

# YUVAM AKARCA TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

## 1.KISIM

### GENEL HÜKÜMLER

#### **Kapsam**

Madde 1 – Kocaeli ili İzmit İlçesi Mehmetalipaşa Mahallesi,3353 ada 1. parsel,3350 ada 1. parsel,3351 ada 1 .parsel,3341 ada 1 .parsel,3343 ada 7. parsel ,3340 ada 1 .parsel,3344 ada 1 .parsel,3338 ada 1. parsel,3346 ada 1. parsel ,3336 ada 1. parsel ,3337 ada 1. parsel ,4337 ada 1. parsel ,4338 ada 1 .parsel ve İzmit İlçesi Durhasan köyü sınırları içinde 193 ada 6 .parsel üzerinde bulunan numaraları ekli listede belirtilmiş 12 yönetim bölgesi üzerinde yetkili Belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış ve iş bu yönetim planı kabul tarihinde 12 Bölge yönetimi halinde mevcut bulunan (ki mevzii planı iş bu yönetim planı eki ve ayrılmaz bir parçasıdır) konut (merkezi ısıtma tesisi vb. altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan Akarca Toplu Yapısı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

1.BÖLGE:Ada:3353/B1-1,B1-2,B1-3,B1-4,B1-5,B1-6,B1-7 Toplam 287 Daire Daire

2.BÖLGE:3350/C2-15,16,17,18,19,20,21,22,23,24 Toplam 232 Daire

3.BÖLGE:3351/B2-1,2,3,4,5,30 Toplam 122 Daire

4.BÖLGE:3341,3343/B2-6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,29. Toplam 355 Daire

5.BÖLGE:3340/B1-8,9,10,11,12,13 ve C2-4 Toplam 329 Daire

6.BÖLGE:3344/B2-22,23,24,25,26,27,28 ve C2-5,6,11,12,13,14. Toplam 288 Daire

7.BÖLGE:3338/C1-1,2,3,4 ve C2-1,2,3 Toplam 268 Daire

8.BÖLGE:3346/A2-13,14,15,16 ve C2-7,8,9,10 Toplam 188 Daire

9. BÖLGE:3338,3336/A1-4,5,6,7,8 ve A2-9,10,11,12 Toplam 392 Daire

10.BÖLGE:3336,3337/A1-1,2,3 ve A2-1,2,3,4,5,6,7,8 Toplam 354 Daire

11.BÖLGE:193/B1-1,2,3,4,5,6 ve C1-7,8,9,10,11,12 Toplam 648 Daire

12.BÖLGE:4337,4338/A2-17 ve B2-31,32,33,34,35,36,37 ;C2-25,26,27,28,29,30,31,32,33 Toplam 340 Daire

TİCARET MERKEZİ :3348/30 İş Yeri

Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Uygulanması

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, Yuvam İzmit Akarca Toplu Yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifakı

sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar. Bu kişiler yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

Yönetim Planının Değiştirilmesi  
Madde 4 -

**Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.**

## 2. KISIM

### TANIMLAR

#### Bağımsız Bölüm

Madde 5 — Ana gayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki ana yapıların (blokların) projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve KMK'nun 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 md.) Yönetim Planında "Blok Yapı", "Blok" olarak geçecektir. ("Blok" ile yasadaki "Ana-yapı" kavramları özdeş kavramlardır.)

#### Bölge

Madde 7 — Yuvam İzmit Akarca Toplu Yapı Alanı'nda bulunan bloklar ve bloklar dışındaki kullanım alanlarını kapsadığı yönetim birimidir. Bir yada birden çok bölgeden oluşan, aynı ısı merkezinden (veya merkezlerinden) yararlanan konutların ve bunların oluşturduğu blokların her türlü ortak yer ve tesisler ile birlikte yönetilmesi zorunluluğundan doğan bir yönetim planı alanı ve birimidir. Bu yönetim planına ekli krokide sınırları gösterilmiş değişik büyüklükte on iki bölge; dolayısıyla on iki yönetimi vardır.

#### Ana gayrimenkul

Madde 8 — 634 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan; bir yönetim Bölgesi ile o Bölge üstünde yapılmış her şeyi (ana yapılar, altyapılar vb) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür.

#### Toplu Yapı

Madde 9 — Ekli "Yerleşim Planı"nda gösterilen , sınırları belli 12 yönetim bölgesinde (yönetim adasında) imar Bölgesini içeren alanda kurulu; konut, (EK: 1) tüm ticaret, kültürel ve sosyal amaçlı bloklar (ana yapılar) (EK: 3).; ve bunların her türlü altyapıları, açık alanları ile arsa payına ve dolayısıyla kat mülkiyetine konu olmayan kamuya açık alan ve tesisleri kapsayan bir yerleşim yeridir.

## 3. KISIM

### YÖNETİM ORGANLARI

#### 1.BÖLÜM

#### BLOK YÖNETİMİ

#### A) Blok Kat Malikleri Kurulu

#### Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

Madde 10 — Yuvam İzmit Akarca Toplu Yapı Alanında bulunan Bölgelerdeki (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrıık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların herbiri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm (konut, büro, dükkan vs.) 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 blokun, 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 Kurulu'nun bilgisine sunulur.

Blok Kat Malikleri Kurulu olağan veya olağanüstü toplanır. Blok Yöneticisinin bütün hesap ve işlemlerini, denetçinin raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda yöneticiyi aklama veya sorumlu tutma kararı verir.

### **Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

Madde 11 — a) Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne 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 Kurulu'ndaki bütün oyların üçte birinden çok olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler dikkate alınmaz.

b) Bir bağımsız bölüme (konut, büro, dükkan vs.) birden çok kimse malikse. Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

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

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

e) Kat maliklerinden biri yerine, kurula, tayin edeceği bir vekil katılabilir ve oy verebilir ve seçilebilir. Bu vekil, diğer kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak aynı kişi tüm oy sayısının yüzde 5'in den fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez ancak, 40(Kırk) ve daha az sayıdaki kat mülkiyeti taşınmazlarda bir kişi en fazla iki kişiye vekalet edebilir. Vekil tayin edilen kişi bunu yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır .

### **Toplantı ve Çağrı**

Madde 12 — a) Blok Kat Malikleri Kurulu çoğunluklu olarak ( İKİ YILDA BİR) Eylül ayı içerisinde toplanır.

b) Kurul, yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak uygun duyuru araçları veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Taahhütlü mektup yolu ile tebliği, kat maliki yazılı olarak ayrı bir adres bildirmediği sürece maliki olduğu bağımsız bölümün bulunduğu adrese yapılır. Bu yöntemle yapılan tebliğ Tebligat Kanunu 10. madde uyarınca geçerli yapılmış sayılır.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir madde'nin konuşulması, 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) Yönetici, Blok Kat Malikleri Kurulu'nu, yukarıda belirtilen usûllere uyararak, 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 13 — a) Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır; toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

b) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı(**ONBEŞ GÜN İÇERİSİNDE**) yapılır; toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

c) KMK' nunda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır (Bkz. KMK. md.24, 32, 42, 44, 45).

#### Kararların Bağlayıcılığı

Madde 14 — (KMK.md.33).

"Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 . madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir."

"Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, iki yüz elli Türk Lirasından iki bin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır."

#### Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 15 — Blok Kat Malikleri Kurulu'nun 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 Yöneticisi

#### Seçimi

Madde 16 — a) Blok Kat Malikleri Kurulu, iki yılda bir eylül ayında yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan birini İKİ YIL için "Blok Yöneticisi" olarak seçer. Kurul gerekli görür ise, 20. maddeye göre seçeceği "Blok Temsilcileri"nden bir veya daha çok kişiyi "Blok Yönetici Yardımcısı" olarak görevlendirebilir. Yönetici yardımcılarının yapacağı işleri, yönetici belirler. Eski yöneticinin ve yardımcılarının görevi, yenileri seçilinceye kadar devam eder.

b) Yönetici, toplantıya katılanların kat maliklerinin sayı ve arsa payı salt çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda, denetçi adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday, denetçi seçilmiş olur. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim yöntemi –açık-kapalı oy gibi- blok kat malikleri kurulunca belirlenir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak üç örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Bölge Yönetim Kurulu'nda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda 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, yönetici ve/veya yardımcılarını sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak, sulh mahkemesi'nce atanan yönetici, (sulh mahkemesi'nden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay

geçmedikçe, kurul kararıyla değiştirilemez.

d) Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları blokun girişte görülecek bir yerine asılır. Yönetici iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Bölge Yönetim Kurulu ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirir.

Ücreti

Madde 17 — Yöneticiye (gerekliyse yardımcılara) ödenecek ücret, KMK'nun 40. maddesine göre Blok Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılır.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 18 — 1) Blok Yöneticisi (varsa yardımcıları) kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur,

Yönetici, eylül ayında yapılacak toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici, bu amaçla, gelir/gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısıyla birlikte, kat maliklerinin bilgisine sunar.

Yönetici, yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar. Karar defteri, her takvim yılı bitmesinden başlayarak bir ay içerisinde yönetici tarafından yönetici ve denetici imzası ile kapatılır.

2) Blok Yöneticisi, KMK'nun 35, 36, 37 ve öteki maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

a) Blok Kat Malikleri Kurulu ile Bölge Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir.

b) Blok Kat Malikleri Kurulu'nca kabul edilmiş işletme projesi (/bütçe) yok ise Ekim ayı içerisinde bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle; 1) bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, 2) Bölge ve toplu yapı yönetim giderleri dışında kalan blok ortak giderlerinden, bu yönetim planına ve KMK. 20. maddesine göre her kat malikine düşecek muhtemel miktarı, 3) Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarını gösterir.

İşletme projesi (/bütçe), kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara (kiracı vs.) imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. Kat maliki yazılı olarak yeni adres bildirmedeği takdirde maliki olduğu bağımsız bölüm adresine yapılan taahhütlü mektup tebliğ edilmiş sayılır.

Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz Blok Kat Malikleri Kurulu'nca bir hafta içinde incelenir ve proje hakkında karar verilir; gerekirse yeni bir proje hazırlanır, itiraz olmazsa proje kesinleşir.

Kesinleşen işletme projeleri ve Blok Kat Malikleri Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları, icra ve iflas Kanunu'nun 68./A Maddesinde belirtilen belgelerden sayılır.(son değişiklik destekli olarak)

c) Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri yapar. Yönetim Planının 28. maddesi 2, fıkrası (b) bendi hükmü saklıdır.

d) Bloktaki kat maliklerinden bu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre belirlenmiş "blok ortak gider" paylarını ve bu gidere ilişkin avansı toplar.

Kat malikinin payına düşecek blok ortak gider ve avans borcunu ve gecikme tazminatını, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer. Bağımsız

bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

e) Yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

Kat Malikleri Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle, kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder.

Yukarıda belirtilen davalar avukatlar eliyle de izlenebilir.

Avukatlık ücreti ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

f) Blok yapmayı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

g) Bölge Yönetim Kurulu tarafından yapılacak çağrılara uyar; onların vereceği kararı uygular.

### Blok Denetçisi

#### Seçimi ve Ücreti

Madde 19 1.a) Blok Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir eylül ayında yapacağı toplantıda iki yıl süre ile görev yapmak üzere, kendi üyeleri arasından "Blok Denetçisi" seçer, Kurul gerekli görür ise, 20. maddeye göre seçeceği "Blok Temsilcileri"nden 1 veya daha çok kişiyi "Blok Denetçi Yardımcısı" olarak görevlendirebilir. Denetçi yardımcılarının yapacağı işleri denetçi belirler. Eski denetçi ve yardımcılarının görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.

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

b) Denetçi, toplantıya katılanların kat maliklerinin sayı ve arsa payı salt çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda, denetçi adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday, denetçi seçilmiş olur. Eski denetçi tekrar seçilebilir. Seçim yöntemi –açık-kapalı oy gibi- blok kat malikleri kurulunca belirlenir.

Seçim sonuçları, seçim divan kurulunun tamamı tarafından imzalanacak üç örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Bölge Yönetim Kurulu'nda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne de yazılır; imzalanır. Seçime katılanlardan imzalamaktan imtina edenler halinde Divan heyeti imtina edildiğini karar defterine şerh düşer ve seçime katılanların tamamınca imzalanır.

#### Görev, Yetki ve Sorumluluklar

2) Denetçi, Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Eylül ayında yapılacak toplantıda, Kat Malikleri Kurulu'na vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını kesinlikle önerir.

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

4) Blok Kat Malikleri Kurulu gerekli görürse yöneticinin hesaplarını ayrıca dışardan bir uzmana inceletebilir.

### Blok Temsilcisi

Madde 20 — Blok Kat Malikleri Kurulu her iki yılda bir eylül ayında yapacağı toplantıda, kendi bloklarını, "Bölge Temsilciler Kurulu"nda temsil etmek üzere; aşağıdaki çizelgede gösterilen sayıda kişileri "Blok Temsilcileri" olarak (yönetici seçimindeki usule göre) seçer.

Bunlar, kendi bloklarının yönetici ve denetçisiyle birlikte "Bölge Temsilciler Kurulu"na katılırlar. Yenileri seçilinceye kadar eskilerin görevi devam eder. Seçim sonuçları, divanın tamamı tarafından imzalanacak üç Örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Bölge Yönetim Kurulu'nda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır.

Bu tutanaklar "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne de yazılır; imzalanır.





