



İZMİR İLİ
KARŞIYAKA İLİ
ŞEMİKLER MAHALLESİ
25259 ADA
4 PARSEL
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR BÖLGESİ

**TOPLU YAPI
YÖNETİM PLANI**

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

MADDE – 1: KAPSAM

MADDE – 2: TANIMLAR

MADDE – 3: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI- DEĞİŞTİRİLMESİ

MADDE – 4: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ

MADDE - 5: BAĞLANTILAR

MADDE – 6: ORTAK YERLER

MADDE- 7: İŞLETME PROJESİ

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE – 8: GENEL OLARAK

MADDE – 9: BAKIM, KORUMA VE ZARARDAN SORUMLULUK

MADDE – 10: YASAK İŞLER

MADDE – 11: ANA GAYRİMENKULUN GENEL GİDERLERİNE KATILMA

MADDE - 12: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI – ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

MADDE – 13: MÜSAADE MECBURİYETİ

MADDE- 14: HÂKİMİN MÜDAHALESİ

MADDE –15: TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

MADDE – 16: YENİLİK VE İLAVELER

MADDE – 17: SİGORTA ANLAŞMASI

MADDE – 18: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE – 19: TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE – 20: BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE – 21: BLOK YÖNETİCİSİ VE DENETÇİSİ

MADDE – 22: TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

MADDE - 23: TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

MADDE – 24: TOPLU YAPI DENETİM KURULU

MADDE- 25: ÜCRETLER

MADDE – 26: SOSYAL TESİSLERİN İŞLETİLMESİ

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

MADDE-1: KAPSAM

İzmir ili, Karşıyaka İlçesi ilçesi, Şemikler Mahallesi 25259 Ada 4 parsel üzerinde bulunan, ekli vaziyet planında belirtilmiş, 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 **PARK YAŞAM MAVİŞEHİR BÖLGESİ** Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve 5711 sayılı kanunun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu “Yönetim Planı” na göre yönetilir.

PARK YAŞAM MAVİŞEHİR BÖLGESİ işbu Yönetim Planında **TOPLU YAPI** olarak anılacaktır.

MADDE-2: TANIMLAR

İşbu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan terim tanımlarına başvurmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı tanımlar göz önünde tutulur.

PARSEL: Tapuya, kat mülkiyeti kütüğü adı altında düzenlenmiş Kaydedilecek ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilecek kadastro ilanında sınırları belirli ve 1. maddede belirtilen ve KMK’ da "ana taşınmaz" olarak ifade edilen arsa.

ANATAŞINMAZ: Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünü.

BLOK NİTELİĞİNDE YAPILAR: Bir parselde inşa edilmiş ve bünyesinde kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölümü, en azından çatı ve temel ortak yeri ile barındıran ve blok numarası ve ismi ile adlandırılan yapıların her biri.

BAĞIMSIZ BÖLÜM: Ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyeti konu olan bölümleri.

KAT MÜLKİYETİ: Bağımsız bölüm üzerinde, tapu sicilinde kurulan mülkiyet hakkıdır.

KAT MALİKİ: Kat Mülkiyetine konu, Bağımsız bölüm üzerinde ayni hak olarak mülkiyet hakkı sahibi tek kişi veya toplu mülkiyet olarak elbirliği ve paylı mülkiyet hakkı sahipleri birliği veya Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olan gerçek veya tüzel kişiler bu kapsamda olmasa da TOPLU YAPI üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini satın alanlar, intifa, oturma (sükna) , üst hakkı gibi kullanıma imkân veren ve tapuya tescil edilmiş ayni hak sahipleri de niteliği el verdiği ölçüde bu kavram içinde değerlendirilebilecektir.

ORTAK YERLER: Kat mülkiyeti 4. maddede sayılan yerler ile blokların ve bağımsız bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu ortak alanlar dışında kalan ve münhasıran bir bloğa tahsis edilmiş olan, ortaklaşa kullanım ve faydalanma için zaruri olan yerler.

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

KAT İRTİFAK SAHİBİ: Kat irtifakı hakkına sahip olanlar.

ARSA PAYI: Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına

HAK SAHİBİ: TOPLU YAPI üzerinde kurulacak olan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sahifesinde kat irtifakı veya mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir.

Her ne kadar tapu kütüğünde malik olarak görülmemekle birlikte bir bağımsız bölümün mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler, **bağımsız bölümlerin kendilerine teslimi ihbarından itibaren** iş bu yönetim planında hak ve mükellefiyet sahibi olacak, bağımsız bölümün ihbar ve tesliminden itibaren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bu bağımsız bölümün giderlerinden hiçbir nam ve sıfat altında sorumlu tutulmayacaktır. **İşbu hüküm, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.mülkiyetindeki tüm bağımsız bölümlerin kat irtifak veya kat mülkiyet tapularının devri işlemlerinin tamamlanması ile ortadan kalkar.**

Bağımsız bölüm maliklerinin, intifa - sükna hakkı sahiplerinin veya kiracıların hizmetli yardımcı, bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçü ve zamanda, asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümden istifade edebilirler.

BLOK KAT MALİKLER KURULU: Her Bloкта yer alan kat maliklerinin oluşturduğu kuruldur.

BLOK YÖNETİCİSİ: Her bir blokta Blok Kat Malikleri tarafından seçilen ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bloğu temsil eden yönetici.

