Ortak gider ve avans payını ödemede iki aydan (yıl içinde iki defa) fazla geciken kat maliki hakkında, bu Yönetim Planına, KMK’na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

d) Ortak giderlerden bir gidere, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta, olan kişi (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa yapılan ödeme zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır.

#### 3. BÖLÜM

##### Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma

**Madde 38-** a) Yönetim Planına ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama, elektrik, temizlik, bakım onarım, muhasebe, vb.) toplu yapıdaki bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır.

b) Toplu yapı ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK’nun 20. maddesi hükümleri esas alınır.

c) Toplu yapı ortak gider ve/veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

d) Kat Malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla lüzum, ihtiyaç

veya yararlanılmasına imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve/veya toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

e) Toplu yapı ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verirse, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

f) Ortak gider ve avans payını ödemediği yıl içinde iki defa geciken kat maliki hakkında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu Yönetim Planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

## VI. KISIM

### ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI

#### Sigorta

**Madde 39-** Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır.

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

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

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

Yürürlükte bulunan mevcut Sigorta Kanunlarının emredici hükümler saklıdır.

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

## VII. KISIM

### HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

**Madde 40-** 1) Blok Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile bunların Yönetim Kurulu tarafından verilen kararı yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan bağımsız bölüm maliki, KMK'nun hükümleri çerçevesinde Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

2) Bağımsız bölüm maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) KMK'nda veya bu Yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka bağımsız bölüm maliki, Sulh Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.

Bağımsız bölüm maliki, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna başvurarak, davanın Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından açılmasını da isteyebilir.

3) Bağımsız bölüm maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle öteki bağımsız bölüm maliklerinin haklarına, onlar için “çekilmez hale gelecek” derecede aykırı davranırsa, bağımsız bölüm malikleri, KMK’nun 25. Maddesi hükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

Bağımsız bölüm malikleri ortak gider 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 iki ay ısrar etmişse veya bağımsız bölümünü randevuevi veya kumarhane olarak kullanmış veya kullandırmışsa, yukarıda değinilen “çekilmezlik” hali meydana gelmiş sayılır.

## **VIII. KISIM**

### **ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI**

**Madde 41-** Toplu yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki bağımsız bölüm malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

## **IX. KISIM**

### **YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA**

#### **Madde 42-**

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

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

2) Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen bağımsız bölüm maliki, gidere katılmak zorunda değildir, bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların, yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

## X. KISIM

### TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

**Madde 43-** Toplu Yapı ortak yer ve tesislerinin, bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile Toplu Yapı arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması Toplu Yapı Temsilciler Kurullarını oluşturan tüm üyelerin oybirliğiyle verilmiş kararlarına bağlıdır.

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

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

## XI. KISIM

### Arızaların Giderilmesi

**Madde 44-** Bağımsız bölüm malikleri ve onlara tabi olanlar, diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler.

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

## XII. KISIM

### TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI

Kat Malikleri Sayısı.....	444 Kişi
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu..... (10 Blok Yöneticisi ve 10 Blok Deneticisinden oluşur.)	20 Kişi
Toplu Yapı Yönetim Kurulu.....	3 asil 1 yedek
Toplu Yapı Denetim Kurulu .....	3 asil 1 yedek

**EK:** Vaziyet Planı