



T.C. BAŞBAKANLIK
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL İLİ-BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

**KAYABAŞI XIX. ETAP I. KISIM
TOPLU KONUTLARI**

(876/3)

**TOPLU YAPI
YÖNETİM PLANI**

Hazırlayan

Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı
Site Yönetimleri Şube Müdürlüğü

Temmuz 2016

İSTANBUL İLİ - BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
KAYABAŞI XIX. ETAP I. KISIM TOPLU KONUTLARI
TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

İÇİNDEKİLER

I. KISIM	
GENEL HÜKÜMLER	3
Kapsam	3
Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması	3
Yönetim Planının Bağlayıcılığı	3
Yönetim Planı ve Değiştirilmesi	3
II. KISIM	
TANIMLAR	3
Bağımsız Bölüm	3
Blok Yapı (Ana yapı)	3
Ada	3
Anagayrimenkul	4
Toplu Yapı	4
Ortak Yerler	4
III. KISIM	
YÖNETİM ORGANLARI	4
1.BÖLÜM	4
BLOK YÖNETİMİ	4
A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU	4
Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri	4
Kurula Katılma ve Oy Hakkı	5
Toplanma ve Çağrı	5
Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	5
Kararların Bağlayıcılığı	5
Kararların Yazılması ve İmzalanması	6
B) BLOK YÖNETİCİSİ	6
Seçimi	6
Ücreti	6
Görev, Yetki ve Sorumlulukları	6
C) BLOK DENETCİSİ	7
Seçimi ve Ücreti	7
Görev, Yetki ve Sorumluluk	7
2.BÖLÜM	7
TOPLU YAPI YÖNETİMİ	7
TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU	7
Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları	7
Kurula Katılma ve Oy Hakkı	8
Toplanma ve Çağrı	8
Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	8
Kararların Bağlayıcılığı	9
Kararların Yazılması ve İmzalanması	9
B) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU	9

Seçimi	9
Görev, Yetki ve Sorumluluklar	9
Yönetim Kurulunun Başlıca görevleri	9
Hizmet Alımı	11
Ücreti	11
C) TOPLU YAPI DENETİM KURULU	11
Seçimi	11
Görev, Yetki ve Sorumlulukları	11
Ücreti	12
IV. KISIM	
BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	12
1.BÖLÜM	12
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	12
2.BÖLÜM	14
ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	14
V. KISIM	
ORTAK GİDERLERE KATILMA	15
1.BÖLÜM	15
Genel Olarak Ortak Gider	15
2.BÖLÜM	15
Blok ve/veya Blok Niteliği Olmayan Yapıların Ortak Giderlerine Katılma	15
3.BÖLÜM	16
Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma	16
VI. KISIM	
ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI	16
Sigorta	16
VII. KISIM	17
HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ	17
VIII. KISIM	17
ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI	17
IX. KISIM	17
YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA	17
X. KISIM	18
TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ	18
XI. KISIM	18
Arızaların Giderilmesi	18
XII. KISIM	18
GEÇİCİ HÜKÜMLER	18
XIII. KISIM	19
TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI	19

İSTANBUL İLİ - BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
KAYABAŞI XIX. ETAP I. KISIM TOPLU KONUTLARI
TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

I. KISIM

GENEL HÜKÜMLER

Kapsam

Madde 1- İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesindeki XIX. Etap I. Kısım Toplu Konutları kapsamında bulunan, ekteki vaziyet planında belirtilmiş (662 konut ve 9 işyeri) 876/3 (A1, A2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, C22, C23, C24 Blok, T2, T3 Ticaret Merkezi) no.lu imar ada/parseli üzerinde 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 Kayabaşı XIX. Etap I. Kısım Toplu Konutları, Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu “Yönetim Planı”na göre yönetilir.

Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller

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

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Madde 3- Yönetim Planı, Kayabaşı XIX. Etap I. Kısım Toplu Konutları kapsamındaki (662 konut ve 9 işyeri 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 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 planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesine göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

II. KISIM

TANIMLAR

Bağımsız Bölüm

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

Blok Yapı (Ana yapı)

Madde 6- Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder. (KMK. 2) Yönetim Planında “Blok Yapı”, “Blok” olarak geçecektir. (“Blok” ile yasadaki “Ana yapı” kavramları özdeş kavramlardır.) Ticaret Bloğu da konut blokları gibi yönetilir ve denetlenir.

Ada

Madde 7- Kayabaşı XIX. Etap I. Kısım Toplu Konut Alanında bulunan ve 3194 sayılı İmar

Kanununun 5. Maddesinde tanımlanan “İmar Adaları”dır.

Anagayrimenkul

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

Toplu Yapı

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

Ortak Yerler

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

- a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire ve odaları, genel 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 terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.
- Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer.