BLOK DENETÇİSİ: Her bir blokta Blok Kat Malikleri tarafından seçilen kişi.

TOPLU YAPI: Yönetim Planının Birinci Maddesi kapsamındaki parsel üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına 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.

TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU: Blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticilerden oluşur.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kendi içinden kat malikleri arasından veya dışarıdan seçtiği, bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarını uygulayan ve TOPLU Yapı'nın her türlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili kurulu ifade eder.

TOPLU YAPI DENETİM KURULU: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kat maliki olmak kaydıyla kendi içinden veya toplu yapı kat malikleri arasından seçilen, bu yönetim planı ile Kat Mülkiyet Kanununda yazılı Denetim görevini üstlenen kurulu ifade eder.

SOSYAL TESİSLER: TOPLU YAPI içerisinde, ortak yararlanmaya tahsis edilen, kullanım ve işletme

esaları **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu** tarafından belirlenecek esaslara göre hazırlanacak işletme projesinde gösterilerek, TOPLU YAPI Yönetim Kurulu veya gerçek/tüzel kişiler eliyle işletilebilecek kapalı-açık havuz, spor alanları, tüm sosyal –kültürel tesisleri ifade eder.

Ortak yer olan bu sosyal tesislerle ilgili olarak **ortaklığın giderilmesi davası** açılmaz.

MADDE - 3: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI VE DEĞİŞTİRİLMESİ

Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanan bu Yönetim Planı, tasdikli proje ve ekli “YERLEŞİM PLANI” nda yer alan ve 1. Madde kapsamındaki tüm kat maliklerini bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir.

Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Kat maliklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunu Md.33’e göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

İş bu Yönetim Planı ve bunda yapılan değişiklikler, hali hazır kat irtifakı sahipleri ve kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini, bağımsız bölümü satın, bağış veya herhangi bir şekilde sonradan edinenleri, kiracıları ve yönetici ve denetçileri de bağlayıcı niteliktedir.

MADDE - 4: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ

İş bu Yönetim Planının hükümleri, Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak konut, ticari donatı alan ve üniteleri ile alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlı birden çok yapının yer aldığı TOPLU YAPI’DA, Kat Mülkiyetine dayalı bütün sorunlarda öncelikle bu Yönetim Planı hükümleri uygulanır. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyet Kanunu (KMK), KMK’ da hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve diğer Kanun hükümleri ile yerleşik Yargıtay İçtihatları uygulanır.

MADDE-5: BAĞLANTILAR

a) Bağımsız Bölümler ile Arsa Payı Arasındaki Bağlantı:

Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, ayrı olarak miras yoluyla da geçemez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de kaide olarak arsa payı oranında kendiliğinden kayıtlar.

b) Bağımsız Bölümlerle Eklentiler Ve Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı:

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu gibi yerler ve şeyler ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur. Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesine

kaydedilir ve bunlardan ana yapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro plânında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

MADDE- 6: ORTAK YERLER:

Aşağıda yazılı yerler ve şeyler ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar," bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, bariyerler, turnikeler, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lâvabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık 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,

b) 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,

c) Çatılar, bacalar, genel dam teraslan, 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 tanımına girer.

Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla, toplu yapı yönetimince üstlenilebilir. Bu durumda bunlara ait giderler TOPLU YAPI ortak gideri sayılır ve arsa payı oranında tüm kat maliklerince karşılanır.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı fevkleri bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağına sız bölümlerin ortak yeri sayılır.

MADDE - 7: İŞLETME PROJESİ

Yıl içerisinde tahmini gelir ve gider tutarları ile tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen bütçeye denir.

Bu projede özellikle:

a) Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;

b) Tüm giderlerden her kat malikine, Kat Mülkiyeti Kanunu 20nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;

c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin Kat Mülkiyeti Kanunu 20 nci maddesindeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden haşlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Toplu yapı kapsamındaki bloklarda, blok kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o bloktaki kat malikleri tarafından ve TOPLU Yapıdaki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ve bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararları, Geçici Yönetim Kurulu kararları ve kesinleşen İşletme Projesi tüm hak sahiplerini bağlayıcı olup, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE - 8: GENEL OLARAK

a) Haklar:

Bağımsız bölüm malikleri ve ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler ve bu Yönetim Planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla kendilerine ait bağımsız bölüm üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilerine sahiptirler.

Kat malikleri ve diğer hak sahipleri, aşağıda anılan sınır ve yatakları uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, kullanma ve yararlanma hakkını başkasına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidirler.

b) Borçlar:

Kat malikleri, gerek kendilerine ait bağımsız bölümleri gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken; doğruluk ve iyi niyet kaidelerine, Kat Mülkiyeti Kanununun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına, TOPLU YAPI Yönetim Kurulu kararlarına ve komşuluk ilişkisinin getirdiği sınırlama ve yasaklara uymak zorundadır.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleri ile birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

MADDE - 9: BAKIM, KORUMA VE ZARARDAN SORUMLULUK

a) Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımı için özen göstermeye bu konudaki masraflara

katılmaya, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

b) TOPLU YAPI Yönetim Kurulunun vereceği usulüne uygun bir karar olmadıkça bağımsız bölüm maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin hiç birisi ortak yerlerde inşaat faaliyeti, onarım ve tesis yaptıramayacağı gibi değişik renkte dış boya da yaptıramazlar.

c) 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.

d) Kat maliki kendi bağımsız bölümünde de ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz.