YÖNETİM	5. BÖLGE		6. BÖLGE		7. BÖLGE		8. BÖLGE		9. BÖLGE	
ADA NO:	3338		3344		3338		3346		3338-3336	
BLOKLAR	B1-01 49 B1-02 49 B1-03 49 B1-04 49 B1-05 49 B1-06 49 C2-04 35		B2-22 20 B2-23 25 B2-24 17 B2-25 18 B2-26 20 B2-27 19 B2-28 29 C2-05 19 C2-06 24 C2-11 19 C2-12 29 C2-13 30 C2-14 19		C1-1 48 C1-2 48 C1-3 48 C1-4 48 C2-1 29 C2-2 30 C2-3 17		A2-13 24 A2-14 18 A2-15 16 A2-16 28 C2-7 16 C2-8 29 C2-9 30 C2-10 27		A1-04 66 A1-05 64 A1-06 64 A1-07 60 A1-08 60 A2-09 30 A2-10 16 A2-11 16 A2-12 16	
BLOK KAT MALIKLERİ KURULU SAYISI	329		288		268		188		392	
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI TOPLAMI	329		288		268		188		392	
BLOK YÖNETİCİSİ	1	11	1	10	1	11	1	8	1	14
BÖLGE TEMSİLCİLER KURULUNDA KULLANILACAK OY SAYISI	11	11	9	10	11	11	8	9	14	
BLOK DENETCİSİ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
BÖLGE TEMSİLCİLER KURULUNDA KULLANILACAK OY SAYISI	11	11	8	10	10	10	8	9	13	
BLOK TEMSİLCİ SAYISI	3	3	0	0	3	3	0	1	3	
BÖLGE TEMSİLCİLER KURULUNDA KULLANILACAKLARI TOPLAM OY SAYISI	27	27	8	9	27	27	0	9	39	
BÖLGE TEMSİLCİLER KURULU SAYISI	34		31		28		21		34	

YÖNETİM	10. BÖLGE		11. BÖLGE		12. BÖLGE		BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI TOPLAMI	BLOK YÖNETİCİSİ	BÖLGE TEMSİLCİLER KURULUNDA KULLANACAĞI OY SAYISI	BLOK DENETCİSİ	BÖLGE TEMSİLCİLER KURULUNDA KULLANACAĞI OY SAYISI	BLOK TEMSİLCİ SAYISI	BÖLGE TEMSİLCİLER KURULUNDA KULLANACAKLARI TOPLAM OY SAYISI	BÖLGE TEMSİLCİLER KURULU SAYISI
	ADA NO:													
		BLOKLAR	BLOKLAR	BLOKLAR	BLOKLAR	BLOKLAR								
		BLOK KAT MALİKLERİ KURULU SAYISI	BLOK KAT MALİKLERİ KURULU SAYISI	BLOK KAT MALİKLERİ KURULU SAYISI	BLOK KAT MALİKLERİ KURULU SAYISI	BLOK KAT MALİKLERİ KURULU SAYISI								
	3336-3337	A1-01 44	B1-01 56	B2-31 16	354	1	11	1	11	2	22	34		
		A1-02 64	B1-02 56	B2-32 26		1	14	1	14	3	36			
		A1-03 64	B1-03 56	B2-33 18		1	14	1	14	3	36			
		A2-01 30	B1-04 56	B2-34 16		1	10	1	10	1	10			
		A2-02 30	B1-05 56	B2-35 24		1	10	1	10	1	10			
		A2-03 16	B1-06 56	B2-36 24		1	8	1	8	0	0			
		A2-04 16	B1-07 48	B2-37 20		1	8	1	8	0	0			
		A2-05 24	B1-08 48	A2-17 20		1	8	1	8	1	8			
		A2-06 30	C1-07 48	C2-25 16		1	10	1	10	1	10			
		A2-07 20	C1-08 48	C2-26 20		1	10	1	10	0	0			
		A2-08 16	C1-09 48	C2-27 16		1	10	1	10	0	0			
	193		C1-10 56	C2-28 28	648	1	8	1	8	3	33	60		
			C1-11 56	C2-29 24		1	12	1	11	3	33			
			C1-12 56	C2-30 16		1	12	1	11	3	33			
				C2-31 20		1	11	1	10	3	27			
				C2-32 16		1	11	1	10	3	27			
				C2-33 20		1	11	1	10	3	27			
						1	12	1	11	3	33			
						1	12	1	11	3	33			
						1	12	1	11	3	33			
						1	12	1	11	3	33			
						1	12	1	11	3	33			
	4837-4838				340	1	8	1	8				39	
						1	10	1	8	1	8			
						1	9	1	9					
						1	8	1	8					
						1	8	1	8	1	8			
						1	8	1	8	1	8			
						1	10	1	10					
						1	10	1	10					
						1	8	1	8					
						1	10	1	10					
						1	8	1	8					
						1	8	1	8	1	9			
						1	8	1	8	1	8			
						1	8	1	8					
						1	10	1	10					

## 2.BÖLÜM

### BÖLGE YÖNETİMİ

#### A) BÖLGE TEMSİLCİLER KURULU

Oluşması, Yetki alanı ve Görevleri

Madde 21 —

a) Bölge Temsilciler Kurulu, o Bölgede bulunan Blok Kat Malikleri Kurullarının seçtikleri "Blok Yöneticisi, "Blok Denetçisi" ile 20 maddeye göre seçilen "Blok Temsilcileri"nden oluşur. (bkz. "Seçim Şeması"/"Toplu Yapı Yönetim Sistemi")

b) Bölge Temsilciler Kurulunun yetki alanı, bu yönetim planının 7. maddesinde tanımlanan ve yerleşim planında sınırları gösterilen "Bölge" alanıdır.

c) Bölge Temsilciler Kurulu, seçimi takip eden Ekim ayı içerisinde Başkanlık Divanını oluşturduktan sonra kendi içinde 5 asil 2 yedek üyeyi "Bölge Yönetim Kurulu"na; 3 asil 1 yedek üyeyi " Bölge Denetim Kurulu"na seçerek görevlendirir. Söz konusu görevlendirme iki yılda bir tekrar edilir.

Bölge Temsilciler Kurulu, mali gündemli olağan ve olağanüstü toplantılarında Bölge Yönetim Kurulu'nun bütün hesap ve işlemlerini, Bölge Denetim Kurulu'nun raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda, Yönetim Kurulu'nu aklama ya da sorumlu tutma kararı verir. Bu kararlar, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla verilir.

d) Bölge Temsilciler Kurulu, Bölge Yönetim Kurulu'nu yönlendirici kararlar alır; 634 sayılı KMK'nun ilgili hükümlerinin ve bu "Yönetim Planı"nın doğru uygulanmasını gözetir.

e) Kat maliklerinin ortak gidere katılım paylarını (aidatı) da belirleyen yıllık "işletme Projesini" (/bütçeyi) görüşüp karara bağlar. Bu konuda karar verilirken, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilmiş Toplu Yapı bütçesi giderlerinden Bölgeye düşen pay kesinlikle hesaba katılır.

f) Blok Kat Malikleri Kurulu ve Blok Yöneticileri, yerleşim planına göre münhasıran bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde, "Bölge Temsilciler Kurulu"na alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.

g) Bölge Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 22

a) Bölge temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Söz konusu oy hakkının net dağılımı 20. maddede ayrıntılı olarak belirtilmiş olup bahsi geçen sistem dışında oy kullanılması mümkün değildir.

