



ANKARA İLİ
ETİMESGUT İLÇESİ
TURKUAZ VADİSİ
TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

İÇİNDEKİLER

I. KISIM GENEL HÜKÜMLER

Kapsam.....	7
Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması.....	8
Yönetim Planının Bağlayıcılığı.....	8
Yönetim Planının Değiştirilmesi.....	8

II. KISIM TANIMLAR

Bağımsız Bölüm.....	9
Blok Yapı (Anayapı).....	9
Ada.....	9
Ana gayrimenkul.....	9
Toplu Yapı.....	9

III. KISIM YÖNETİM ORGANLARI

1.BÖLÜM BLOK YÖNETİMİ

A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri.....	11
Kurula Katılma ve Oy Hakkı.....	11
Toplanma ve Çağrı.....	12
Toplantı ve Karar Yeter Sayısı.....	13
Kararların Bağlayıcılığı.....	13
Kararların Yazılması ve İmzalanması.....	14

B) BLOK YÖNETİCİSİ

Seçimi.....	14
Huzur hakkı.....	15
Görev, Yetki ve Sorumlulukları.....	15

C)BLOK DENETÇİSİ	
Seçimi.....	17
Görev, Yetki ve Sorumlulukları.....	18

2. BÖLÜM

ADA YÖNETİMİ

A) ADA TEMSİLCİLER KURULU	
Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri.....	18
Başkanlık Divanının Oluşması, Görev, Yetki ve Sorumlulukları.....	19
Kurula Katılma ve Oy Hakkı.....	20
Toplanma ve Çağrı.....	20
Toplantı ve Karar Yeter Sayısı.....	21
Kararların Bağlayıcılığı.....	21
Kararların Yazılması ve İmzalanması.....	21

B) ADA YÖNETİM KURULU	
Seçimi.....	22
Görev, Yetki ve Sorumlulukları.....	22
Huzur hakkı.....	24

C) ADA DENETİM KURULU	
Seçimi, Görev, Yetki ve Sorumlulukları, Huzur hakkı.....	25

3.BÖLÜM

TOPLU YAPI YÖNETİMİ

A) TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU	
Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları.....	26
Kurula Katılma ve Oy Hakkı.....	27
Toplanma ve Çağrı.....	27
Toplantı ve Karar Yeter Sayısı.....	28
Kararların Bağlayıcılığı.....	28
Kararların Yazılması ve İmzalanması.....	28

B) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU	
Seçimi.....	29
Görev Yetki ve Sorumlulukları.....	29
Huzur hakkı.....	32

C)TOPLU YAPI DENETİM KURULU	
Seçimi, Görev, Yetki ve Sorumlulukları, Ücreti.....	32

IV. KISIM

ORTAK YERLER, KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1.BÖLÜM

ORTAK YERLER

Blok Ortak Yerleri.....	33
Ada Ortak Yerleri.....	34
Toplu Yapı Ortak Yerleri.....	34

2.BÖLÜM

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	34
---	----

3. BÖLÜM

ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	36
--	----

V.KISIM

ORTAK GİDERLERE KATILMA

1.BÖLÜM

Genel Olarak Ortak Gider.....	38
-------------------------------	----

2.BÖLÜM

Blok Ortak Giderlerine Katılma.....	39
Ada Ortak Giderlerine Katılma.....	39
Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma.....	40

VI. KISIM

HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ.....	42
--------------------------------------	----

VII. KISIM

ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI.....	43
--	----

VIII. KISIM

YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA.....	44
--	----

IX. KISIM

TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ.....	45
Seçim Yöntemleri.....	45

3.BÖLÜM

Kamu Kurumlarına Ait Binalar.....	46
-----------------------------------	----

X.KISIM

GEÇİCİ HÜKÜMLER.....	47
----------------------	----

I. KISIM

GENEL HÜKÜMLER

Kapsam

Madde 1- Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yukarı Yurtçu Mahallesi, TURKUAZ VADİSİ Toplu Konutları (4856 konut ve 32 işyeri) kapsamında bulunan, Ek-1'deki vaziyet planında belirtilmiş **61444/2** (CK-3, Y1-6), **61445/2** (AK-14, CK-4, Y1-7, Y1-8, Y1-9, Y1-10), **61447/2** (CK-5,CK-6, Y1-13, Y1-14, Y1-15, Y1-16), **61448/4** (AK-20, AK-21, AK-22, AK-23, CK-9, Y1-33,Y1-34, Y1-35), **61449/2** (B2-19, B2-20, B2-21, B2-22, CK-10, Y1-36, Y1-37, Y1-38), **61450/2** (Ticaret Merkezi), **61455/2** (AK-18, AK-19, Y1-31, Y1-32), **61456/2** (AK-9, AK-10, AK-11, B2-6, B2-7, B2-8, B2-9, CK-2, Y1-1, Y1-2, Y1-3, Y1-4, Y1-5), **61457/3** (AK-1, AK-2, AK-3,AK-4, AK-5, AK-6, B2-1, B2-2, B2-3, B2-4, B2-5), **61457/5** (Ticaret Merkezi), **61458/5** (AK-7,AK-8, CK-1), **61459/9** (B2-1, B2-2, B2-3), **61461/3** (AK-1, AK-2, B2-4, B2-5, B2-6, B2-7,B2-8, B2-9), **61463/2** (Ticaret Merkezi), **61464/3** (AK-12, AK-13, B2-10), **61467/2** (B2-11,B2-12, B2-13, B2-14, Y1-11, Y1-12), **61468/5** (AK-15, AK-16, AK-17, B2-15, B2-16, B2-17,B2-18, CK-7, CK-8, Y1-17, Y1-18, Y1-19, Y1-20, Y1-21, Y1-22, Y1-23, Y1-24, Y1-25, Y1-26,Y1-27, Y1-28, Y1-29, Y1-30), **61471/2** (AK-24, AK-25, AK-26, AK-27, AK-28, AK-29, B2-29, B2-30, CK-14, CK-15), **61472/4** (B2-27, B2-28), **61473/2** (B2-31, B2-32, B2-33, B2-34, B2-35,), **61474/2** (B2-23, B2-24, B2-25, B2-26, CK-11, CK-12, CK-13) ve **61474/3** (Ticaret Merkezi) imar adaları üzerinde, Yenimahalle belediyesince onaylı yerleşme planı ve uygulama projesine göre yapılmış merkezi ısıtma tesisi vb. altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan TURKUAZ VADİSİ Toplu Konutları, Kat Mülkiyeti kanununun ve ilgili diğer ya-