e) 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

f) Her kat maliki veya diğer hak sahipleri ana gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

MADDE - 10: YASAK İŞLER

a) Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölümlerce hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik veya ecza deposu kurulamayacağı gibi; sinema, tiyatro, kahvehane, kafe, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, temizleyici, dükkân, galeri, ticarethaneler, güzellik salonu, modaevi, dersane, kuaför salonu, emlak ofisi, kreş ve çocuk yuvası gibi iş yerleri açamaz.

b) Kat Mülkiyeti Kanunu 24. Maddesi ile ve Yargıtay içtihatlarına komi avukat, doktor vb. Mesleklerin ofis-muayenehane gibi iş yerlerinin, bağımsız bölümlerde açılması halinde TOPLU YAPI Yönetim Kuruluna bildirimde bulunulacaktır.

c) Hak sahipleri, kendi bağımsız bölümlerinde diğer bağımsız bölün maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi özel toplantılarında diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecburdurlar. TOPLU YAPI Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yellerde yapamazlar. Bu tür toplantı ve etkinlikler için ortak alan kullanımından ücret alınıp alınamayacağı Yönetim Kurulunun takdirindedir.

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

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

f) Hak sahipleri binaların dışına ve dıştan görülebilecek yerlerine kurutmak maksadıyla dahi olsa çamaşır asamazlar.

g) Hak sahipleri, otoparklar dışında yerlere araç park edilmesi veya fazla sayıda araç bulundurulması veya uzun süreli bekleyen misafir araçlarının tespiti halinde araçların çektilerilerek bedellerinin ilgili kat malikinden tahsil edilmesi TOPLU YAPI Yönetim Kurulunun yetkisindedir.

h) Otoparklar dairelere tahsis edilmiş araç sayısı çerçevesinde kullanılacaktır. Otoparkların yerlerinin daireler itibariyle tespit edilmesi Yönetim Kurulu'nun takdirindedir.

i) Hak sahipleri, ortak mahallere ve bağımsız bölümlerin duvar, pencere veya camlarına içerden ve dışarıdan doğal mimari ve ortak görünümü bozacak şekilde levha, direk, uydu anteni, duyuru, ilan, reklam şeklinde tabela, kâğıt veya afiş yapıştırılmaz, asamaz ve aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapamaz.

Kiralık ve satılık levhaları 0.50mt x 1,5mt ebatlarında olabilir. Türk bayrağı ve futbol takımlarının flamaları bu hükmün dışındadır. Ancak bunlar dahi diğer sakinleri rahatsız etmeyecek şekil ve boyutlarda olmak zorundadırlar.

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

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

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

l) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar,

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

n) Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri, bağımsız bölümde her hangi bir sebeple ve sıfatla oturan (kira, sükna vb.) kişilerin adı-soyadı ve iş adresi ile telefonlarını en geç 15 gün içinde blok yöneticilerine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yönetimde mevcut son adresleri tebligat adresleri sayılır, işlemler bu adrese göre yapılır.

o) Bağımsız bölüm malikleri ortak kullanımda bulunan spor tesislerini misafirlerine kullandıramazlar. Belirtilen tesislerden sadece blok malikleri ile onların kiracı ve sükna hakkı sahipleri faydalanabilirler. Yönetim Kurulunun onayı olmaksızın kat malikleri ve ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri haricinde kiracılık sıfatı olmayanlar ve iş yeri çalışanlarıyla bunların misafirleri spor tesislerinden faydalanamazlar Bu hüküm spor ve sağlık kulübünün içindeki ve diğer aktiviteler için de geçerlidir.

p) Klima dış üniteleri bina dış üniteleri bina dış görünümünü bozmayacak şekilde sadece balkonlara monte edilebilir.

- q) Hak sahipleri balkonlarını kapatmak istediklerinde TOPLU YAPI Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan tip projeye uygun olarak kapatmak zorundadırlar.
- r) Kat malikleri ve diğer hak sahipleri zorunlu tamirat işlerini; gürültü ile komşularını rahatsız etmemek amacıyla sadece mesai günlerinde 11.00-16.00 saatleri arasında yaptırabilirler.
- s) Kat malikleri kendi bloklarının çevrelerini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı olarak çit veya benzeri mânialarla çeviremezler. Bahçelere dikilecek ağaçların türleri projesindeki peyzaj projesi esas alınarak Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılır. Kat malikleri izinsiz olarak bahçelere ağaç ve herhangi bir bitki dikemezler.
- t) Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uyulur.
- u) Ticari Nitelikli Bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerinde ticari faaliyetlerine uygun iç dekorasyon değişikliklerini, dış görünüşe ve orijinal duvarlara binanın projesine aykırı olmamak kaydıyla yapabilirler.
- v) Zemin Kat ve dubleks dairelerin önünde yer alan ve projesinde gösterilen terasların kullanım hakkı işbu bağımsız bölümlerin maliklerine ait olup, bu kullanım, terasların mülkiyet hakkını bahşetmez. Bu alan, diğer kat malikleri tarafından kullanılamaz.
- y) Kat malikleri, projedeki açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortları, spor alanları ve sosyal tesislerden eşit olarak yararlanma hakkına sahiptir.

MADDE-11: ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA

Toplu yapı kapsamındaki bloklarda blok kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o Bloktaki kat malikleri tarafından, TOPLU YAPI daki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Eşit Olarak Karşılanacak Giderler: TOPLU YAPI içinde görev yapan, kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine, TOPLU YAPI yönetimine verilecek olan ücretlerle ilgili giderlere ve bunlar için toplanacak avanslar eşit olarak karşılanacaktır.

