

ANKARA-ERYAMAN 8. ETAP
48145 (ESKİ 46461) ADA TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

ANKARA-ERYAMAN

8. ETAP

48145 (ESKİ 46461)

ADA 1 PARSEL

TOPLU YAPI

YÖNETİM PLANI

173 B.B.
85.120

Aslının



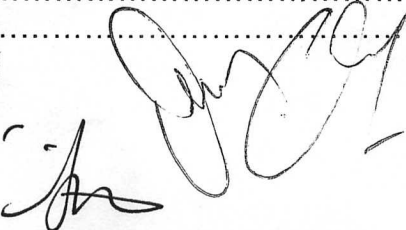

325/32128
s.128

ANKARA-ERYAMAN 8. ETAP
48145 (ESKİ 46461) ADA 1 PARSEL
TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

İÇİNDEKİLER

I. KISIM	
GENELHÜKÜMLER	1
Kapsam	1
Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması	1
Yönetim Planının Bağlayıcılığı.....	1
Yönetim Planı ve Değiştirilmesi.....	1
II. KISIM	
TANIMLAR	1
Bağımsız Bölüm	1
Blok Yapı (Ana yapı)	1
Ada	1
Anagayrimenkul	2
Toplu Yapı	2
III. KISIM	
YÖNETİM ORGANLARI	2
1.BÖLÜM	2
TOPLU YAPI YÖNETİMİ	2
TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU	2
Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları	2
Kurula Katılma ve Oy Hakkı.....	3
Toplanma ve Çağrı	3
Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	3
Kararların Bağlayıcılığı	3
Kararların Yazılması ve İmzalanması	4
B) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU	4
Seçimi	4
Görev, Yetki ve Sorumluluklar	4
Ücreti	5
C) TOPLU YAPI DENETİM KURULU	6
Seçimi	6
Görev, Yetki ve Sorumlulukları	6
IV. KISIM	
BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	6
1.BÖLÜM	6
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	6
2.BÖLÜM	8
ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	8
V. KISIM	
ORTAK GİDERLERE KATILMA	8
1.BÖLÜM	8
Genel Olarak Ortak Gider	8

Aslımın Sıhıdır



2.BÖLÜM	9
Genel Giderler	9
Blok Ortak Giderlerine Katılma	9
Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma	9
VI. KISIM	
ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI	10
Sigorta	10
VII. KISIM	
HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ	10
VIII. KISIM	
ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI	11
IX. KISIM	
YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA	11
X. KISIM	
TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ	11
XI. KISIM	
Arızaların Giderilmesi	12
XII. KISIM	
ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER	12
XIII. KISIM	
TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI	12

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]


**ANKARA-ERYAMAN 8. ETAP
48145 (ESKİ 46461) ADA 1 PARSEL
TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**

I. KISIM

GENEL HÜKÜMLER

Kapsam

Madde 1- Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman mevkiinde bulunan 48145 (eski 46461) No.lu İmar adası üzerinde yetkili Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre inşa edilmiş "A-B-C BLOKLAR" ile alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan "Ankara-Eryaman 8. Etap 48145 (eski 46461)/1 Adası Yapıları", 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller

Madde 2- Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile Medeni Kanunun (MK) ve ilgili öteki yasaların hükümleri uygulanır.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Madde 3- Yönetim Planı, Eryaman 8. Etap Toplu Yapısı kapsamındaki (173 konut maliki) bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vb. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağladığı gibi bağımsız bölümlerin fiziki kullanıcıları ile kiracıları da bağlar. Bu kişiler Yönetim Planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

Yönetim Planı ve Değiştirilmesi

Madde 4- Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır.