b) Bölge Temsilciler Kurulunun belli bir toplantısına katılmayacak olan üye, temsil ettiği bloktaki temsilcilerden bir başkasını vekil atayabilir. Vekil temsil yetkisini yazılı olarak kanıtlamak zorundadır. Bir üye birden fazla vekalet yetkisi kullanamaz. Birden fazla vekalet ortaya çıkması durumunda vekil tayin edenin yazılı olarak vermiş olduğu toplantı gününe en yakın tarihli vekalet geçerli sayılacaktır. Birden fazla aynı tarihli vekalet ortaya çıkması durumunda ise tüm vekaletler geçersiz sayılarak vekil edenin toplantıda bulunmadığı kabul edilecektir. Toplantı sırasında oy verme hakkına haiz kişinin toplantıya gelmesi durumunda tüm haklarını kullanacağı genel kural olarak kabul edilir. **(Toplu Yapı Planı 22 Madde b bendi Toplu yapı Temsilciler Kurulunun 10.11.2018 tarih ve 126 sayılı kararı ile Bölge Temsilciler Kurulu Toplantılarına katılmayacak olan bölge temsilciler**

**kurulu üyesi bölge temsilciler kurulu üyesi bir kişiyi vekil olarak atayabilir. Bir üye (2) ikiden fazla vekalet kullanamaz. şeklinde (3057) oyla değiştirilerek oy çokluğu ile karar alınmıştır.)**

Toplantı ve Çağrı

Madde 23

- a) Bölge Temsilciler, Kurulu, Bölge Yönetim Kurulu tarafından toplantı tarihinden en az 15 gün önce, bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Temsilci yeni bir adresi yazılı olarak bildirmediği takdirde Yuvam Akarca Konutları içerisinde bulunan ve maliki-hak sahibi olduğu meskene tebligat yapılır. Yapılan tebligat, Tebligat Kanunu 10. madde uyarınca geçerli sayılır.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Yönetim Kurulu'nun gelir/gider durumunu gösteren raporu da eklenir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir, ilk çağrı yapılırken, birinci toplantıda çoğunluk sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

b) (a fıkrası uygulaması gecikir ise) Bölge Temsilciler Kurulu, iki yılda bir en geç Ekim ayı içerisinde olağan olarak, kendiliğinden toplanır.

c) Yönetim Kurulu gerekli gördüğü hallerde, bölge temsilciler kurulunu yukarıda belirlenen usullere uyarak, her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir.

Bölge Temsilciler Kurulu üyelerinin üçte birinin yazılı istemi olursa, Yönetim Kurulu, Bölge Temsilciler Kurulu'nu gecikmeksizin toplamak zorundadır.

İstemde bulunanlar, gündemi de bildirirler.

Olağanüstü toplantılarda yalnızca önceden belirlenen gündem görüşülür.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 24

a) Bölge Temsilciler Kurulu, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır. Salt çoğunluk her bir temsilcinin temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı üzerinden hesaplanmak sureti ile belirlenir. Toplantı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından açılır; başkanlık divanı seçilerek çalışmalara başlanır. Alınmış bir kararın yeniden görüşülüp karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla kabulüne bağlıdır.

Bölge Temsilciler Kurulu, katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

b) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda çoğunluk aranmaz; katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

Bölge Temsilciler Kurulu (Divan) Başkanı, bütün bu halleri, toplantı tutanağında belirtir.

c) KMK'nda ve bu yönetim planında özel haller için öngörülmüş bulunan "toplantı" ve "karar" yeter sayılarına ilişkin, hükümler saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 25

Bölge Temsilciler Kurulu'nun kararları, kendi Bölgesi kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm sahiplerini (kat maliklerini), sakinlerini (kiracılarını), irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümü onlardan devralacak olanları bağlar.

Kararların Yazılması ve imzalanması  
Madde 26

Bölge Temsilciler Kurulu'nun noterden onaylı bir "Bölge Temsilciler Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu deftere, her karar, bir numara verilerek Kurul (Divan) Başkanı tarafından yazılır. Toplantıya katılan bütün temsilcilerle imzalanır. Karara katılmayanlar da, aykırılık gerekçelerini veya aykırı oylarını belirterek imza atmak zorundadır.

Bölge Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Kurul (Divan) Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Her yeni Kurul Başkanı, bir öncekinden bu defteri tutanakla devir/teslim almak; her eski Kurul Başkanı da bir sonrakine bu defteri tutanakla devir/teslim etmek zorundadır.

Bölge Temsilciler Kurulu'nun yıllık olağan bütçe toplantısında karar defterinin devir/teslim edildiği hakkında kurula bilgi verilir; bu bilgi toplantı tutanağına yazılır.

B) Bölge Yönetim Kurulu

Seçim  
Madde 27

a) Bölge Yönetim Kurulu, iki yılda bir Bölge Temsilciler Kurulu'nun olağan toplantısında (ekim ayı içerisinde), kurulun kendi üyeleri arasından, iki yıl süre için, 5 asil 2 yedek üye olarak seçilir. Seçim, her aday ayrı ayrı oylanarak yapılır. İlk iki oylama turlarında en az salt çoğunluk kadar oy alınması sağlanamazsa, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilmiş olur. Tutanak düzenlenir. Seçim sonuçları da Bölge Temsilciler Kurulu Karar Defteri'ne yazılır. Ayrıca her blokun duyuru tahtasında ilan edilir. Seçimlerin hangi Yöntem ile (açık oy- gizli oy- taraf liste- blok liste yapılacağı) temsilciler kurulu karar verir.

b) Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda, bir başkan, bir başkan vekili, bir de sayman seçerek görev bölümü yapar. Sonucu duyurur.

Yönetim Kurulu Kararlarını salt çoğunlukla verir. Noter onaylı "Bölge Yönetim Kurulu Karar Defteri" tutar. Bu defterin eksiksiz tutulmasından ve saklanmasından başkan şahsen sorumludur. Bu defter, eski ve yeni yönetim kurulları arasında tutanakla devir/teslim edilir.

Yönetim Kurulu Üyeleri görev sürelerinin sonunda yeniden seçilebilirler. Yeni yönetim kurulu seçilinceye kadar eskisi göreve devam eder. En kısa zamanda devir/teslim yapılır.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları  
Madde 28

1) Bölge Yönetim Kurulları, aynen bir vekil gibi görevli ve sorumludur.

Bölge Yönetim Kurulu, her yıl, Bölge Temsilciler Kurulu'nun ocak ayı içerisinde yapacağı kesin bütçe toplantısında, o tarihe kadar görülen hizmetlerin, elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Bu amaçla, gelir/gider durumunu gösteren bir raporu, Bölge Temsilciler Kurulu Üyelerinin bilgisine toplantıdan en az bir hafta önce imza karşılığı sunar. Bu raporu, toplantıdan yine bir hafta önce her blokun duyuru tahtasına asarak öteki kat maliklerinin de bilgisine sunar.

Yönetim Kurulu, gelir/gider hesabının KMK. ile ilgili başkaca yasalara göre usulünce tutulmasını. Başkan kanalı ile, Toplu Yapı Yönetim Kurulu önünde izler.

Bu hesaplara ilişkin her türlü belgenin, Toplu Yapı Yönetim Kurulu sorumluluğunda, yasal süresi boyunca saklanması, Başkan kanalı ile izleyerek devir/teslim tutanaklarından birer örneğini alıp saklar.