Arsa Payı Oranında Karşılanacak Giderler: Ana gayrimenkulün sigorta primlerine, TOPLU YAPI kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için tahsis edilen ortak tesis ve yerlere ilişkin bakım, yapım, koruma ve onarım, demirbaş alınılan için ödenecek giderler ile bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, spor tesisleri giderleri ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılacaklardır.

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

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

TOPLU YAPI ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki Yönetimin kararlaştırdığı gecikme tazminatını ödemek zorundadır. (KMK'nın öngördüğü en yüksek oran) Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi nedeniyle bir gidere sebep olmuş ise, gidere katılanların yaptıktan ödemeler için o kat malikine ve gidere sebep olana müteselsilen rücu edilir.

Sonradan malik olanlar ve satıcı malik, bağımsız bölümü satmadan ve satın almadan önce, TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU'NDAN "borcu yoktur" belgesi almak zorundadır. Aksi halde, sonradan malik olanlar eski malikin borçlarından ve faizinden sorumludurlar. Bu durum eski malike rücu hakkını ortadan kaldırmaz.

MADDE - 12: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI - ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Kat Mülkiyeti Kanunu 20 nci maddesi uyarınca hissesine düşen gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, kat maliki ile birlikte diğer hak sahipleri de müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemede yükümlü olduğu kira miktarı ve aidatı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

TOPLU YAPI'DA bulunan bağımsız bölümlerden, ortak yerlerden, tesislerden yararlanma hususunda, yukarıda sayılan kural ve kaidelere aykırı davranan hak sahipleri hakkında gerekli yasal prosedür başlatılır ve ilgili mevzuat ve işbu Yönetim Planında ön görülmüş yaptırımlar uygulanır.

Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır.

a) Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık %5 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır.

b) Temerrüt gösteren kat malikleri ve diğer hak sahipleri aleyhine Kat Mülkiyeti Kanunu 20/2 ve 3. maddesinde anılan yaptırımlar talep ederek dava açılır ve icra takibi yapılır.

c) Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine Kat Mülkiyeti Kanununun; 22. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 893 üncü maddesi burada da uygulanır.

d) İş bu Yönetim Planının 18. Maddesinde teferruatıyla incelendiği gibi; kat malikleri, Yönetim Planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanununun 25 / 3. Maddesinin a, b, c bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse mağdurlar, mütevaciz kat malikinın müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

e) Taşınma veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamı zararı verenden tahsil edilir.

f) TOPLU YAPI Yönetim Kurulu bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak üzere borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygulayabilir;

-Borç ve yükümlülüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarıda bulunur. Bu uyarı, TOPLU YAPI Yönetim Kurulu kararının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine posta ile yahut elden ulaşmasıyla tekemmül eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin

hükümler saklıdır.

-Yukarıda sayılan hak sahiplerini ilgilendiren yasaklara aykırı davranışlarda bulunanlara TOPLU YAPI Yönetim Kurulu veya Yönetim Kurulunca zımni veya sarih bir sözleşme ile görevlendirilen kişi ya da kişiler, Medeni Kanunun 894. maddesi, Borçlar Kanununun 52. maddesi uyarınca fiilin engellenmesi durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemler yapabilirler.

-Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için TOPLU YAPI Yönetim Kurulunun göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 10,00 TL'ne kadar bir ceza uygulanacağını bildirebilir.

-Yukarıdaki fıkrada bahsedilen ceza Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28 uyarınca Borçlar Kanunun 158. maddesinde düzenlenmiş sözleşme cezası hükmündedir. Bu cezanın uygulanmış olması bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bentlerinde yazılı önlem ve yaptırımları da ayrıca talep etmeye mani değildir.

- Takdir ve tebliğ edilen günlük cezanın talebe rağmen ödenmemesi halinde, tahsile kadar geçecek süre için aylık %5 gecikme tazminatı uygulanır. Bu ceza ve gecikme tazminatı TOPLU YAPI Yönetim Kurulu tarafından uygulanır ve ana taşınmaza ait ortak giderlere sarf edilmek üzere irat kaydedilir.

MADDE - 13: MÜSAADE MECBURİYETİ

Bir bağımsız bölümde veya bu bölümdeki tesislerde, eklenti veya orta yerlerde meydana gelen bir hasar veya arızanın onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ve yapı güvenliğiyle ilgili olarak gerekli teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

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

Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm maliklerince veya blok ortak alanı ise o blok maliklerince, TOPLU YAPI ortak alan veya tesisi ise, TOPLU YAPI yönetim bütçesinden derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

MADDE - 14: HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

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

Bloktaki bir bağımsız bölümün satılması halinde TOPLU YAPI bağımsız bölüm maliklerinin öncelikle satın alma hakları yoktur.

MADDE -15: TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Blok yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile olabileceken, ana yapının duvarlarının, çatı ve benzeri yerleri ile TOPLU YAPI ortak alanlarının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ise, TOPLU YAPI Yönetim Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile yapılır.