II. KISIM

TANIMLAR

Bağımsız Bölüm

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

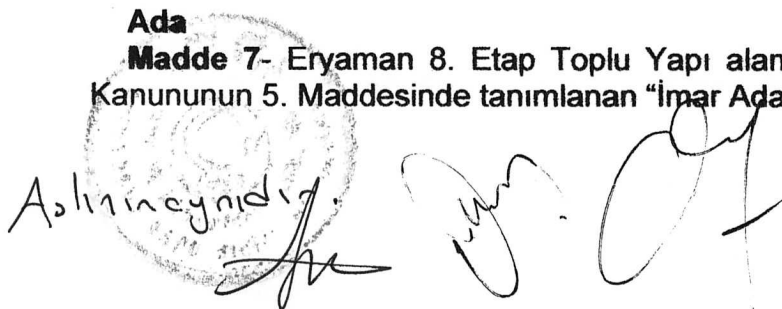
Blok Yapı (Ana yapı)

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- Eryaman 8. Etap Toplu Yapı alanında bulunan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde tanımlanan "İmar Adaları"dır.

Aslına uygundur.



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. İşbu yönetim planına konu olan gayrimenkulde yapılan inşaat ayrı bağımsız bölüm, konut veya bloklardan oluşmaktadır. Bunlar, Konut Blokları olan A-B-C Bloklarıdır. Ana Gayrimenkul deyimi, işbu Yönetim Planında, bahis konusu 3 Konut Bloğu bunların üzerinde bulunduğu parsellerden oluşan bütünü ifade etmek üzere kullanılmıştır.

Toplu Yapı

Madde 9- Toplu yapı, 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.

III. KISIM

YÖNETİM ORGANLARI

1. BÖLÜM

TOPLU YAPI YÖNETİMİ

A- TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 10- 1) Bütün blokları ile toplu yapının tek yönetim organıdır. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, tüm blokların kat maliklerinden oluşur. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu her takvim yılının ilk ayı (Ocak) içinde toplanır.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak bloklar arası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar.

2) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hazırlayacağı "Toplu Yapı Yönetim Bütçesini" her yıl Ocak ayında yapılacak olağan toplantıda görüşüp karara bağlar.

3) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, her bloktan bir kişi olmak şartıyla 3 kişiyi asil, 3 kişiyi yedek Toplu Yapı Yönetim Kuruluna, 3 kişiyi asil ve 1 kişiyi yedek Toplu Yapı Denetim Kuruluna seçer.

4) 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 sonucunda Yönetim Kurulunu aklama ya da sorumlu tutma kararı verir.

5) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kanun ve Yönetim Planı uyarınca yetkili ve görevli olduğu bütün konuları görüşüp karara bağlar.

6) Kurul, kat malikleri arasında veya bunlarla Yönetim Kurulu ve Denetçiler arasında veya Yönetim ve Denetim Kurulları arasında ortaya çıkan anlaşmazlıkları da çözmeye ve karara bağlamaya yetkilidir.

Aslıhan Aydın



Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 11- Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunda her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın "bir tek oy" hakkına sahiptir. Ana gayrimenkulde birden fazla bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Bununla beraber bir'den fazla bağımsız bölümü olan kat maliki, bütün oyların üçte birinden fazla oy kullanamaz. Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak olan kat maliki oyunu, yetkili vekil eliyle kullanabilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı ve imzalı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Ancak bir kişi oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

Alınan karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir; fakat oya katılamaz.

Toplanma ve Çağrı

Madde 12- Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, her yıl Ocak ayında blok yöneticilerinin seçimini izleyen ilk hafta içinde olağan toplantısını yapar.

Olağan toplantının günü, saati ve yeri, toplantı tarihinden en az 15 gün önce Yönetim Kurulu tarafından, gündem de belirtilmek suretiyle taahhütlü mektupla bütün üyelere bildirilir. Aynı süreye uymak şartıyla taahhütlü mektup yerine, kat maliklerine imzalatılacak bir belge ile de çağrı yapılabilir.

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

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, yönetim işlerinin yürütülmesini düzenleyici bir sözleşme ile profesyonel yönetici niteliğinde gerçek bir kişiye bırakabilir. Profesyonel Yönetici, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun aldığı kararlar çerçevesinde ve onun gözetiminde ve denetiminde iş görür. Bu yola gidilmesi kararların Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca alınması zorunluluğunu ve kat maliklerine karşı sorumluluğu ortadan kaldırmaz. Sözleşmeli Yönetici oy hakkı olmaksızın Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna katılabilir. Eğer sözleşmeli yönetici belirlenir ise Toplu Yapı Yönetimi ile ilgili düzenlemelerin tamamı sözleşmeli yönetici için de aynen geçerlidir.