III. KISIM YÖNETİM ORGANLARI

1. BÖLÜM BLOK YÖNETİMİ

A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

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

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

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 12-a) Blok Kat Malikleri Kurulunda her kat maliki bağımsız bölüme bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinde çok olamaz.

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

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

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

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

Toplanma ve Çağrı

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

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

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

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

Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

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

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

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 15- Blok Kat Malikleri Kurulu kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat

malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır (KMK. Md. 33).

Kararların Yazılması ve İmzalanması

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

B) BLOK YÖNETİCİSİ

Seçimi

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

b) Yönetici, kat maliklerin, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Eski Yönetici tekrar seçilebilir.

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

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

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

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

Ücreti

Madde 18- Yöneticiye ödenecek ücret, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca uygun görülmesi halinde kararlaştırılır.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 19- 1) Blok Yöneticisi kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetici, her yıl Haziran ayında yapılacak toplantıda o tarihe kadar yapılan çalışmaları kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetici, mutlak bütçe dışında yapılan bir bütçe varsa buna ilişkin yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar.

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

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

b) Gerekiyorsa, seçimi izleyen 15 gün içinde Toplu Yapı Yönetim giderleri dışında kalan blok ortak giderlerinden, bu Yönetim Planına ve Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesine

göre her kat malikine düşecek muhtemel miktarı gösterir bir İşletme Projesi hazırlar. İşletme projesi (/bütçe), kat maliklerine ve bağımsız bölümlerden fiilen yararlananlara (kiracı vs.) imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz Blok Kat Malikleri Kurulunca bir hafta içinde incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. İtiraz olmaz ise proje kesinleşir.

c) Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır. Gerekliğinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bilgi vererek yardım talebinde bulunabilir.

d) Blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

C) BLOK DENETCİSİ

Seçimi ve Ücreti

Madde 20- 1/a) Blok Kat Malikleri Kurulu en geç iki yılda bir Haziran ayında yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından birini "Blok Denetçisi" seçer. Eski Denetçinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder. Ticaret Bloklarında da aynı usul uygulanır.

Denetçiye ödenecek ücret, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca uygun görülmesi halinde kararlaştırılır.

b) Denetçi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski Denetçi tekrar seçilebilir.

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

Görev, Yetki ve Sorumluluk

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

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

3) Blok Kat Malikleri Kurulu, gerekli görür ise, Yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıda bir uzmana inceletebilir.

2. BÖLÜM TOPLU YAPI YÖNETİMİ

A) TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 22- 1) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilen Blok Yöneticileri (24 Blok Yöneticisi = 24 kişi) ve blok niteliği olmayan yapıların temsilcileri (2 Temsilci = 2 kişi), olmak üzere toplam 26 kişiden oluşur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak bloklar ve/veya blok niteliği olmayan yapılar arası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli ve

yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar. Toplu yapı yönetimini ilgilendiren kararlar toplu yapı yönetim kurulu eli ile; blok ve/veya blok niteliği olmayan yapılarda niteliği olmayan yapıları ilgilendiren kararlar ise ilgili üyelerce yürütülür.

2) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hazırlayacağı “Toplu Yapı Yönetimi Bütçesi”ni her yıl Haziran ayında görüşüp karara bağlar.

3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerinin her birinin yöneticisi ve temsilcisi bulunduğu blokta ve/veya blok niteliği olmayan yapılarda benimsenerek, bloklar veya blok niteliği olmayan yapılar arasında yönetim bütünlüğü sağlanır.

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

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

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

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

Toplanma ve Çağrı

Madde 24- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, en geç iki yılda bir, blok yöneticileri ve/veya blok niteliği olmayan yapıların temsilcileri, seçimini izleyen ilk hafta içinde olağan toplantısını yapar.

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

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

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

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

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

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 26- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Kayabaşı XIX. Etap I. Kısım Toplu Konutları kapsamında bulunan Blok Yöneticileri ve blok niteliği olmayan yapıların temsilcileri ile bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devir alacak olanları bağlar.

Kararların Yazılması ve İmzalanması

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

B) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

Seçimi

Madde 28- Toplu Yapı Yönetim Kurulu, en çok iki yıl için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından 3 asil, 1 yedek üye olarak, Haziran ayı sonuna kadar seçilir. Her bir üyenin seçimi için ayrı ayrı oylama yapılır, Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır. Aynı kişiler yeniden seçilebilir. Eski Yönetim Kurulunun görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder.

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

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

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

Görev, Yetki ve Sorumluluklar

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

Yönetim Kurulu Kayabaşı XIX. Etap I. Kısım Toplu Konutları Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ekli “Yerleşim Planında” gösterilen bütün imar adaları ile kamuya açık alanlarda görevli, yetkili ve sorumludur.