salârların emredici kuralları saklı kalmak üzere, bu Yönetim Planına göre yönetilir.

Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması:

Madde 2- Bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanununun ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Madde 3- İş bu Yönetim Planı, TURKUAZ VADİSİ Toplu Yapı (Konut ve Ticaret merkezleri) kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağılı bulunduğu arsa payını satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar.

Bu kişiler, yönetim planının bütün hükümlerine uymak zorundadırlar.

Yönetim Planının Değiştirilmesi

Madde 4- Yönetim planı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 70. inci maddesi gereğince TURKUAZ VADİSİ Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

II. KISIM

TANIMLAR

Bağımsız Bölüm

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

Blok Yapı (Anayapı)

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- TURKUAZ VADİSİ Toplu Konut Alanında bulunan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde tanımlanan “İmar Adaları”dır.

Ana gayrimenkul

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), sı-

nırları belli bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

III. KISIM

YÖNETİM ORGANLARI

1. BÖLÜM

BLOK YÖNETİMİ

A-BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

Madde 10- TURKUAZ VADİSİ Toplu Yapı Alanında bulunan imar adalarındaki (ortak giriş çıkış bulunan ve 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 (daire, büro, dükkân vs.) maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan Blok Kat Malikleri Kurulunca yönetilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu 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 yapılır. Devir teslim edildiği, Kat Malikleri Kurulunun bilgisine sunulur. Blok Kat Malikleri olağan veya olağanüstü toplanır. Blok yöneticisinin bütün hesap ve işlemlerini, Deneticinin raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yöneticiyi aklama veya sorumlu tutma kararı verilir. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapattırılması mecburidir.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 11-

a- Blok Kat Malikleri Kurulunda her kat maliki, bağımsız bölümü-

ne 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 hakkına sahiptir. Ancak bir şahsın kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

b- Bir bağımsız bölüme (daire, büro, dükkân vs.) birden çok kişi malikse Blok kat Malikleri Kurulunda bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.

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

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

e- Kurulda, kat malikleri yetkili vekil eliyle de temsil edilebilir. Vekil tayin edilen, oy kullanma ve seçilme hakkına sahiptir. Bu vekil, diğer kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak aynı kişi tüm oy sayısının % 5'inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez, 40 (kırk) ve daha az sayıdaki kat mülkiyeti taşınmazlarda bir kişi en fazla iki kişiye vekâlet edebilir. Vekil tayin edilen kişi bunu yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Toplanma ve Çağrı

Madde 12-

a- Blok Kat Malikleri Kurulunca, tek rakamlı biten yılların Aralık ayında seçimli olağan toplantı, takip eden yıllarda ise bütçe gündemli olağan toplantı yapılır. Olağan toplantılar, Toplu Yapı Yönetimince belirlenecek takvim doğrultusunda gerçekleştirilir. Bütçe yılı, 01 Ocak-31 Aralık arasını kapsar.

b- Kurul, Toplu Yapı Yönetimince olağan toplantılar için toplantı tarihinden en az 15 gün önce kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Kat maliklerine imza karşılığı bir çağrı kâğıdının 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 on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

d- Blok yöneticisi veya denetçisi, Blok Kat Malikleri Kurulunu yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir.

e- Yönetici, kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarak yükümlüdür. Yönetici, toplantı talebini takip eden en geç 3 gün içerisinde toplantı davetinde bulunur. Toplantı tarihi ile toplantı daveti arasındaki süre en az 7 gün, en fazla 15 gün olabilir. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadır. Yönetici tarafından kat maliklerinin yazılı talebini takip eden 3 gün içerisinde toplantı davetinin yapılmaması durumunda, talebin Toplu Yapı Yönetimine intikali ile olağanüstü toplantı, Toplu Yapı Yönetimince gerçekleştirilir.

f- Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılmaz.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 13-

a- Blok Kat Malikleri Kurulu kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir.

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 14- Blok Kat Malikleri Kurulunun 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 hâkimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır.

Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 15- Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları yönetici tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, sadece alınan karara ilişkin aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

B- BLOK YÖNETİCİSİ

Seçimi

Madde 16-

a- Blok Kat Malikleri Kurulunca, tek rakamlı biten yılların Aralık ayında seçimli olağan toplantısında, kendi arasından veya dışarıdan birini Blok Yöneticisi seçer. Eski yöneticinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder. Eski yöneticinin faaliyetlerine ilişkin tüm evrak ve kıymetli belgeler düzenlenecek bir tutanakla seçimi takip eden en geç 7 gün içerisinde yeni yöneticiye devir teslim edilir. Ticaret Bloklarında da aynı usul uygulanır.

b- Yönetici kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Ancak, birinci ve ikinci tur seçimlerinde yönetici adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise; üçüncü tur oylamada en çok oy alan yönetici seçilmiş olur. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak üç örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Ada Yönetim Kurulunda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar Kat Malikleri Kurulu Karar Defterine de yazılır; imzalanır. Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşılmazlarsa 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, kurul kararıyla değiştirilemez.

d- Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün ilan panosunda 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 Ada Yönetim Kuruluna ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirir.

e- Ortak gider ve avans payının tamamının ödenmemesi nedeniyle (kamu lojmanları hariç olmak üzere) hakkında icra takibi yapılmış ve seçim tarihi itibarıyla bu nedenle haklarında açık icra dosyası bulunanlar blok yönetici olarak seçilemez, seçilmiş iseler veya sonrasında bu duruma düştüklerinin tespiti durumunda blok yöneticiliği görevleri sona erer. Vekil olarak seçilenler için aynı hükümler, vekâlet ettikleri kat maliklerinin benzer durumda olmaları veya benzer duruma düşmeleri halinde de uygulanır.

Huzur Hakkı

Madde 17- Yöneticiye ödenecek huzur hakkı, Kat Mülkiyeti Kanununun 40. maddesine göre Blok Kat Malikleri Kurulunca kararlaştırılır. Bu ücret, bütçe dönemine ilişkin mali yılbaşında belirlenen brüt asgari ücretin %20'sini geçemez.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 18-

1- Blok Yöneticisi kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetici, her yıl Aralık ayında yapılacak olağan toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. (bütçe yapılmamışsa) Yönetici bu amaçla gelir ve gider durumunu gösteren bir raporu toplantı çağrısıyla birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetici bütün gider belgelerinin orijinallerini muhasebe kayıtlarına alınması amacıyla Toplu Yapı Yönetimi muhasebe birimine teslim eder. Muhasebe birimince üretilen mali tablolar, yönetici tarafından gerektiğinde kat maliklerinin incelemesine tabi tutulmak üzere bir dosyada saklanır.

2-Blok Yöneticisi, Kat Mülkiyeti Kanununun 35, 36, 37 ve diğer maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

a- Blok Kat Malikleri Kurulu ile Ada Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı

Yönetim Kurulunca verilen kararları yerine getirir, çağrılara uyar.

b- Blok Kat Malikleri Kurulunca kabul edilmiş işletme projesi (bütçe) yok ise, ada bütçesinin tebliğini izleyen 7 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. İşletme projesi için bütçe dönemi olarak mali yıl esas alınır.

Bu projede özellikle;

b-1) Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını,

b-2) Ada ve toplu yapı yönetim giderleri ile birlikte blok ortak giderlerinden, bu yönetim planına ve KMK. 20' ye göre her kat malikine düşecek muhtemel miktarı,

b-3) Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans/aidat tutarını gösterir. Avans öngörül-müş ise avansın ödenme takvimini işletme projesinde gösterir. İşletme projesi (bütçe), kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlanan-lara (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 olmazsa proje kesinleşir.

c- Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanıl-ması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olağan ted-birleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri yapar.

d- Blok yapının tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder.

e- Blok yöneticisi, her türlü gelir-gider izlemelerini, bunların bel-gelenmesini, muhasebesinin tutulmasını Toplu Yapı Yönetim Kurulu eliyle sürdürür. Banka hesabının açılması, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılmasını Toplu Yapı Yönetiminin yönerge ve talimatları doğrul-tusunda gerçekleştirir.

f- Blok ortak alanları ile ilgili sigorta işlemlerini yaptırır.

C-BLOK DENETÇİSİ

Seçimi

Madde 19-

a- Blok Kat Malikleri Kurulunca, tek rakamlı biten yılların Aralık ayında seçimli olağan toplantısında, kendi arasından birini Blok Denetçisi seçer. Seçilecek kişinin kat maliki olma zorunluluğu vardır. Eski denetçinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder. Ticaret Bloklarında ve Kamu lojmanlarında da seçime ilişkin hususlar aynen uygulanır, ancak denetçinin kat maliki olma zorunluluğu aranmaz.

b- Denetçi kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Ancak, birinci ve ikinci tur seçimlerinde denetçi adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday denetçi seçilmiş olur. Eski denetçi tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak üç örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Ada Yönetim Kurulunda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar Kat Malikleri Kurulu Karar Defterine de yazılır; imzalanır.

c- Blok Kat malikleri Kurulu, uygun görür ise, Blok Denetçisi için de huzur hakkı ödenmesini kararlaştırır. Karşılığı blok bütçesinde gider kalemi olarak gösterilir. Bu huzur hakkı, aylık olarak bütçe dönemine ilişkin mali yılbaşında belirlenen brüt asgari ücretin %10'unu geçmez. Huzur hakkı ödemeleri, düzenlenecek rapor sayısına göre 3 ayda bir ödenir.

d- Ortak gider ve avans payının tamamının ödenmemesi nedeniyle hakkında icra takibi yapılmış ve seçim tarihi itibarıyla bu nedenle haklarında açık icra dosyası bulunanlar blok denetçisi olarak seçilemez, seçilmiş iseler veya sonrasında bu duruma düştüklerinin tespiti durumunda blok denetçiliği görevleri sona erer.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 20-

1- Denetçi, Yöneticinin hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler ve bir yıllık dönem sonunda Kat Malikleri Kuruluna vereceği raporda denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkında görüşlerini bildirir. Aklama ve sorumlu tutma kararı alınmasını önerir.