2) Bölge Yönetim Kurulu, özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar:

a) Bölge Temsilciler Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir.

b) Bölge kapsamı içinde/bloklar dışında kalan "ortak yerler" in amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gerekli önlemleri alır. Bu önlemlerin gerektirdiği (bekçi, bahçevan, elektrikçi, tesisatçı, kapıcı vb) görevlilerle hizmet sözleşmeleri imzalar; bu kişilerin çalışmalarını düzenler, onları yönetir/denetler. Söz konusu personel ihdası ile ilgili hizmet alımı yapmak yada kat maliklerinin lehine olacak başka bir yöntemle bu madde kapsamındaki görevleri yerine getirmek konusunda takdir hakkı Bölge Temsilciler Kuruluna aittir. Söz konusu görev ve hakların temsilciler kurulu kararı ile üst yapı yönetimine süresi belirlenmek kaydı ile devri yapılabilir.

c) Göreve başladığında, önündeki zamanı etkileyen bir "işletme Projesi" (/bütçe) yok ise, 20 gün içinde yenisini hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. "İşletme Projesi" (/bütçe) hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir. Buna, "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Bütçesi" nden o Bölgeye isabet eden pay eklenir. Böylece belirlenecek yıllık gider, KMK.'nun 20. maddesi uyarınca, Bölgede bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) "aidat" (ortak gider payı) olarak dağıtılarak karşılanır.

Bölge Yönetimi, ısınma giderleri, hidrofor giderleri, elektrik, ortak mahal su giderleri, kazan bakım giderleri, hertürlü sigorta giderleri, personel istihdam ve çalıştırmaya ait tüm giderleri bütçe hazırlanırken dikkate alınır. Bahsi geçen giderlerden bloklara ait olanlar blok kat maliklerinin tamamının talebi ve temsilciler kurulu kararı ile blok yönetimlerine bırakılabilir.

İşletme projesi, Bölge Temsilciler Kurulu üyelerine imza karşılığı duyurulup, kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır. Bölge Temsilciler Kurulu işletme Projesini kesinleştirir. Temsilciler Kurulları'nın kararları. İcra İflas Kanunu'nun 68. maddesi 1. fıkrasında yazılı belgelerden sayılır.

d) Bölge Yönetim Kurulu, ortak gider payını (aidatını) ve gecikme tazminatını, KMK.'na dayanarak, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlandıran da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekte olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer.

Ortak gider payının (aidatın) ödeme yükümlüsü kat maliki (bağımsız bölüm sahibi) olduğundan, yukardaki fıkraya göre tahsilat takibi yapılıyor olması, bağımsız bölüm sahibinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir. Onun sorumluluğu ortadan kalkmaz.

e) Bölge Yönetim Kurulu, her türlü ( kat maliki aidat ödentisi – tahsilat hareketlerini, gelir/gider izlemelerini Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun yönetmekte olduğu görevliler eliyle sürdürür.

f) Bölge Yönetim Kurulu, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve/veya yürütmeye yetkili olduğu hizmetler nedeniyle üçüncü kişilere karşı Bölgedeki bütün kat maliklerini temsilen dava açar; icra takibinde bulunur. Bu çerçevede açılacak davalarda, davalı olarak "Bölge"yi temsil eder. Başkanına -kararla-temsil yetkisi verir.

Bu davaların gerektirdiği avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri, ortak giderden karşılanır.

g) Bölge Temsilciler Kurulu kararı ile veya bu kurulun verdiği yetkiye dayanarak kendisi tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, bekçi, kaloriferci vb. görevlilerin oturdukları yerlerin 15 gün içinde boşaltılmasını sağlar; bu amaçla (KMK. ek madde 2'ye göre) yerel mülki amirliğe başvurur.

h) Bölgeyi ilgilendiren tebligatı kabul eder.

ı) Bölge kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir. Blok yönetimi tarafından yetkilendirilmesi halinde blokların sigorta ettirilmesi görevini yürütür.

İ) Bölge kapsamındaki bloklara ait seçimlere ilişkin seçimi takip eden 7 takvim günü içerisinde yapılan itirazları 15 gün içerisinde karara bağlar. Bölge yönetiminin seçim iptali veya yenilenmesi kararı 3/5 çoğunluk ile alınabilir.

3) Bölge Yönetim Kurulu, bu maddenin 2/c ve 2/ı fıkralarında sayılan görevlerin dışında kalan görevlerin yürütülmesi için, Başkanına yetki verebilir. Yetkilendirme kararında, yetkinin sınırı, borçlandırma ve harcamalar da gösterilerek açık seçik belirtilir.

Bu tür bir yetkilendirmenin dışında kalan bütün borçlandırma ve harcamalar karara dayandırılır.

Her türlü belgeler ile Bölge Yönetimi hesaplarından para çekilirken iki imza kullanılması zorunludur.

4) Bölge Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilmesi öngörülen yukardaki hizmetler, Bölge Temsilciler Kurulu'nca yetki verildiği takdirde, sözleşme yapılarak bir gerçek ya da tüzel kişiye yaptırılabilir.

Ücreti

Madde 29

Bölge Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret, Bölge Temsilciler Kurulunca belirlenir ve işletme projesinde (bütçede) gösterilir. (KMK'nun 40. maddesi saklıdır.) Söz konusu Ücret her ne durumda olursa olsun bir brüt asgari ücreti geçemez.

C) Bölge Denetim Kurulu

Madde 30

1) Bölge Temsilciler Kurulu, ilk olağan toplantısında iki yıl süre ile görev yapmak üzere, kendi üyeleri arasından 3 asil 1 yedek Denetim Kurulu Üyesi seçer.

Bu seçim, ilk iki turda her üye için en az Temsilciler Kurulu salt çoğunluğu kadar oy ile yapılamaz ise üçüncü turda en çok oy alanlar seçilerek yapılır. Tutanak düzenlenir.

Bölge Denetim Kurulu ilk toplantısında aralarından bir üyeyi Başkan seçer.

Aynı kişiler sonraki yıllarda yeniden seçilebilir.

2) Bölge Denetim Kurulu ile birlikte çalışmak üzere uzman kişiler de görevlendirilebilir.

Denetim Kurulu üyelerinin ve uzman kişilerin ücretlerini Bölge Temsilciler Kurulu belirler, işletme projesine karşılığı konur.

3) Bölge Denetim Kurulu, Yönetim Kurulu'nun karar, işlem ve hesaplarını üç ayda bir denetleyerek gerekli gördüğü uyarıları yazılı olarak bu Kurul'a bildirir. Yönetim Kurulu'nca verilecek cevapları yetersiz bularak denetim sonuçlarının Bölge Temsilciler Kurulu'nca da bilinmesini uygun görür ise, bu

kurulun başkanından, kurulu toplantıya çağırmasını isteyebilir.

Bölge Temsilciler Kurulu, söz konusu denetimi görüşmek üzere toplanır.

4) Bölge Denetim Kurulu, noterce onaylanmış, "Bölge Denetim Kurulu Karar Defteri" tutar. Bu defter eski ve yeni üyeler arasında tutanakla devredilir.

5) Bölge Denetim Kurulu her yıl Temsilciler Kurulu'nun olağan kesin bütçe için yapılacak toplantısında ve seçimi takip eden Ekim ayı içerisinde yapılacak toplantısında değerlendirilmek üzere, Yönetim Kurulu'nun aklanması ya da sorumlu tutulması önerisini de içeren bir yıllık rapor hazırlar. Bu rapor, toplantıdan önce üyelere ulaştırılır; Karar Defteri gibi devir/teslim edilir.