MADDE -16: YENİLİK VE İLAVELER

a) Faydalı Olanlar:

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

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

Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler Blok Kat maliklerince, TOPLU YAPI ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise TOPLU YAPI'DA bu bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

b) Çok Masraflı Ve Lüks Olanlar:

Yapılması arzu edilen yenilik ve ilâveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya ana gayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilâvelerin giderini onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüzi halefleri yenilik ve ilâvelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilâveden faydalanma hakkı kazanırlar.

MADDE - 17: SİGORTA ANLAŞMASI

Ana gayrimenkulün, Blok Kat Malikleri Kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kararlaştırılabilir. Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında paylaştırılır.

Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerleşen bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır. Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. Sigorta hakkındaki emredici kanun hükümleri saklıdır.

MADDE-18: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

Kat malikleri, işbu Yönetim Planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanununun 25/3. Maddesinin a, b, e bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse mağdurlar, mütevaciz kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

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

Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılar resen belirleyeceği uygun bir süre verir.

Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

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

- a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında bir takvim yılı içinde iki defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- b) Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl etmekte olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane gibi ahlaka ve kanuna mugayir olarak kullanmak.

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE -19: TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULUNUN tüm yetkileri iş bu yönetim planıyla TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU'NA devredilmiştir.

MADDE - 20: BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

a) **Oluşumu:** TOPLU YAPI kapsamında bulunan parsel üzerinde birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan 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 kurulunca yönetilir.

b) **Görevleri:** Blok Kat Malikleri Kurulu;

- TOPLU YAPI Temsilciler Kurulunda temsil ettiği bloğun sorunlarını dile getirecek ve oy kullanacak olan Blok Yöneticisini seçer.

- TOPLU YAPI Yönetim Kurulu'nu yönlendirici tavsiyelerde bulunur. Blok kat malikleri kurulunun alacağı kararlar tavsiye niteliğindedir. Burada görüşülen fakat Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda onaylanmamış kararlar kat maliklerini bağlamaz.

c) **Toplanma Ve Çağrı:**

Blok Kat Malikleri Kurulu yılda bir defa **Aralık ayının ilk on beş günü içerisinde olağan** toplantısını yapar. Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı vs gündemi, geçici Yönetim Kurulu süresince geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimden sonra ise TOPLU YAPI Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 önce blok kat maliklerinden blokta oturanlara imza karşılığı ve blokta oturmayanların ise TOPLU YAPI Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü olarak bildirilir.

Tebliğat yapılamaması halinde bundan sonra yapılacak tüm tebligatlar Bağımsız bölümden fiilen yararlananlara yapılarak ilan panosuna asılır. Bu tebligat Kat Malikine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan panosuna asılan tebligat malikine yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının bir hafta sonra aynı gün, aynı yer ve saatte yapılacağı belirtilir. Toplantılarda, yalnız toplantının gündemindeki yazılı maddeler görüşülebilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ünün yazılı talebi ile başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu; TOPLU YAPI Yönetim Kurulu, blok yöneticisi, blok kat maliklerinin 1/3'ünün istemi üzerine yukarıda belirtilen çağrı yöntemlerine uyularak, toplantının gündemi belirtilmek kaydıyla her zaman olağanüstü toplantıya çağırılabilir.

d) Kurula Katılma Ve Oy Hakkı :

- Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne ilişkin arsa payının miktarına bakılmaksızın bir oy hakkına sahiptir.

- Blok kat maliklerinden her biri, diğer bağımsız bölüm malikleri veya dışarıdan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilir. Verilecek temsil yetkisi yazılı bir belgeye dayanmak zorundadır.

- Aynı blokta bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için biri oy hakkı vardır. Ancak, bir şahsın vekâleten veya asaleten kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulu'ndaki bütün oyların 1/3'ünden fazla olamaz. Oy hesabında kesirler göz önüne alınmaz.

-Bir kişi oy sayısının yüzde beşinden daha fazlasını kullanmak üzere veril tayin edemez.

-Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikleri Kurulu'nda bunları, içlerinden biri veya dışarıdan vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek blok yöneticisine bildirilmedikçe maliklerden herhangi birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır. Doğrudan doğruya kendini ilgilendiren bir hususla ilgili kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir fakat oy kullanamaz.

- Blok Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vb.) ise onun yerine Blok Kat Malikleri Kurulu'na kanuni velisi veya vasisi katılır.

e) Toplantı Ve Karar Yeter Sayısı :

Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve alınan kararları yazmak üzere bir kâtip seçilir. Toplantı düzenini başkan sağlar. Yazılan tutanak toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır.

Blok Kat Malikleri Kurulu, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve katılanların oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

Ayrıca Blok Kat Malikleri Kurulunda alınan kararlar ve tutulan tutanaklar Yönetim Kuruluna tutanakla teslim edilir.

MADDE - 21: BLOK YÖNETİCİSİ VE DENETÇİSİ

a) Blok yöneticisi: Her bloktaki kat maliklerinin; kendi blokları için seçtikleri 3 kişilik Blok Yönetim Kuruludur. Yöneticiler Her blokta bulunan kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından 2 yıl süre seçilirler.

Blok yöneticilerinin temel görevleri seçtikleri bloklarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil etmek, toplantı ve seçimlere katılmak, blok kat maliklerinin sorun ve isteklerini zabıt tutturarak veya yazılı olarak bu kurula iletmek ve Denetim Kurulunun hazırladığı raporları temin ederek Blok Kat malikleri kuruluna sunmaktır.