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

3- Blok Kat Malikleri Kurulu gerekli görürse yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıdan bir uzmana inceletebilir.

4- Denetçi, denetim neticesinde usulsüzlük tespit etmesi durumunda her zaman için Blok Kat Malikleri Kurulunu olağanüstü toplantıya çağırabilir.

5- Denetçi, blok yöneticisi tarafından teslim edilen evrakları yönetim ofisinde incelemek suretiyle denetimi gerçekleştirir.

2. BÖLÜM

ADA YÖNETİMİ

ADA TEMSİLCİLER KURULU

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

Madde 21-

a- Ada Temsilciler Kurulu, Blok Kat Malikleri Kurullarının seçtikleri Blok Yöneticileri ve Blok Denetçileri oluşur.

b- Ada Temsilciler Kurulunun yetki alanı, bu yönetim planının 7. maddesinde tanımlanan ve ekli yerleşim planında sınırları gösterilen Ada alanıdır.

c- Ada Temsilciler Kurulu, ilk çoğunluklu toplantısında Başkanlık Divanını seçer.

d- Ada Temsilciler Kurulu, kendi içinden Ada Yönetim Kurulu ve Ada Denetim Kurulu üyelerini seçer.

e- Ada Temsilciler Kurulu, olağan ve olağanüstü toplantılarında Ada Yönetim Kurulunun bütün hesap ve işlemlerini, Ada Denetim Kurulunun raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetim Kurulunu aklama ya da sorumlu tutma kararı verir. Bu kararlar katılanların çoğunluğuyla verilir.

f- Ada Temsilciler Kurulu Yönetim Kurulunu yönlendirici kararlar alır; 634 sayılı ‘Kat Mülkiyeti Kanununun’ ilgili hükümlerinin ve bu Yönetim Planının doğru uygulanmasını gözetir.

g- Kat maliklerinin ortak gidere katılım paylarını (aidatı) da belirleyen yıllık İşletme Projesini (bütçeyi) görüşüp karara bağlar. Bu konuda karar verilirken Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilmiş toplu yapı bütçesi giderlerinden Ada ya düşen pay kesinlikle hesaba katılır.

h- Blok Kat Malikleri Kurulu ve Blok Yöneticileri, yerleşim planına göre münhasıran bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde Ada Temsilciler Kurulunca alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.

1- Ada Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.

Başkanlık Divanının Oluşması, Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 22-

Ada Temsilciler Kurulunun ilk çoğunluklu toplantısında Başkanlık Divanı seçimi yapılır. Seçim neticesinde alınan oy sayıları dikkate alınarak Divan başkanı ve başkan yardımcısı belirlenir. Ada Temsilciler Kurulu üye sayısı altı (6) kişiden az olan adalar istisna olmak kaydıyla Başkanlık divanı üyeleri, Ada Yönetim Kurulu ve Ada Denetim Kurulu üyeliğine seçilemez. Başkanlık Divanı, olağan ve olağanüstü toplantıların çağrı, açılış ve kapanış işlemlerinin yanı sıra toplantı gündeminin görüşülmesini yürütür, alınan kararların Ada Temsilciler Kurulu defterine kaydedilmesini ve düzenlenen tutanakların takibini sağlar. Başkanlık Divanı, Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin 2/3 çoğunluk kararı ile düşürülebilir; yenileri salt çoğunlukla seçilebilir. Başkanlık divanının

görevi, yenisi seçilinceye kadar devam eder.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 23-

a- Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri, temsil ettikleri blok-taki bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

b- Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan üye, temsil ettiği bloktaki Yönetici/Denetçiyi vekil atayabilir. Vekil temsil yetkisini yazılı olarak kanıtlamak zorundadır.

Toplanma ve Çağrı

Madde 24-

a- Kurul, Başkanlık Divanı tarafından toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Yönetim Kurulunun gelir gider durumunu gösteren raporu da eklenir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda çoğunluk sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarih de yapılacağı belirlenir.

b- Ada Temsilciler Kurulunca, tek rakamlı biten yılların Aralık ayında seçimli olağan toplantı, takip eden yıllarda ise bütçe gündemli olağan toplantı yapılır. Olağan toplantılar, Toplu Yapı Yönetimince belirlenecek takvim doğrultusunda gerçekleştirilir.

c- Ada Temsilciler Kurulu, Yönetim Kurulunun veya Denetim Kurulunun gerekli gördüğü hallerde ya da Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin üçte birinin yazılı talebi halinde yukarıda belirtilen usullere uyularak her zaman olağanüstü toplantıya çağırılabilir. Başkanlık Divanınca, toplantı talebini takip eden en geç 3 gün içerisinde toplantı daveti kurul üyelerine duyurulur. Toplantı tarihi ile toplantı daveti arasındaki süre 15 günden az, 21 günden fazla olamaz. İstemde bulunanlar gündemi de bildirirler. Olağanüstü toplantılarda yalnızca önceden belirlenen gündem görüşülür.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 25-

a- Ada Temsilciler Kurulu üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır. Toplantılar, Başkanlık Divanı tarafından açılır. Alınmış bir kararın görüşülüp karara bağlanması, görüşmenin yenilenmesi önerisinin toplantıya katılanların oy çokluğuyla kabulüne bağlıdır. Ada Temsilciler Kurulu katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

b-Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa, ikinci toplantıda çoğunluk aranmaz, katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. Başkanlık Divanınca, bütün bu haller toplantı tutanağında belirtilir.