### 3.BÖLÜM

#### TOPLU YAPI YÖNETİMİ

##### A) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 31

1) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, "Bölge Yönetim Kurulları Başkanlarından" oluşur.

"Bölge Yönetim Kurulları" ilk toplantılarında başkanlarını seçtikten sonraki hafta içinde (Kasımın ilk yarısında) bu başkanlar birbirlerini bilgilendirerek ilk "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" toplantısını yaparlar. (Önceki dönemin Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Başkanı yardımcı olur).

5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 70. maddesi gereği her Temsilciler Kurulu Üyesinin Temsil Edeceği Oy Sayısı aşağıda belirtilmiştir.

1.Bölge Başkanı 287 oy, 1 Temsilci

2.Bölge Başkanı 232 oy,

3.Bölge Başkanı 122 oy

4.Bölge Başkanı 355 oy

5.Bölge Başkanı 329 oy

6.Bölge Başkanı 288 oy

7.Bölge Başkanı 268 oy,

8.Bölge Başkanı 188 oy

9.Bölge Başkanı 392 oy

10.Bölge Başkanı 354 oy

11.Bölge Başkanı 648 oy



12.Bölge Başkanı 340 oy hakkına sahiptir.

TİCARET MERKEZİ :Yönetim Kurulu Başkanı 30 oy Hakkına sahiptir.

Kamu Sağlık Temsilcisi 1 oy  
Kamu Milli Eğitim Tems. 2 oy hakkına sahiptir

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak, Bölgeler arası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar. Aldığı karar ve koyduğu kuralların bir bölümünü her üye kendi başkanı bulunduğu "Bölge" da yürütür; bir bölümünü de "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" eliyle yürütür.

Bölge Yönetim Kurulları'nın aidat toplanmasına, muhasebe hizmetlerine benzer görevlerinin her Bölgede ayrı ayrı örgütlenip izlenmesinin maliyet artırıcı özelliğinden ötürü, bunlar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ilke kararlarının ışığı altında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu yönetimindeki bir merkezden sürdürülür.

2) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her yıl, Bölge Yönetim Kurulları'nın bütçelerini hazırlamalarından önce, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hazırlayacağı "Toplu Yapı Yönetimi Bütçesi"ni görüşüp karara bağlar. Bölge Yönetimi Bütçeleri bu bütçe dikkate alınarak hazırlanır. Yani, Bölge Yönetimleri Bütçeleri, "Toplu Yapı Yönetimi Bütçesi"ni gelir/gider toplamını da içerir, kapsar.

3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerinin her birinin temsilcisi bulunduğu Bölge Yönetim Kurullarında benimsenerek, Bölgelerarası yönetim ve hizmet bütünlüğü sağlanır. Söz konusu işlemler iş bu yönetmeliğin 35. maddesinde var olan usule yapılır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi üyeleri arasından 3 asil 1 yedek 4 kişiyi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na, 3 asil 1 yedek 4 kişiyi Toplu Yapı Denetim Kurulu'na seçer.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, olağan veya olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun bütün hesap ve işlemlerini. Toplu Yapı Denetçileri'nin raporlarını da dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetim Kurulu'nu aklama ya da sorumlu tutma kararını verir.

**Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

Madde 32- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri Kurul'da 31. maddede belirtilen oranlarda oy hakkına sahiptir.

Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan üye, temsil ettiği Bölge Yönetim Kurulu'ndan herhangi bir üyeyi vekil olarak tayin edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

**Toplantı ve Çağrı**

Madde 33

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, en geç iki yılda bir Bölge Yönetim Kurulu Başkanları'nın seçimini izleyen Kasım ayının ilk yarısı içinde olağan toplantısını yapar.

Bu toplantıda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu iki yıl boyunca yönetmek üzere bir başkan ve bir başkan vekili salt çoğunlukla seçilir. Bunlar, yıl içinde herhangi bir toplantıda 2/3 çoğunluk kararı ile düşürülebilir; yenileri, ancak salt çoğunlukla seçilebilir.

a)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu salt çoğunlukla verdiği kararlara göre, yılda üç kez olağan olarak;  
b)Üyelerinin 2/3 çoğunluklu, yazılı istemi üzerine olağanüstü olarak toplanır.

Toplantı çağruları bu kurulun başkanı tarafından; gündem, yer, saat bildirilerek üyelere yazılı duyurudan sonra yapılır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Kararının Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Başkanına ulaştırılması yolu ile ve belli bir gündem ile toplantıya çağrılabilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı  
Madde 34

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, tüm üyelerin temsil ettiği bağımsız bölüm toplamının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların temsil ettiği bağımsız bölümler üzerinden hesaplanmak sureti ile tespit edilecek oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararın yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların temsil ettiği bağımsız bölüm sayısının salt oy çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, katılanların temsil etikleri bağımsız bölümler üzerinden hesaplanacak 3/5 çoğunluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıya katılanların temsil ettiği bağımsız bölüm sayısının oy çoğunluğuyla karar verilir.

KMK'nda ve bu yönetim planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı  
Madde 35

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, Yuvam İzmit Akarca Konutları Toplu Yapı kapsamında bulunan Bölge Temsilciler ve Yönetim Kurullarını, Denetim Kurulları'nı, blok yönetimi ve yöneticileri ile bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devralacak olanları bağlar. Mali yükümlülükler getiren kararlar için toplantıya katılanların 3/5 çoğunluğu ile karar verilir.

Kararların Yazılması ve İmzalanması  
Madde 36

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları başkan tarafından 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.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Kurul Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır; Başkanlar yenilendikçe eski ve yenisi arasında devir/teslim edilerek tutanağa bağlanır; tutanaklar dosyasında saklanır. Durum kurulun bilgisine sunulur.

B) Toplu Yapı Yönetim Kurulu

Seçimi  
Madde 37

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, iki yıl için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından 3 asil, 1yedek üye olarak, her iki yılda bir, en geç Kasım ayı sonuna kadar seçilir. Bu seçim oylamasının ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir.

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 Kurulu'nun 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 Başkan'ının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir/teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. Tutanak, dosyasında saklanır.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları  
Madde 38

Toplu Yapı Yönetim Kurulu aynen bir vekil gibi sorumludur.

Yönetim Kurulu, Yuvam İzmit Akarca Toplu Konut Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ekli "Yerleşim Planında" gösterilen bütün KAMUYA AÇIK ALANLARDA görevli, yetkili ve sorumludur.

Madde 39

Toplu Yapı Yönetim Kurulu iki tür karar almakla yetkilidir: Bölge yönetimlerini bağlayıcı kararlar almak, öneri niteliğinde kararlar almak.

a) Bölge yönetimlerini bağlayıcı kararlar:

1 — Konut Bölgeleri ile öteki imar alanları dışında kalan ortak kullanım alanlarının (kamuya açık alanların) yerleşim planının öngördüğü, doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım/onarımına, işletilmesine ve bunları sağlayıcı her türlü giderlere ilişkin kararlar.