Yöneticinin adı ve soyadı, ev veya iş adresi ile irtibat telefonu blok giriş kapısı yanında görülebilecek bir yere çerçeve içerisinde asılır.

b) Blok Denetçisi: Her bloktaki kat maliklerinin; kendi aralarından ve blokları için seçilen kişidir.

Blok yöneticisine ve denetçisine bu görevinden dolayı herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karar verilir.

Blok yöneticisi ve denetçisi ortak giderlere diğer malikler gibi katılır.

MADDE - 22: TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

a) Teşekkülü:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yönetici ve denetçilerinden oluşur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi olan blok yöneticileri temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

b) Görevleri :

Yönetim Kurulu ve TOPLU YAPI Denetim Kurulu üyelerini seçmek ve TOPLU YAPI Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak olan işletme bütçesini görüşerek onaylamak veya değiştirerek onaylamak, bu Yönetim Planında münhasıran yetkili olduğu konularda karar vermek, TOPLU YAPI Yönetim Kurulunun bu Yönetim Planında yazılı görev ve yetkileri haricinde kalan diğer tüm konularla ilgili olarak karar almak, bir önceki yönetim kurulu üyelerini ve hesaplarını inceleyerek ibra edip etmemek,; gerektiğinde haklarında yasal takip başlatmak, Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer görevleri yerine getirmek başlıca görevleridir.

TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu üyeleri kat maliklerine karşı aynen vekil gibi sorumludurlar.

Alınan kararların özelliği elverdikçe TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu kararlarının icrasından TOPLU YAPI Yönetim Kurulu sorumludur.

c) Toplanma: TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu olağan toplantısını her yıl **Ocak ayının ilk** yarısında gerçekleştirir.

TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu, toplantıya katılanların sayı ve arsa payı olarak çoğunluğu ile toplanır.

Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, Geçici Yönetim Kurulu süresince geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimden sonra ise TOPLU YAPI Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce blok kat maliklerinden blokta oturanlara imza karşılığı ve blokta oturmayanların ise TOPLU YAPI Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü olarak bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat kat maliklerine yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının bir hafta sonra aynı gün, aynı yer ve saatte yapılacağı belirtilir.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, her blokta bulunan Blok Kat Malikleri kurulunda seçilen blok yöneticileri ve ticari nitelikli bağımsız bölüm maliklerinin üçte birini istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, her zaman toplanabilir.

d) Toplantı Usulü Ve Karar Yeter Sayısı:

Daha evvel bildirilen toplantı vakti geldiğinde toplantıya katılanlar arasından hemen toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve alınan kararları yazmak üzere bir kâtip seçilir. Toplantı düzenini başkan sağlar. Yazılan tutanak toplantıya katılanlarca imzalanır.

Toplantılarda, yalnız toplantının gündemindeki yazılı maddeler görüşülebilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ünün yazılı talebi ile başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 24, 28, 32, 34, 42, 44, 45)

Kurulda alınan kararlar, kâtip üye tarafından her sayfası noterce onanmış "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri" ne yazılarak Toplu Yapı Denetim Kurulu Başkanına teslim edilir.

Anılan defterin ihdası, yıllık olarak noter onayı ve muhafazası TOPLU YAPI Denetim Kurulu başkanının şahsi sorumluluğu altındadır ve değişen başkanlar arasında tutanakla teslim edilir.

e) Kararların Duyurulması :

Blok yöneticisi, TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu kararlarını bağımsız bölüm malikleriyle, bağımsız bölümden yararlanan diğer hak sahiplerine duyurmak amacı ile blok giriş kapısı yanında görülebilecek bir yere çerçeve içerisinde asar.

MADDE - 23: TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

a) Seçimi:

TOPLU YAPI Yönetim Kurulu, iki yıl için TOPLU YAPI Temsilciler Kurulunca kendi aralarından veya dışarıdan olmak üzere 3 kişiden oluşur.

Bu seçimin ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, mümkünse aynı gün yapılacak ikinci turda en çok oy alanlar seçilir.

b) Teşekkülü

TOPLU YAPI Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve birde muhasip üye seçerek görev bölümü yapar.

TOPLU YAPI Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar verir.

TOPLU YAPI Yönetim Kurulu kararları, her sayfası noterce onanmış "TOPLU YAPI Yönetim Kurulu Karar Defteri" ne tarih koyularak yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar aykırılık nedenini belirterek imzalarlar.

Bu defterin ihdası, yıllık noter onayı ve muhafazası TOPLU YAPI Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altındadır. Bu defter değişen başkanlar arasında tutanakla devir-teslim edilir.

c) Görev, Yetki ve Sorumlulukları

TOPLU YAPI'yı üçüncü kişiler önünde yönetim kurulu başkanı temsil eder ve kaide olarak vekilin haklarına sahiptir. Yönetim Kurulu Başkanı, avukatlık sözleşmesi yapabilir veya vekil tayin edebilir.

TOPLU YAPI Yönetim Kurulu, Toplu Yapı ortak alanlarının bakımı, korunması ve işletilmesi ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur.