Toplanma ve Karar Yeter Sayısı

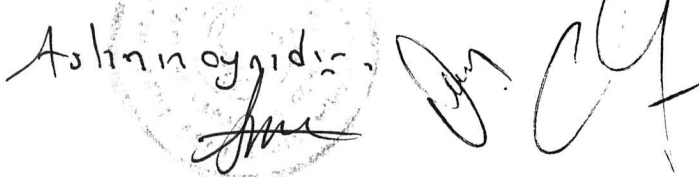
Madde 13- Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, üye tam sayısının (15) salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararın yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların 2/3 çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır. Katılanların 2/3 oy çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, durum bir tutanakla tespit edilir. İkinci toplantıda, toplantı yeter sayısı aranmaksızın kararlar, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile alınır. 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 14- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Ankara – Eryaman 48145 Ada 1 Parsel Toplu Yapı kapsamında bulunan Yönetim ve Denetim Kurullarını, bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devir alacak olanları bağlar. Kurulun verdiği kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır(KMK.md. 33).

Aslına uygundur.



Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 15- Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, her sayfası noter onaylı bir "Toplu Yapı Kat Malikleri 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 16- Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından her bloktan 1 asil, 1 yedek üye olmak üzere 3 asil, 3 yedek üye olarak her yılın Ocak ayında seçilir. Her bloktan bir kişi seçilemediği takdirde diğer bloklardan bir kişi de Yönetim Kuruluna seçilebilir. Yönetim Kurulu anagayrimenkulün tümünün yönetimi ile görevli ve yetkilidir. Bu seçim oylamasının ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı salt çoğunluk sağlanamazsa, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir.

Yönetim Kurulu, 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 onaylanmış "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunun sebebini belirterek imzalamak zorundadır. Bu defter, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir/teslim edilir. Bu durum Kurulun bilgisine sunulur. Tutanak, dosyasında saklanır.

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

Görev, Yetki ve Sorumluluklar

Madde 17- Toplu Yapı Yönetim Kurulu, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetim Kurulu, Eryaman 8. Etap Toplu Yapı Alanında bulunan 48145 imar adasında görevli bulunan tüm bloklar ile bağımsız bölümleri yönetmekle yetkili ve sorumludur.

Yönetim Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun başta 35,36,37,39 maddeleri ile işbu yönetim planının öngördüğü görevleri yerine getirir. Yönetim kurulu, mevzuatta yer alan emredici hükümlere aykırı olmamak kaydı ile işbu Yönetim Planı ile Kat Malikleri Kurulları kararları çerçevesinde, ana gayrimenkulün yönetimi ve kullanımı ile ilgili her kararı almaya yetkilidir. Bu kararlar ana gayrimenkulde uygun biçimde ilan edilir veya Kat Maliklerine gönderilir.

Yönetim Kurulunun başlıca görevleri şunlardır:

- a) Toplu Yapı Kat Malikleri kararlarını yerine getirmek.
- b) Ana gayrimenkuldeki ortak yerlerin kullanılması, işletilmesi, bakımı ve korunması ile ilgili işler için Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun aldığı kararlar doğrultusunda gerekli düzenleme ve sözleşmeleri yapmak.
- c) Göreve başladığından itibaren, bir işletme projesi yoksa, en geç 20 gün içinde tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken avans miktarını gösteren bir işletme projesi hazırlayarak bunu bağımsız bölüm maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirmek.



d) İşletme projesini, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu üyelerine imza karşılığı duyurup, Kurulun bunu görüşmek üzere toplanmasını sağlamak, İşletme Projesini kesinleştirmek.