Yönetim Kurulunun Başlıca Görevleri,

a) Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planının, Blok Yönetimlerinde ve/veya blok niteliği olmayan yapılarda yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.

b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararlarını yerine getirir.

c) Gerektiğinde Blok Yöneticilerine ve/veya blok niteliği olmayan yapıların temsilcilerine, işletme projeleri (bütçeleri) hazırlamalarında yardımcı olur.

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

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

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

g) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ortak gider payının (aidatın) ve gecikme tazminatının, Kat Mülkiyeti Kanununa dayanarak, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlandıran 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.

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

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

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

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

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

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

n) Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan blok ve/veya blok niteliğinde olmayan yapıların yönetimlerini değerlendirmeleri için Blok kat malikleri kurulu ve/veya blok niteliği olmayan yapı malikleri kurulunu toplar. Toplama nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda, kat malikleri kurulunda, Yönetici hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister.

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

p) Blok ve/veya blok niteliği olmayan yapılar ve Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir.

r) Toplu Yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

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

t) Bu Yönetim Planında, (Toplu Yapı Yönetim Kurulunun) yöneticilerin görevleri ile ilgili eksik hükümlerin çıkması halinde, bu durumda 634 sayılı KMK'daki yöneticiler ile ilgili hükümler uygulanır.

Hizmet Alımı

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

Ücreti

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

C) TOPLU YAPI DENETİM KURULU

Seçimi

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 32- Toplu Yapı Denetim Kurulu, en çok iki yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından Haziran ayı sonuna kadar 3 asil 1 yedek olarak seçilir. Her bir üyenin seçimi için ayrı ayrı oylama yapılır, Toplu Yapı Denetim Kurulu üyeleri sayı ve arsa payı bakımından salt çoğunlukla seçilir. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler. Eski Denetim Kurulunun görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder.

Denetim Kurulu, 3 ayda bir Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini inceleyerek, vardığı

sonuçları ara raporlarla Yönetim Kuruluna bildirir. Yönetim Kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını ister, sağlar.

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

Ücreti

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

IV. KISIM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1.BÖLÜM BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

Kat malikleri, özellikle;

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

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

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

Bağımsız bölümlerde, eklentilerinde veya ortak yerlerde yanıcı, patlayıcı, sızıcı vs. nitelikte tehlikeli maddeler bulundurulması yasaktır. İnşaat, onarım gibi meşru ve zorunlu durumlarda, bu durumun devam etme süresi ile sınırlı kalmak üzere, bu tip maddeler

Yönetim Kurulundan izin alınarak ve özenle denetim ve koruma altında tutularak, zarar ve ziyanın tazmin koşulunu içeren taahhütname verilmesi şartı ile anılan yerlerde bulundurulabilir.

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

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

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

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

f) Bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde hayvan beslenmesi veya Ticaret Merkezi dükkanlarında hayvanlarla ilgili ticaret yapılması Yönetim Kurulundan izin alınmasına bağlıdır. Bu gibi durumlarda hayvan besleyen veya hayvan alım satımı yapanların başkalarını rahatsız etmemeleri için uymaları gereken kuralları da Yönetim Kurulu belli eder. Hangi tip hayvanlara izin verildiği de Yönetim Kurulunca ayrıca belirlenir. At, inek, koyun, tavuk, horoz gibi kapalı yerlerde bulundurulması mutad olmayan hayvanlara kesinlikle izin verilmez.

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

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

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

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

j) Bağımsız bölüm malikleri gerek bağımsız bölümlerini, gerekse eklentileri ve ortak yerleri

kullanırken dürüstlük kuralına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve Yönetim Kurulu hükümlerine eksiksiz uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

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

Söz konusu yükümlülükler aykırı davranış halinde kat maliki, ilgili kiracı, intifa hakkı sahibi vb. ile birlikte müteselsil olarak sorumludur.

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

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

2. BÖLÜM

ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

Kat Malikleri;

a) Buldukları bloğun ve/veya blok niteliği olmayan yapıların, mimari durum ve güzelliğini korumak zorundadır.

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

yapılabilir.

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

Özellikle dükkan, mağaza ve lokaller önüne eşya koyarak umuma mahsus geçit, koridor, galeri ve alanları kısmen bile olsa işgal etmek kesinlikle yasaktır.

d) Ticaret Merkezi bölümündeki bağımsız bölümlere mal tesliminin yahut bu bölümlerden dışarıya mal sevkiyatının hangi saatler içinde, hangi yolu takip ederek ve hangi vasıtalarla yapılacağı Yönetim Kurulunca kararlaştırılır.

Bu Yönetim Planında ve KMK'nda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır.

V. KISIM ORTAK GİDERLERE KATILMA

1. BÖLÜM

Genel Olarak Ortak Gider

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

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

2. BÖLÜM

Blok ve/veya Blok Niteliği Olmayan Yapıların Ortak Giderlerine Katılma

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

b) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, hakkında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesindeki hükümler uygulanır.