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 26- Ada Temsilciler Kurulunun kararları kendi Ada'sı kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm sahiplerini (kat maliklerini), sakinlerini (kiracılarını) irtifak hakkı sahiplerini bağımsız bölümü onlardan devralacak olanları bağlar.

Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 27- Ada Temsilciler Kurulunun noterden onaylı bir Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri bulunur. Bu deftere, her karar, bir numara verilerek, Kurul (Divan) Başkanı tarafından yazılır. Toplantıya katılan bütün üyelerce imzalanır. Karara katılmayanlarda aykırılık gerekçelerini veya aykırı oylarını belirterek imza atmak zorundadır. Ada 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. Ada Temsilciler Kurulunun yıllık her olağan toplantısında bu karar defterinin devir teslim edildiği hakkında kurula bilgi verilir; bu bilgi toplantı tutanağına yazılır. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapattırılması mecburidir.

B-ADA YÖNETİM KURULU

Seçimi

Madde 28-

a- Ada Yönetim Kurulu, tek rakamlı biten yılların Aralık ayında Ada Temsilciler Kurulunun ilk olağan toplantısında kurulun kendi üyeleri arasından 3 asil 1 yedek üye olarak seçilir. Ada Temsilciler Kurulu üye sayısı altı (6) kişiden az olan adalarda Yönetim Kurulu daha az sayıda üyeden teşekkül ettirilebilir. Seçim her aday ayrı ayrı oylanarak yapılır. İlk iki oylama turlarında en az toplantıya katılanların salt çoğunluğu kadar oy alınması sağlanamazsa, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilmiş olur. Seçim sonuçları, Başkanlık Divanınca düzenlenecek bir tutanakla imza altına alınır ve Ada Temsilciler Kurulu Karar Defterine yazılır. Ayrıca her bloğun duyuru tahtasında ilan edilir. Seçimlerin hangi yöntem ile yapılacağına (gizli oy, açık oy) Temsilciler Kurulu karar verir.

b- Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili, birde sayman seçerek görev bölümü yapar. Kararlarını salt çoğunlukla alır, alınan kararlar Yönetim Kurulu Karar Defterine yazılır. Bu defterin eksiksiz tutulmasından ve saklanmasından başkan şahsen sorumludur. Bu defter eski ve yeni yönetim kurulları arasında tutanakla devir teslim edilir. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapattırılması mecburidir. Yönetim Kurulu üyeleri görev sürelerinin sonunda yeniden seçilebilirler. Yeni yönetim kurulu seçilinceye kadar eskisi göreve devam eder.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 29-

1- Ada Yönetim Kurulları aynen bir vekil gibi görevli ve sorumludur. Ada Yönetim Kurulu en geç iki yılda bir Ada Temsilciler Kurulunun yapacağı ilk olağan toplantıda o tarihe kadar görülen hizmetlerin, elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Bu amaçla gelir-gider durumunu gösteren bir raporu, Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin bilgisine toplantıdan en az bir hafta önce imza karşılığı sunar. Bu raporu, toplantıdan yine bir hafta önce her bloğun duyuru tahtasına asarak öteki kat maliklerinin de bilgisine sunar. Yönetim Ku-

rule gelir gider hesabının KMK. ile ilgili başkaca yasalara göre usulünce tutulmasını, Başkanı kanalı ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu önünde izler. Bu hesaplara ilişkin her türlü belgenin Toplu Yapı Yönetim Kurulu sorumluluğunda yasal süresi boyunca saklanmasını, Başkan kanalı ile izleyerek devir teslim tutanaklarında birer örneğini alıp saklar.

2- Ada Yönetim Kurulu özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar:

a- Ada Temsilciler Kurulunca verilen kararları yerine getirir.

b- Ada kapsamı içinde bloklar dışında kalan ortak yerler ile ortak kullanıma açık olan alanların amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli önlemleri alır. Bu önlemlerin gerektirdiği (kapıcı, bekçi, bahçıvan, elektrikçi, tesisatçı vb.) hizmet sözleşmelerini imzalar; bu kişilerin çalışmalarını düzenler, onları yönetir ve denetler. Ada Yönetim Kurulu, blok kapıcılarını işe alır çalışmalarını düzenler onları yönetir ve denetler.

c- Göreve başladığında mevcut bir işletme projesi (bütçe) yok ise, Toplu Yapı Yönetimi bütçesinin tebliğini müteakip Toplu Yapı Yönetimince belirlenen takvim çerçevesinde işletme projesini hazırlar. İşletme projesi Toplu Yapı Yönetimince belirlenen formata uygun olarak hazırlanır. Göreve başladığında mevcut bir işletme projesi var ise, onu uygulamayı sürdürür. İşletme Projesi (bütçe) hazırlanırken önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir. Buna Toplu Yapı Yönetim Kurulu Bütçesinden o Ada'ya isabet eden pay eklenir. Böylece belirlenecek yıllık gider, KMK'nın 20. maddesi uyarınca, Ada'da bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) aidat ortak gider payı olarak dağıtılarak karşılanır. Ada Temsilciler Kurulu, İşletme Projesini kesinleştirir.

d- Ada Yönetim Kurulu, her türlü gelir-gider izlemelerini, bunların belgelenmesini, muhasebesinin tutulmasını Toplu Yapı Yönetim Kurulu eliyle sürdürür. Banka hesabının açılması, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılması Toplu Yapı Yönetiminin yönerge ve talimatları doğrultusunda gerçekleştirilir.