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

f) Bütün gelir ve harcamaları kapsayan, teknik esaslara uygun muhasebe kayıtlarını tutmak, kayıtların dayanağı olan belgeleri düzenlemek ve muhafaza etmek,

g) Eryaman 48145 Adası 1 Parsel Toplu Yapısını üçüncü kişiler önünde temsil etmek. Bu sıfatla gerektiğinde dava açmak, açılacak davalarda taraf olmak.

h) Ana gayrimenkulun korunması, bakımı ve işletilmesi için gereken sözleşmeleri akdetmek, görevli ve hizmetlileri belirlemek, işin ve hizmetin görülmesinde onlara talimat vermek, gözetim ve denetimde bulunmak, gereken hallerde sözleşme ilişkisinden doğan hakları kullanmak, sözleşmeleri feshetmek, yenilemek, tadil etmek, sözleşme ilişkileri dolayısıyla resmi kurum ve kuruluşlarla ilişki kurmak, prim ve öteki ödemelerin zamanında yapılması için gereken önlemleri almak,

j) Denetçilerin inceleme ve denetleme iş ve işlemlerini kolaylaştırmak, onlara gerekli bilgileri vermek, hesapları ve kayıtları incelemelerine imkan sağlamak,

k) Yönetim ile ilgili işlerin yapılması için toplanan paraları muhafaza etmek üzere ulusal bankalardan biri nezdinde, yönetim hesabı olduğunu da belirtmek suretiyle hesap açmak, günlük harcamalar için elde bulundurulması zorunlu para dışındaki nakit parayı banka hesabına yatırmak,

m) 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 gelişmeleri önlenmek, giderilmesine ilişkin kararlar almak,


n) Anagayrimenkulün tamamı veya bir bölümü için sigorta sözleşmeleri akdetmek, sigorta limitlerini tespit etmek, sigorta primlerini arsa payları oranında bağımsız bölüm maliklerinden tahsil etmek,

o) Toplu Yapıyı ilgilendiren hususlarda tebligat yapmak, tebligatları kabul etmek.

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.

Ücreti

Madde 18- Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca belirlenir.


Astının aynısıdır.

C) TOPLU YAPI DENETİM KURULU

Seçimi

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 19- Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, her yıl olağan toplantıda Yönetim Kurulu hesaplarının denetlenmesi için, her bloktan 1 asil olmak üzere üç asil ve 1 yedek üyeden oluşan Toplu Yapı Denetim Kurulunu seçer. Oylamanın ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamazsa, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir, tutanak düzenlenir. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler.

Denetim Kurulu daha sık denetleme yapılmasını gerektiren özel bir durum yoksa, her 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 Kat Malikleri Kurulu üyelerine ulaştırılmasını ister, sağlar.

Denetim Kurulu, bütün kararları ile raporlarını, her sayfası numaralı ve 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 yönetim tarafından notere kapattırılması mecburidir.

Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Kat Malikleri Kurulunun olağanüstü toplanmasını isteyebilir. Bu istek kesinlikle yerine getirilir.

IV. KISIM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1.BÖLÜM

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 20- Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde Kat Mülkiyeti Kanununun ve bu Yönetim Planının ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

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

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarına uymak; birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz uymak bakımından karşılıklı olarak yükümlüdürler.

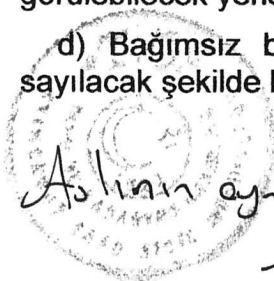
Kat malikleri özellikle;

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

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

c) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkelemeler, su dökemezler, çöp atamazlar, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve ortak yerlere çamaşır asamazlar.