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

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

3. BÖLÜM

Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma

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

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

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

d) Kat Malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla lüzum, ihtiyaç veya yararlanılmasına imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve/veya toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

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

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

VI. KISIM

ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI

Sigorta

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

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

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

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

Yürürlükte bulunan mevcut Sigorta Kanunlarının emredici hükümler saklıdır.

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

VII. KISIM HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

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

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

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

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

Bağımsız bölüm malikleri ortak gider avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa veya mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte iki ay ısrar etmişse veya bağımsız bölümünü randevuevi veya kumarhane olarak kullanmış veya kullandırmışsa, yukarıda değinilen "çekilmezlik" hali meydana gelmiş sayılır.

VIII. KISIM ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

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

IX. KISIM YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA

Madde 42-1) Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten, vs.) ilişkin yenilik ve ilaveler, Toplu Yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

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

2) Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından kullanılması

gereken yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen bağımsız bölüm maliki, gidere katılmak zorunda değildir, bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların, yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

X. KISIM TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

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

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

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

XI. KISIM

Arızaların Giderilmesi

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

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

XII. KISIM GEÇİCİ HÜKÜMLER

Geçici Madde 1) Kayabaşı XIX. Etap I. Kısım Toplu Konutlarında, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca (TOKİ) hak sahipleri arasından Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşturuluncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek ve yetkilerini kullanmak üzere, yine TOKİ tarafından mülkiyet sahibi olarak yönetim kurulabilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, mülkiyet sahibi olarak toplu yapı temsilciler kurulu hak ve yetkileriyle 3 kişilik Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile 2 kişilik Toplu Yapı Denetim Kurulunu atar, görev sürelerini belirler ve gereği halinde bu kurullarda değişiklik yapar.

TOKİ, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu yetkisi ile, bünyesinde oluşturacağı yönetimler için hazırlanan ilk dönem işletme projesini onaylayarak yürürlüğe koyar, devam eden dönemler için hazırlanacak olan "Toplu Yapı Yönetimi İşletme Projesini" her yıl proje döneminin son ayı içerisinde değerlendirerek devam edip etmeyeceğini ve devam etmesi

halinde uygulanmasını karara bağlar.

Bu Yönetim Planının “Yönetim Organlarının Oluşturulması, Blok Kat Malikleri Kurulu Toplanma Zamanı, Blok Yöneticisinin ve Deneticisinin Seçilme Zamanı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplanma Zamanı, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu Seçilme Zamanı” ile ilgili hükümleri, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından uhdesinde bulunan “Toplu Yapı Yönetim Yetkisinin” konut alıcılarına devredilmesi ile yürürlüğe girer.

Geçici Madde 2) Kayabaşı XIX. Etap I. Kısım Toplu Konutları Toplu Yapı Yönetim Planı uyarınca hak sahipleri arasından Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşturulmasına yönelik yapılacak ilk toplantılar, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından planlanır ve çoğunluk aranmaksızın toplantıya katılanlarca gerçekleştirilir.

Geçici Madde 3- Toplu Yapı kapsamında bulunan taşınmazların ortak gider ve/veya avansları, satış sözleşmeleri gereğince adına tahsis yapılan konut alıcılarınca karşılanacağından, henüz adına tapu devri yapılmayan konut alıcılarının yükümlülüğündeki ortak gider ve/veya avansları öncelikle konut alıcılarından talep ve tahsil edilir.

Konut alıcıları aleyhine yapılan yasal takibin sonuçsuz kalması halinde, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine icra veya dava yoluyla yasal takibe geçilmeden önce, yasal takibin sonuçsuz kaldığına ilişkin belgeler (aciz vesikası) ibraz edilerek, tahsil edilemeyen ortak gider ve/veya avansları İdareden (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından) talep edilir. Bağımsız bölüm tapularının konut alıcılarına devredilmesiyle birlikte, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yükümlülüğü sona erer.

XIII. KISIM TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI

Kat Malikler sayısı.....	662 Kişi
Blok Niteliğinde Olmayan Yapılar Bağımsız Bölüm Maliki Sayısı.....	9 Kişi
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu..... (26 Blok Yöneticileri ve/veya temsilcilerinden oluşur.)	26 Kişi
Toplu Yapı Yönetim Kurulu.....	3 asil 1 yedek
Toplu Yapı Denetim Kurulu	3 asil 1 yedek

Kayabaşı XIX. Etap I. Kısım Toplu Konutları Toplu Yapı Yönetim Planı 44 madde, 3 geçici madde olarak T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Temmuz 2016’da hazırlanmıştır.

Yönetim Planının her sayfası mühürlüdür.

EK: Vaziyet Planı