e- Ada Yönetim Kurulu, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini (aidat, yakıt, avans ve ek aidat ödeme yükümlülükleri hariç) yerine getirmeyen kat maliklerine ve yürütmeye yetkili olduğu hizmetler nedeniyle üçüncü kişilere karşı Ada'daki bütün kat maliklerini temsi-

len dava açar. Bu davalara ilişkin hukuki destek ve danışmanlık faaliyetlerini Toplu Yapı Yönetiminin anlaşmalı avukatlarından talep edebilir. Bu çerçevede açılacak davalarda, davalı olarak Ada'yı temsil eder. Bu davaların gerektirdiği avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri, ada bütçesinden karşılanır.

f- Ada Temsilciler Kurulu kararı ile veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak kendisi tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, bekçi vb. görevlilerin oturdukları yerlerin 15 gün içinde boşaltılmasını sağlar; bu amaçla yerel mülki amirliğe başvurur.

g- Ada'yı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

3- Ada Yönetim Kurulu bu maddenin 2/c fıkrasında sayılan görevlerin dışında kalan görevlerin yürütülmesi için, Başkanına yetki verebilir. Yetkilendirme kararında yetkinin sınırı, borçlandırma ve harcamalarda gösterilerek açık seçik belirtilir. Bu tür yetkilendirmenin dışında kalan bütün borçlandırma ve harcamalar karara dayandırılır. Her türlü belgeler ile Ada Yönetimin hesaplarından para çekilirken iki imza kullanılması zorunludur.

4- Ada Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilmesi öngörülen yukarıdaki hizmetler, Ada Temsilciler Kurulunca yetki verildiği takdirde sözleşme yapılarak bir gerçek ya da tüzel kişiye yaptırılabilir.

Huzur Hakkı

Madde 30- Ada Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret, Ada Temsilciler Kurulunca belirlenir ve işletme projesinde (bütçede) gösterilir. Yönetim Kurulu Başkanı için takdir edilecek ücret, bütçe dönemi-ne ilişkin mali yılbaşında belirlenen brüt asgari ücretin %35'ini, kurulun diğer üyeleri için ise %25'ini geçemez. Ada Yönetim Kurulu üyelerinin, temsil ettikleri blokta yapmış oldukları görevlere ilişkin ayrıca huzur hakkı almaları Ada Temsilciler Kurulunun çoğunluk kararına bağlıdır.

C-ADA DENETİM KURULU

Seçimi, Görev, Yetki ve Sorumlulukları, Huzur Hakkı

Madde 31-

1- Ada Denetim Kurulu, tek rakamlı biten yılların Aralık ayında Ada Temsilciler Kurulunun ilk olağan toplantısında kurul üyeleri arasından 3 asil 1 yedek üye olarak seçilir. Ada Temsilciler Kurulu üye sayısı altı (6) kişiden az olan adalarda Denetim Kurulu daha az sayıda üyeden teşekkül ettirilebilir. Seçim, her adayın ayrı ayrı oylanması suretiyle yapılır. Oylama sonucunda en az toplantıya katılanların salt çoğunluk oyunu alan adaylar, aldıkları oy çokluğu dikkate alınmak suretiyle Ada Denetim Kurulu üyeliğine seçilir. İlk iki oylama turunda en az toplantıya katılanların salt çoğunluğu kadar oy alamayan adaylar için üçüncü tur oylama yapılır. Üçüncü turda en çok oy alanlar seçilmiş olur. Seçim sonuçları, Divan Başkanınca düzenlenecek bir tutanakla imza altına alınır ve Ada Temsilciler Kurulu Karar Defterine yazılır. Ada Denetim Kurulu ilk toplantısında aralarından bir üyeyi Başkan seçer. Aynı kişiler sonraki yıllarda yeniden seçilebilir.

2- Ada Temsilciler Kurulunca, Ada Denetim Kurulu ile birlikte çalışmak üzere uzman kişiler de görevlendirilebilir. Denetim Kurulu üyelerinin ve uzman kişilerin ücretlerini (huzur hakkı) Ada Temsilciler Kurulu belirler. İşletme projesine karşılığı konulur. Ada Denetim Kurulu üyeleri için takdir edilecek huzur hakkı, bütçe dönemine ilişkin mali yılbaşında belirlenen brüt asgari ücretin %25'ini geçemez. Ada Denetim Kurulu üyelerinin, temsil ettikleri blokta yapmış oldukları görevlere ilişkin ayrıca huzur hakkı almaları Ada Temsilciler Kurulunun çoğunluk kararına bağlıdır. Huzur hakkı ödemeleri, düzenlenecek rapor sayısına göre 3 ayda bir ödenir

3- Ada Denetim Kurulu, Yönetim Kurulunun karar, işlem ve hesaplarını üç ayda bir denetleyerek gerekli gördüğü uyarıları yazılı olarak bu Kurula bildirir. Yönetim Kurulunca verilecek cevapları yetersiz bularak denetim sonuçlarının Ada Temsilciler Kurulunca bilinmesini uygun görür ise bu Kurulun Başkanından Kurulu toplantıya çağırmasını isteyebilir. Ada Temsilciler Kurulu söz konusu denetimi görüşmek üzere toplanır.

4- Ada Denetim Kurulu noterce onaylanmış Ada Denetim Kurulu

Karar Defteri tutar. Bu defter eski ve yeni üyeler arasında tutanakla devir teslim edilir. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapattırılması mecburidir.

5- Ada Denetim Kurulu, Temsilciler Kurulunun olağan toplantısında değerlendirilmek üzere Yönetim Kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içeren rapor hazırlar. Bu rapor toplantıdan önce üyelere ulaştırılır; Karar Defteri gibi devir teslim edilir.