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



Aslıhan Aydın

e) Bağımsız bölümlerini Yönetim Planına ve ayrıca Yönetim Planına bağlı Kat Malikleri listesinde gösterilen kullanım amacı dışında kullanamazlar. Özellikle bağımsız bölümlerde imalathane, atölye, dispanser, klinik açılması kesin olarak yasaktır.

f) Ana gayrimenkul kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde (Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu oy birliğiyle 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.

g) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu oy birliğiyle müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha ve tabela asamazlar, balkon veya teraslara, binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar.

h) Bağımsız bölümlerine girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde gerekli izni vermekten kaçınmazlar.

i) Bağımsız bölümlerde hayvan beslenmesi Yönetim Kurulundan yazılı izin alınmasına bağlıdır. Hangi tip hayvanlara izin verildiği de Yönetim Kurulunca ayrıca belirtilir. At, inek, koyun, tavuk, horoz gibi kapalı yerlerde bulundurulması mümkün olmayan hayvanlara kesinlikle izin verilmez. Söz konusu kurallara uyulmaması halinde, Yönetim Kurulu her zaman verdiği izni geri alabilir.

j) Bağımsız bölüm malikleri, yangın merdivenleri, acil çıkış kapıları vs. gibi ana gayrimenkulün ve ana gayrimenkulde bulunanların güvenliği açısından hayati önem taşıyan mekanlara giriş çıkışı engelleyecek veya o mekanlarda hareket etmeyi zorlaştıracak her türlü davranıştan kesinlikle kaçınmak zorundadır.

k) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa, 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.

l) 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.

m) Toplu yapıya hizmet vermek için yapılmış ancak müstakil bağımsız bölüm numarası almamış ortak alan sayılan havuz ve müştemilatının kullanımı, işletilmesi ve yönetiminin esaslarını toplu yapı yönetim kurulu belirler. Ancak bu bölümler amacı dışında kullanılmayacağı gibi toplu yapı kat maliklerinin huzurunu bozacak ve toplu yapının genel düzenini etkileyecek şekilde işletilemez. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararı ile havuz ve müştemilatı 3. kişilere işletmeye verilebilir.

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.



Aşkın Aygün

2. BÖLÜM

ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 21- 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 Kat Malikleri Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kat malikleri, toplu yapıdaki ortak yer ve tesislerinden (otoparklardan, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden vb.) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun 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 Kat Malikleri 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 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.

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 kurulca 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

Genel Olarak Ortak Gider

Madde 22- Binanın ana duvarları, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, bahçe giriş, çıkış yolları ve duvarları, tavan ve tabanları, bahçeler, çatı, aydınlıklar ve camekanlar, genel giriş kapıları, antreleri ve holleri, asansörler ve asansör kuyuları, çatı arasındaki asansör makine dairesi, bacalar, merdivenler, merdiven sahanlıkları, kapıcı daireleri ve odaları, elektrik, ısıtma, soğutma havalandırma tesisatları, su tesisatları ve bütün bu tesisatların daireleri, televizyon ve uydu antenleri, yangın ihbar, yangın söndürme ve kapalı devre güvenlik tesisatları, ortak aydınlatma tesisleri, koruma ve güvenlik örgütü odası, trafo dairesi, açık otoparklar, sığınaklar, kuyu ve sarnıçlar, havuz ve müştemilatı ile burada sayılmamış olsa dahi bütün diğer ortak yer tanımına girerek ortaklaşa yararlanan alan ve tesisler ile ilgili işletme, bakım, onarım ve yönetim giderleri ortak veya genel giderleri oluşturur.

Aslım aygırdı

2. BÖLÜM

Genel giderler

Madde 23- Toplu Yapı alanı sınırları içindeki tüm bağımsız bölüm malikleri (kat malikleri) için "ortak giderlere katılma zorunluluğu" iki türdür.

Blok Ortak Giderlerine Katılma

Madde 24- a) Kat Malikleri buldukları blok yapıya 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. Ayrıca kiraya verdikleri gayrimenkullerin aidat ödemelerinde kat malikleri kiracılar kadar sorumlu olup, kiracı aidatı ödemediği takdirde kat malikine rücu edilir.

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

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

d) Ortak giderlere, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişinin (kiracı vs.) kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler, gidere sebep olandan ve kat malikinden alınır.

Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma

Madde 25- a) Yönetim Planına ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararına göre belirlenmiş toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (güvenlik, 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.