Özellikle;

- i) Merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde blok yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini göz önünde tutarak çözümler üretir.
- ii) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her yıl Ocak ayının ilk haftasında o tarihe kadar yapılan işlerin hülasasının arzı ile elde edilen gelir ve giderlerin hesabını vermek amacıyla tanzim edilecek bir raporu, kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetim Kurulu yaptığı giderleri belgeler ve bütün giderleri gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada muhafaza eder.
- iii) Toplu Yapı Blok Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun sağlıklı teşekkülü için gerekli organizasyonları yapar.
- iv) İşletme Projesini hazırlar. Bu projede özellikle, yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, TOPLU YAPI yönetim giderlerinden bu Yönetim Planına ve arsa payına göre bağımsız bölüm malikine düşecek muhtemel avans tutarını gösterir.
- v) Aidat ve avansları toplamak için Yönetim Kurulu Başkanı ve muhasip üyenin ortak imzası ile değişik bankalarda yeteri kadar hesap açılabilir. Bu hesaplardan para çekilmesi Yönetim Kurulu Başkanı ve Muhasip üyenin ortak imzası ile olabilir.
- vi) Bağımsız bölüm dışında kalan Toplu Yapı ortak kullanım alanlarının yerleşim planında öngörülen doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine yönelik her türlü giderlere ilişkin kararlar alır.
- vii) Kullanılmayan kapıcı dairelerinin ve ortak alanda bulunup değerlendirebilecek mekânların kiralanarak ortak giderleri hafifletecek gelir elde edebilir.
- viii) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca karar alınması koşulu ile bağımsız bölümlere ait kiralari toplan.
- ix) Toplu Yapı ortak kullanım alanlarında (yollar, treturlar, sosyal donatı alanları, mini futbol sahaları, basketbol sahaları, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, her türlü alt yapılar, açık ve kapalı otoparklar, açık alanlar, sosyal kültürel tesisler ve sair bütün ortak alanlar ve ortak kullanıma sunulmuş cihaz alet ve benzerleri üzerinde) İmar Kanunu'na, İmar Planına ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önler. Aykırılıkların giderilmesi için gerekli tüm müdahaleleri yapar.
- x) Toplu Yapı alanı içinde bulunan tüm binaların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım-onarım planlarının yapılmasını ve işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.
- xi) Toplu Yapı alanı içerisinde sosyal barışı, huzuru, paylaşımı, birlikte yaşamayı kolaylaştıracak etkinlikler düzenlenmesine önderlik eder. Bu konuda Toplu Yapı sakinleriyle iletişim kurarak öncelikli tercihleri tespit edip etkinlikler düzenlemesi için projeler hazırlar.
- xii) Ortak kullanıma (varsa kamuya) açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir.
- xiii) Bir standart oluşturmak amacıyla tutanak ve vekâlet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler ve dağıtır.
- xiv) Toplu Yapı Yönetim Kurulu işletme projesinde yer vermek suretiyle, uhdesinde bulunan işlerden bir kısmını blok yöneticilerine bırakabilir.

- xv) Toplu Yapı'yı ilgilendiren tebligatları kabul eder.
- xvi) Blok Kat Malikleri Kurulu kendi parselleriyle ilgili iyileştirmelere gerek görürlerse, Blok işletme projesini onaylar.
- xvii) Blok Kat Malikleri Kurulu'nca karar verilmişse (işletme projesinde açılmışsa) blok yapıları ve tesisleri sigorta ettirir.
- xviii) İşletme projesinde belirtilmek kaydıyla ihtiyaç duyulan personeli istihdam eder.
- xix) Blok Kat Malikleri Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağan veya olağanüstü toplantıya çağırır.
- xx) Toplu Yapı Temsilcilere Kurulunun ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunun aldığı kararlara uymayan, ortak giderleri ve avansları ödemeyen bölüm maliklerine karşı yönetici sıfatıyla davalar açar veya açtırır. Açılan davalarda taraf olur ve vekil tayin edebilir.
- xxi) Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer yetki ve görevleri yerine getirir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu; yükümlü bulunduğu ve işletme projesinde yer alan hizmetlerin yerine getirilmesini bir sözleşme ile gerçek ve / veya tüzel kişilere bırakabilir.

MADDE - 24: TOPLU YAPI DENETİM KURULU

TOPLU YAPI Denetim Kurulu, iki yıl için TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu tarafından seçilen üç kişilik kuruldan meydana gelir. Bunlar kendi aralarında bir başkan seçerler. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler.

Denetim Kurulu her **takvim yılının birinci ayının ilk yarısı (Ocak) içinde Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna** verecekleri bir raporla denetim sonucunu ve ana gayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir. Bu rapor çoğaltılarak birinci örneği toplu yapı kat maliklerine iletmek üzere Blok Yöneticilerine teslim edilir.

Denetim Kurulu haklı bir sebep çıkarsa denetimi her zaman yapılabilir.

Denetim Kurulu zorunlu hallerde TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırabilir.

Denetim Kurulu bütün kararları ile rapor özetlerini (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sahifesi noterce onaylanmış "TOPLU YAPI Denetim Kurulu Karar Defterine" tarih koyarak yazar ve altını imza ederler. Bu defter ve "TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu Karar Defteri" eski - yeni kurullar arasında tutanakla devir teslim edilir.