3. BÖLÜM

TOPLU YAPI YÖNETİMİ

A-TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 32-

1- TURKUAZ VADİSİ Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Ada Yönetim Kurulları Başkanları (22 kişi) ile Ada Denetim Kurulları Başkanları (22 kişi) olmak üzere toplam (44) kişiden oluşur. Ayrıca 55. maddeye göre kamu kurumlarınca gönderilmiş kişiler de bu kurulun görevli öteki üyeleridir. Ancak bu kişiler temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olacaklardır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak, Ada'lar arası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kuralları koyar. Aldığı karar ve koyduğu kuralların bir bölümünü her üye kendi başkanı bulunduğu Ada'da yürütür; bir bölümü de Toplu Yapı Yönetim Kurulu eliyle yürütür. Ada Yönetim Kurullarının aidaat hesaplarının tutulması ve muhasebe hizmetlerine benzer görevler, her Ada'da ayrı ayrı örgütlenip izlenmesinin maliyet arttırıcı özelliğinden ötürü, Toplu Yapı Yönetim Kurulu yönetimindeki bir merkezden sürdürülür. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl Ada Yönetim Kurullarının bütçelerini hazırlamalarından önce Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hazırlayacağı Toplu Yapı Yönetimi Bütçesini görüşüp karara bağlar. Ada Yönetimi Bütçeleri bu bütçe dikkate alınarak hazırlanır.

2- Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerinin her birinin başkanı bulunduğu

Ada Yönetim Kurulları ile Ada Denetim Kurullarında benimsenerek Ada'lar arası yönetim, denetim ve hizmet bütünlüğü sağlanır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kendi üyeleri arasından Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerini seçer. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan veya olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bütün hesap ve işlemlerini, Toplu Yapı Denetçilerinin raporlarını da dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetim Kurulunun aklama ya da sorumlu tutma kararını verir.

3- Turkuaz Vadisi Toplu Yapı alanında yer alan konut blokları için taban aidat miktarı her bütçe döneminde Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna belirlenerek karara bağlanır.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 33- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri kurulda temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan bir üye temsil ettiği Ada Yönetim ya da Denetim Kurulundan herhangi bir üyeyi vekil olarak tayin edebilir. Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Toplanma ve Çağrı

Madde 34- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu en geç iki yılda bir Ada Yönetim Kurulu Başkanları ile Ada Denetim Kurulu Başkanlarının seçimini izleyen ilk hafta içinde olağan toplantısını yapar. Bu toplantıda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, bir başkan ve bir başkan vekili seçer. Bu başkan ve vekili herhangi bir toplantıda 2/3 çoğunluk kararı ile düşürülebilir; yenileri salt çoğunlukla seçilebilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bir bütçe döneminde 3 adet olağan toplantı yapar. Olağan toplantı takvimi katılımcıların oy çokluğunun kabulü ile belirlenir. Üyelerinin 2/3 çoğunlukla yazılı istemi üzerine ise olağanüstü toplanır. Toplantı çağrıları bu kurulun başkanı tarafından; gündem, yer ve saat bildirilerek üyelere yazılı duyurudan sonra yapılır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun 2/3 çoğunlukla vereceği kararın Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Başkanına ulaştırılması yoluyla da belli gündemle toplantıya çağırılabilir. Toplu Yapı Yönetimi bütçesinde yer verilmek suretiyle Temsilciler Kurulu Başkanına ücret ödenebilir. Öngörülecek ücret, toplantı başına bütçe dönemine ilişkin mali yılbaşında belirlenen

brüt asgari ücretin 1/5'ini geçemez. Başkanın katılmadığı toplantılar için bu ücret başkan vekiline ödenir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 35- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üye tam sayısının yarısından fazlasıyla (en az 23 kişi) toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararların aynı toplantıda yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanabilmesi önerisinin toplantıya katılanların 2/3 oy çokluğuyla kabul edilmesine bağlıdır. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu yönetim planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 36- Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları, TURKU-AZ VADİSİ Toplu Yapı kapsamında bulunan Ada Yönetimlerini Temsilcileri ve Yönetim Kurullarını, Denetim Kurullarını, blok yönetimini ve yöneticileri ile bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devralacak olanları bağlar.

Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 37- Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları başkan tarafından noter onaylı bir Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defterine yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Kararlar ayrı ayrı oylanır. 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. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapatılması mecburidir.

B- TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

Seçimi

Madde 38- Toplu Yapı Yönetim Kurulu, tek rakamlı biten yılların Aralık ayında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından 5 asil 3 yedek üye olarak seçilir. Bu seçimin ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı en az 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 seçer. 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 Defterine yazılır; toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar ise bunu belirterek imzalamak zorundadır. Bu defter, Toplu Yapı Yönetimi 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 notere kapattırılması mecburidir.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 39- Toplu Yapı Yönetim Kurulu aynen bir vekil gibi sorumludur. TURKUAZ VADİSİ Toplu Yapı Alanındaki ticaret merkezi, konut adaları ile öteki plan/yapı adaları ve yeşil alanlardan oluşan bu yönetim planında gösterilen sınırlarla çevrili Adalarda yetkili ve görevlidir.