2 — Bölge Yönetimlerinin bütçelerinde öngörülen aidatların (ortak gider paylarının) toplanmasına, bu bütçelerin gerektirdiği muhasebenin tutulması ile bunlara yönelik çalışmaları yürütecek (tahakkuk-tahsilat) görevlilere ilişkin kararlar.

3 — Toplu Yapı Yönetimi'nin yıllık işletme bütçesine "Bölge Yönetimleri"nin 3/5 Temsilciler kurulundan çoğunlukla ayrıca konulan katkısını belirlemeye veya "Bölgeler arası" ortak giderlere ilişkin kararlar. Söz konusu kararlar(İcra İflas Kanunu 68. maddesinin kapsamındaki evraklardan sayılır. Kat mülkiyet Kanunundaki 72. maddedeki hüküm geçerlidir.) Üst yapı yönetiminin Bölge katkı paylarının 2 ay ödenmemesi durumunda hukuki yollara başvurma hakkı saklıdır.

4 — Bloklarda, Bölgelerde, ortak kullanım yapı ve alanlarında (yollar, tretuarlar, otoparklar, açık alanlar, sosyal kültürel tesisler, eğitim tesisleri, ticaret tesisleri vb.) imar Kanunu'na, İmar Planı'na ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine; böyle gelişmelerin giderilmesine ilişkin kararlar.

5—Bölge Yönetim kurullarının seçimlerine ilişkin yapılan 15 takvim günü içerisinde yapılan itirazları görüşüp 15 takvim günü içerisinde karara bağlar. Söz konusu itirazları nedeniyle seçim iptali veya seçim yenilenmesi temsilciler kurulunun 3/5 çoğunluk kararı ile alınabilir.

b) Öneri niteliğindeki kararlar:

Bu tür kararlar, Bölgelerarası uyumu, Bölge yönetimlerinin eşgüdümünü sağlamaya yönelik kararlardır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun benimsemesi oranında yürütülür.

Madde 40

Toplu Yapı Yönetim Kurulu :

- a) KMK. ile bu Yönetim Planının, blok yönetimlerinde, Bölge yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler; sonuç alınmasına çalışır.
  - b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarını yerine getirir.
  - c) Bölge Yönetim Kurulları'nın işletme projeleri (bütçeleri) hazırlamalarına yardımcı olur.
  - d) Toplu Yapı Yönetimi için bir işletme projesi (/bütçesi) hazırlar. Bu bütçeyi Bölge yönetimlerinin bütçelerinden önce hazırlanarak, kendi bütçesinin giderlerini, o bütçelerden "gelir" olarak karşılar.
- Toplu Yapı Yönetimi bütçe giderleri, Bölge yönetimlerinin aidaat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetlerini kesinlikle içerir.
- Toplu Yapı Yönetimi bütçe giderleri, her Bölge yönetiminin bütçesine, o Bölgenin bağımsız bölüm sayısı esas alınarak KMK'nun 20. maddesindeki kurallara göre dağıtılır.
- Böylece hazırlanacak Toplu Yapı Yönetimi bütçesi. Bölge Yönetim Kurulu Başkanları'na (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri'ne) imza karşılığı sunulduktan 7 gün sonra toplanıp görüşülerek kararlaştırılması sağlanır.
- e) Bölge yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar; bu amaçla görevliler çalıştırır. Bölge Yönetim Kurulu Başkanları'nın, bu tür hizmetlerden yararlanması, kesinlikle, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı aracılığı ile ve O'nun yönergelerine uygunca sağlanır.
- Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde Bölge Yönetim Kurulu Başkanları'nın ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir; her Bölge Başkanı'nın görevliler üzerinde ayrı ayrı üstlük davranışları sergilemesine engel olur.
- f) Yuvam İzmit Akarca Konutları Toplu Yapı'sını üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Bu sıfatla gerektiğinde davalar açar; açılacak davalarda taraf olur.
  - g) Ortak kullanım yapı ve alanlarının işletilmesine yönelik çalışmalara katılır; hukuksal ilişkilerin elverdiği oranda bu amaçla düzenleme ve sözleşmelerde görüş bildirir.
  - h) Kamuya açık alanların bakım/onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir.
  - ı) Seçim dönemlerinde, blok ve Bölgelerde yapılacak seçimlerin yapılıp yapılmadığını denetler; eşgüdüm amacıyla tutanak, temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısına ilişkin dokümantasyon ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır.
  - i) Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan Bölge Yönetim Kurulları'nın bu davranışlarını değerlendirmeleri için o Bölgelerin Temsilciler Kurulları'nı toplar. Toplama nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda. Temsilciler Kurulu'nda, Yönetim Kurulu hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister.

#### Madde 41

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, sözleşme ile, bir gerçek veya tüzel kişiden isteyebilir. Söz konusu istek Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bu konuda 3/5 çoğunluk ile alacağı karara bağlıdır.

#### Ücreti

#### Madde 42

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır. Söz konusu rakamlar aylık bazda yarım brüt asgari ücreti geçemez.

#### C) Toplu Yapı Denetim Kurulu

#### Madde 43

Toplu Yapı Denetim Kurulu, iki yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kendi üyeleri arasından her iki yılda bir engeç Kasım ayı sonuna kadar 3 asil ve 2 yedek olarak seçilir. Oylamanın ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir. Tutanak düzenlenir. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler. Seçilen üyelerin görev kabul etmemesi halinde bu görev için özel denetçiler tayini yoluna gidilebilir. Söz konusu görevliler yada bir uzman görevli ücreti bütçeden karşılanmak kaydı ile mahkeme tarafından belirlenebilir.

Denetim Kurulu, 3 ayda bir Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini inceleyerek vardığı sonuçları ara raporlarla Yönetim Kurulu'na bildirir. Yıl sonlarında Yönetim Kurulu'nun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmasını ister, sağlar. Denetim Kurulu Raporları olağan temsilciler Kurulu toplantısında görülür. Söz konusu görüşmelerde ibra aranmaz.

Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Temsilciler Kurulu'nun olağanüstü toplanmasını, Temsilciler Kurulu Başkanından 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.

#### Ücreti

Madde 44. Denetim kurulu üyelerinin tamamının aldığı ücretlerin toplamı **aylık bazda yarım brüt asgari ücreti** geçemez.

Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır.

#### 4.KISIM

### KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

#### 1.BÖLÜM

#### BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 45 — Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (daire, işyeri vb.) üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

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

Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, 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 ayrıık nedenlerle düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler.

b) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler, su dökemezler, çöp atamazlar, (çamaşır balkonları hariç) 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 hastahane, dispanser, klinik gibi kuruluşlara, kullanımlara tahsis edemezler.

e) Ana gayrimenkul kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde (Bölge Temsilciler Kurulu oybirliği ile izin vermedikçe), sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence; lokanta, pastahane gibi beslenme yerleri ile basimevi, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, dershane vb. açamazlar.

f) Anagayrimenkul kütüğünde dükkan, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerini kullanırken, öteki kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültü, sarsıntı yapamazlar.

g) Bölge Temsilciler Kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha ve tabela asamazlar; balkon veya teraslara, binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte

güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar. Kat malikleri yada hak sahipleri mesken sınırları içerisinde var olan kalorifer petek ve boyutlarını büyütmezler.

h) Başka bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme zorunluluğun bulunduğu hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar.