MADDE-25: ÜCRETLER

TOPLU YAPI Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, Ödenecekse miktar ve şartları, TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır. Bir kişinin aynı zamanda hem Blok yöneticisi, hem de TOPLU YAPI Yönetim Kurulu üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı TOPLU YAPI temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

MADDE -: 26: SOSYAL TESİSLERİN İŞLETİLMESİ

Sosyal tesisler; TOPLU YAPI Yönetimince veya uygun gördüğü gerçek ve tüzel', kişiler eliyle işletilebilecek, kiraya verilebilecektir. Elde edilecek gelirler öncelikle tesisle ilgili bakım, onarım, yenileme vb. giderlere sarf edilir. Artan kısım sosyal tesiste hak sahibi olan kat maliklerinin yönetim ve ortak gider ödemelerine eşit olarak mahsup edilebilir, gerekirse kıdem tazminatı fonuna aktarılabilir. Kat Malikleri sosyal tesislerin işletilmesi hususunda TOPLU YAPI Yönetim Kurulunun yetkili olacağını peşinen kabul etmiştir.

Toplu Yapı Temsilciler kurulunun sosyal tesislerin işletilmesi konusundaki karar ve denetim hakları saklıdır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

GEÇİCİ HÜKÜMLER

MADDE- 27: GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU

I-GEÇİCİ YÖNETİM KURULU

a) **YÖNETİM PLANINDA TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU OLUŞUNCAYA KADAR, bu Kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve Kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak amacıyla TOPLU Yapı'nın bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar ve bu süre ile sınırlı olmak üzere görev yapmak üzere 3 kişilik Geçici Yönetim oluşturulmuştur.**

3 kişilik Geçici Yönetim Kurulu'nun 2 üyesi, **Türkerler İnşaat Turizm Madencilik Enerji Üretim Ticaret ve Sanayi Anonim A.Ş - Durmaz İnşaat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi Ortak Girişimi, 1 üyesi de Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin tayin edeceği kişilerden oluşur. Ortak Girişimin, işi başkasına devretmesi, bitirememesi veya sözleşmesinin sona ermesi halinde, Ortak Girişimin tayin ettiği kişilerin de Geçici Yönetim Kurulu üyeliği sona erer. Boşalan üyeliklere Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin tayin edeceği kişiler atanır. İlk bağımsız bölüm malikler kurulu ve TOPLU YAPI Kat Malikleri Kurulu toplantı tarihi, geçici yönetim tarafından tespit ve ilan olunur.**

Geçici Yönetim Kurulu, ilk toplantıya kadar geçecek süre içerisinde işlerin aksatılmadan yürütülebilmesi için Blok yöneticilerini, ticari nitelikli bağımsız bölüm yöneticilerini ayrı ayrı atayabilir veya bağımsız bölüm maliklerinden yönetici ismi bildirmelerini isteyebilir. Geçici Yönetim Kurulunun görev yaptığı süre boyunca blok yöneticileri kendilerine verilen görevi yerine getirir ve geçici yönetimin düzenleyeceği istişare toplantılarına katılırlar.

b) Geçici Yönetim Kurulu, aldığı kararları sayfalan noter mührü ile Onaylanmış "TOPLU ' YAPI Geçici Yönetim Kurulu Karar Defteri" ne yazıp imzalamakla yükümlüdür.

c) Geçici Yönetim Kurulu, TOPLU YAPI yönetim hizmetlerini tamamen veya kısmen bir tüzel kişi veya şahsa yaptırabilir. Bu amaçla yapılan süreli sözleşmeleri geçici yönetimden sonra, yönetimi devralacak kurum ve kişileri de bağlar.

d) Bloklar tamamlanıp Blok yöneticileri seçildiğinde, geçici yönetim en az yılda bir kere yöneticilerle bir danışma toplantısı düzenler. Bu toplantıda yöneticilere TOPLU YAPI ortak yer ve tesislerin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve yöneticilerin konuya ilişkin görüşleri dinlenir, tavsiyeleri alınır.

e) Geçici yönetim, uygun görürse danışma toplantısını geniş bir katılımıla yapabilir.

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

II- GEÇİCİ DENETÇİ

YÖNETİM PLANINDA TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU OLUŞUNCAYA KADAR ve Geçici Yönetimin görev süresi ile sınırlı olmak üzere, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından **bir geçici denetçi** tayin edilir.

Geçici Denetim Kurulu, yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütölüp yürütölmediğini devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür.

Geçici yönetim ve geçici denetçi, görev ve yetkilerini Blok Kat Malikleri kurulunca seçilecek Blok Temsilcilerinden oluşacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği Yönetim ve Denetim Kurullarına devredecektir. Ancak geçici yönetim söz konusu süre dolmadan oy çokluğu ile alacağı bir kararla, işbu yönetim planındaki esaslar dâhilinde Yönetici ve denetçi seçimi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun oluşumu için Blok Kat Maliklerini Olağanüstü toplantıya davet edebilir.

MADDE 28 - ORTAK YÖNETİM

İlerleyen zamanlarda, komşu veya bitişik parsellerde blok niteliğinde Ve blok olmayan nitelikte toplu yapı esaslarına uygun projelerin yapımı halinde, 'TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu, bu parsel ve/veya parsellerle 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümleri çerçevesinde Müşterek Yapı Yönetimi Oluşturmasına karşılıklı olarak karar verebilir.

TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu ve Komşu veya bitişik parsellerin yönetim teşkilatı, Müşterek Yapı yönetimi oluşturamaları da, ortak alanların karşılıklı kullanımlarına ilişkin esasları belirleyebilir, bu konuda TOPLU YAPI Yönetim Kurullarını yetkilendirebilirler.

...../ /2011 tarihinde düzenlenen işbu Yönetim Planının içeriği aşağıda kimlikleri yazılı bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak, arzularına uygun olduğunu ve oy birliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan edilmiştir.