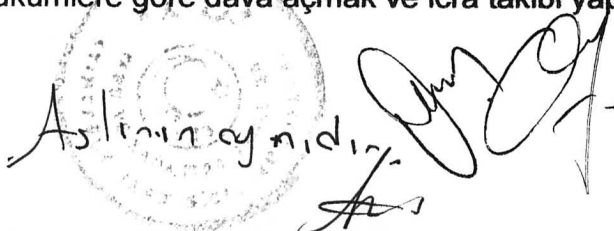
c) Toplu yapı ortak gider ve/veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

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. Ayrıca kiraya verdikleri gayrimenkullerin aidat ödemelerinde kat malikleri kiracılar kadar sorumlu olup, kiracı aidatı ödemediği takdirde kat malikine rücu edilir.

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 ödemede bir 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.

Aslımın ay nıdır



VI. KISIM
ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI

Sigorta

Madde 26- Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır.

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

Sigorta ettirilmiş ana gayrimenkulün 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 ana gayrimenkulün sigortalanmasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler. Bu durumda alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. Yürürlükte bulunan mevcut Sigorta Kanunlarının emredici hükümler saklıdır.

VII. KISIM
HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

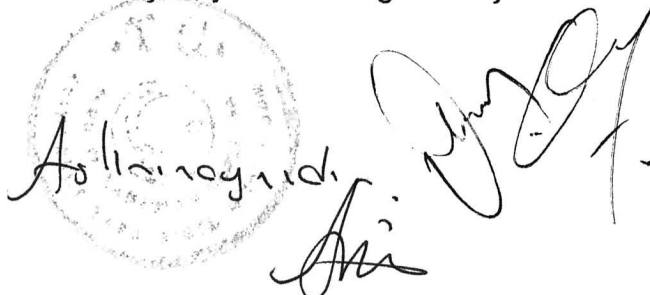
Madde 27- 1) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ile bunların Yönetim Kurulu tarafından verilen kararı, yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan bağımsız bölüm maliki, KMK'nun hükümleri çerçevesinde Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

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 yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören, rahatsız olan bir başka bağımsız bölüm maliki, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin 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.


Aslanoğlu
A. S.

VIII. KISIM
ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT
OLMAYIŞI

Madde 28- 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 29- 1) Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat ve kolay hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin: ortak anten, vs.) yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, Toplu Yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

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

2) Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından kullanılması gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen bağımsız bölüm maliki, gidere katılmak zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm malikleri öder.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüzi halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanabilirler.

X. KISIM
TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Madde 30 - 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 Kat Malikleri Kurulunu 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 çatı veya damının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun salt çoğunlukla karar vermesi gerekir.



Asılının aynısıdır.
[Handwritten signature]

XI. KISIM

Arızaların Giderilmesi

Madde 31- Bağımsız bölüm malikleri ve onlara tabi olanlar, diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmak mecburiyetindedirler.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve buna müsaade eden kat malikinin veya bağımsız bölümde oturanların onarım süresince uğrayacağı zararı, lehine müsaade edilen bağımsız bölüm malikleri tarafından derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

XII. KISIM ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 32- Kat Malikleri kiracıları değiştikçe, yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların kimliklerini ve adreslerini 10 gün içinde yazılı veya şifahi olarak Yönetim Kuruluna bildirme veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye, bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar. Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri durumunda müteselsilen sorumludurlar.

Madde 33- İşbu Yönetim Planı 14.11.2008 tarih ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanuna göre hazırlanmıştır.

Madde 34- Eryaman 8. Etap 48145 Ada 1 Parsel Toplu Yapı Yönetim Planı Kat Maliklerince onaylandığı tarihten itibaren yürürlüğe girecektir.

XIII. KISIM

TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI

Kat Malikleri Sayısı.....	173 Kişi
Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu.....	173 Kişi
Toplu Yapı Yönetim Kurulu.....	3 asil, 3 yedek
Toplu Yapı Denetim Kurulu	3 asil, 1 yedek



Aslına uygundur
[Handwritten signature]