I) Bağımsız bölüm sahipleri, kendi bağımsız bölümlerinde var olan ısıtma tesisatında keyfi düzenlemeler yapamaz, binaların taşıyıcı duvarlarına zarar verecek şekilde klima ve benzeri duvara monteli araç gereçler kullanamazlar. Aksi durumu tespit eden Bölge yönetimleri, yapılan işlemlerin en geç 15 gün içerisinde eski hale getirilmesini bağımsız bölüm malikine yazılı şekilde bildirir. Söz konusu yazılı bildirim uyulmaması durumunda eski hale getirmeyi Bölge yönetimi sıfatı ile sağlayarak eski hale getirmeye ilişkin harcamaları bağımsız bölüm malikinden tahsil eder. Apartmanların sığınakları ve otoparkları da Bölgelerin ortak alanlarıdır.

i) Kat malikleri bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad ve iş adreslerini derhal (en geç 15 gün içinde) Blok Yöneticisi'ne bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

## 2.BÖLÜM ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 46 — Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu bloktaki ortak yerlerden ve tesislerden ( kapıcı daireleri, spor ve oyun alanları, merdiven, asansör, radyo ve televizyon antenleri vb.den) yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Blok Kat Malikleri Kurulu'nca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kurul kararlarında, Bölge Temsilciler Kurulu'nun konuya ilişkin ilke kararlarını da göz önünde bulundurur. **Kapıcı daireleri,otoparklar,sığınaklar,spor ve oyun alanları bahçeler bölge kat maliklerinin ortak alanlarıdır.**

Kat malikleri, yapı Bölgelerindeki ortak yer ve tesislerinden (otoparklardan, kapıcı daireleri, sığınaklardan, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden) Bölge Temsilciler Kurulu'nun veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak Bölge Yönetim Kurulu'nun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Kat malikleri;

a) Buldukları bloğun mimari durumu veya güzelliğini korumak zorundadır.

b) Bölge Temsilciler Kurulunun onayını almadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar, balkonların veya balkon parmaklıklarının rengini değiştiremezler.

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

Bu yönetim planında ve KMK'nda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülüklere aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

## 5. KISIM

## ORTAK GİDERLERE KATILMA

### 1.BÖLÜM

#### Genel Olarak Ortak Gider

Madde 47 — Toplu Yapı alanı sınırları içindeki konut ve merkez tesisleri bağımsız bölüm sahipleri (kat malikleri) için "ortak giderlere katılma zorunluluğu" iki türdür.

Bunlardan "Bölge Yönetimi" ile "Toplu Yapı Yönetimi" bütçeleriyle 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 Kurulu'nca bir bütçe kararlaştırıldığı takdirde zorunluluk olarak ortaya çıkar. Blok Kat Malikleri Kurulu, ihtiyaç duymayarak bütçe yapmayı gerekli görmez ise, doğal olarak, böyle bir ortak gidere katılma zorunluluğu doğmaz.

Yukarıda açıklanan giderler, "aidat" ve/veya "avans" biçiminde olabilir.

### 2.BÖLÜM

#### Blok Ortak Giderlerine Katılma

Madde 48 — a) Kat malikleri, buldukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

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

c) Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, yönetici, 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

#### Bölge Ortak Giderlerine Katılma

Madde 49 — a) Yönetim planına ve Bölge Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş Bölge ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (ısıtma, sulama vb.) Bölgedeki bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

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

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

d) Kat malikleri, Bölge 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 Bölge ortak gider payını ve/veya toplanacak avansı ödemekten kaçamazlar.

e) Bölge 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) Kat maliklerinin bağımsız bölümlerini satmak sureti ile malik sıfatını kaybetmesi durumunda satış tarihine kadar Bölgeye olan aidat/avans borçlarının tamamını ödemesi zorunludur. Ödenmemesi durumunda bağımsız bölümü devralan kat maliki geriye dönük tüm aidat/avans borçlarından mesul olacaktır.

## 6. KISIM

### HAKİMİN MÜDAHELESİNİN İSTENMESİ

*Madde 50 — 1) Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir."*

"Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, iki yüz elli Türk Lirasından iki bin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır."

2) Kat maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) KMK'nda veya bu Yönetim Planı'nda öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka kat maliki, sulh mahkemesi'ne başvurarak hakimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Kat maliki, yöneticiye başvurarak, davanın yönetici tarafından açılmasını da isteyebilir.

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

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

## 7. KISIM

### ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

Madde 51 — Bölge kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde öteki kat malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

## 8. KISIM

### YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA

Madde 52 — 1) Blok yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten veya hidrofor yapılmasına vs) ilişkin yenilik ve ilaveler, bloktaki kat maliklerinin sayı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilaveler giderleri, kat maliklerinden tahsili yöntem usul ve bedelleri Blok Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenir.

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

## 9. KISIM

### Temliki Tasarruf ve Önemli Yönetim İşleri

#### 1.BÖLÜM

Madde 53 — 1) Blok yapının ve münhasıran o bloka tahsis edilmiş ortak yerlerin bir aynı hakla kayıtlanması veya blok yapının tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya yapının dış duvarlarının, çatı veya diğer ortak yerlerin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri Bölge temsilciler kurulunun 3/5 çoğunlukla alacağı karar ile yapılır.

2) Bölge ortak yer ve tesislerinin aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile Bölge arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması Blok Kat Malikleri Kurullarını oluşturan tüm üyelerin oybirliği ile verilmiş kararlarına bağlıdır.

Bölge kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için Bölge Temsilciler Kurulu'nun 3/5 çoğunluğu ile karar vermesi gerekir.

#### 2.BÖLÜM

##### Seçim Yöntemleri

Madde 54 — Bu Yönetim Planı uyarınca yapılacak seçimlerde, planda öngörülenlerden başkaca konulacak ilke ve kurallar, seçimi yapmakta bulunan kurullarca oy çokluğu ile kararlaştırılır. Ancak ayrıntılı yöntemler (Bölge yönetimi) tarafından düzenlenir. Seçimin bürokratik yönlerini Üst Yapı Yönetimi belirler.

#### 3.BÖLÜM

##### Kamu Kurumlarına Ait Binalar

Madde 55 — Mülkiyetinin tümü kamu kurum ve kuruluşlarına ait (konut dışı) yapılar ile bu yapıların üstünde

bulunduğu imar Bölgesi, ait olduğu idare tarafından görevlendirilen kişiler tarafından yönetilir.

Bu kişiler, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na, katılmak zorundadır. Öteki Bölgeler Yönetim Kurulu Başkanları gibi hak, yetki ve yükümlülük sahip olup bir bağımsız bölüm kadar oy hakkına sahiptir.

Yönetim Planının her sayfası mühürlüdür.

Geçici madde

1 – İş bu yönetim planının seçime ilişkin tüm maddeleri 2010 yılı eylül ayında başlayacak seçim süreci ile birlikte yürürlüğe girecektir.

EKLER:

1-Vaziyet Planı