Madde 40-

a- Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu yönetim planının, blok yönetimlerinde, Ada yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.

b- Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararlarını yerine getirir.

c- Ada Yönetim Kurullarının işletme projelerinin (bütçeleri) hazırlanmasına yardımcı olur.

d- Toplu Yapı Yönetimi için bir işletme projesi (bütçesi) hazırlar. Bu bütçeyi, Ada yönetimlerinin bütçelerinden önce hazırlayarak, kendi bütçesinin giderlerini, o bütçelerden “gelir” olarak karşılar. Toplu Yapı Yönetimi bütçe giderleri, Ada yönetimlerinin aidat tahak-

kuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü gideri kesinlikle içerir. Ayrıca, kararlaştırılacak Adalar arası ortak öteki hizmetlerin karşılanması giderlerini de kapsar. Toplu Yapı Yönetimi bütçe giderleri, her Ada yönetiminin bütçesine, o Adanın bölümler m²'leri toplamı ile bağımsız bölüm sayısı esas alınarak Kat Mülkiyeti Kanununun 20.maddesindeki kurallara göre dağıtılır. Böylece hazırlanacak Toplu Yapı Yönetimi bütçesinin, Ada Yönetim Kurulu ile Ada Denetim Kurulu Başkanlarına (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine) imza karşılığı sunulduktan 7 gün sonra toplanıp, görüşülerek kararlaştırılması sağlanır.

e- Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı, merkezi hizmetin görülüp sürdürülmesinde, Ada Yönetim ve Denetim Kurulu Başkanlarının ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir.

f- TURKUAZ VADİSİ Toplu Konutlarını 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 yapılacak düzenleme ve sözleşmelerde görüş bildirir.

h- Kamuya açık alanların bakım-onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir.

ı- Seçim dönemlerinde, blok ve Ada'larda yapılacak seçimler için takvim yapar; eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekâlet gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır.

i- Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan Blok ve Ada Kurullarının, bu davranışlarını değerlendirmeleri için bloklarda kat maliklerini, adalarda ise Ada Temsilciler Kurulunu toplar. Toplama nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda, Blok Yönetimi ve/veya Ada Yönetim Kurulu hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister.

j- Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ortak gider payını (aidatını) ve gecikme tazminatını Kat Mülkiyeti Kanunu'na dayanarak bağımsız bölümden kiracı veya başka sebeple devamlı olarak yararlandandan 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 olduğundan yukarıdaki fıkraya göre tahsilât takibi yapılıyor olması, bağımsız bölüm sahibinin de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir. Kat malikinin sorumluluğu ortadan kalkmaz.

k- Ada Yönetim Kurullarının her türlü gelir-gider izlemelerini, bunların belgelenmesini, muhasebesinin tutulmasını, banka hesap ve ödemelerinin takibini görevlendireceği kişiler eliyle sürdürür.

l- Ortak gider (aidat/yakıt/ek aidat) ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki hakkında ödenmeyen kısımlar için aylık yüzde beş (% 5) gecikme tazminatı uygular, ortak gider veya avans payını ödemede iki aydan fazla geciken kat maliki hakkında icra takibi yapar.

m- Ortak gider ve avans payının tamamının ödenmemesi nedeniyle hakkında icra takibi yapılan blok yöneticisi/blok deneticisi ve kurul üyelerinin, temsil ettikleri ada ve bloktaki görevlerini sona erdirir, yenilerinin seçilmesini sağlar.

n- Konut adaları ile ticaret merkezi adası dışında kalan ortak kullanım alanlarının yerleşim planının öngördüğü doğrultuda kullanılmasına, korunmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine ve bunları sağlayıcı her türlü giderlere ilişkin kararlar alır, gerektiğinde personel istihdamı ile birlikte hizmet sözleşmeleri yapar.

o- Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yürütmeye yetkili olduğu konularda kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve/veya yürütmeye yetkili olduğu hizmetler nedeniyle üçüncü kişilere karşı dava açar; icra takibinde bulunur.

ö- Bloklarda, Adalarda, ortak kullanım yapı ve alanlarında (yollar, tretuvarlar, otopark, açık alanlar, sosyo-kültürel tesisler, eğitim tesisleri, vb.) İmar Kanununa, İmar Planına ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine, böyle gelişmelerin giderilmesine ilişkin kararlar alır.

Madde 41- Toplu Yapı Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bu konuda

bir karar verir ise, sözleşme ile bir gerçek veya tüzel kişiden isteyebilir.

Huzur Hakkı

Madde 42- Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır. Bu ücret, bütçe dönemine ilişkin mali yılbaşında belirlenen brüt asgari ücretin %70'ini geçemez. Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri, temsil ettikleri ada ve bloklarda yapmış oldukları görevlere ilişkin ayrıca huzur hakkı alamaz.

C-TOPLU YAPI DENETİM KURULU

Seçimi, Görev, Yetki ve Sorumlulukları, Ücreti

Madde 43-

1- Toplu Yapı Denetim Kurulu, tek rakamlı biten yılların Aralık ayında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından 3 asil 1 yedek üye olarak seçilir. Seçimin 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. Denetim Kurulu, en az 3 ayda bir Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini inceleyerek vardığı sonuçları ara raporlarla Yönetim Kuruluna bildirir. Dönem sonlarında Yönetim Kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içeren biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını ister, sağlar. Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Temsilciler Kurulunun olağanüstü toplanmasını isteyebilir. 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 notere kapattırılması mecburidir.

2- Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır. Bu ücret, üye başına aylık olarak bütçe dönemine ilişkin mali yılbaşında belirlenen brüt asgari ücretin %40'ını geçemez. Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri, temsil ettikleri ada ve bloklarda yapmış oldukları görevlere ilişkin ayrıca huzur hakkı alamaz. Huzur hakkı ödemeleri, düzenlenecek rapor sayısına göre 3 ayda bir ödenir.

IV. KISIM

ORTAK YERLER, KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. BÖLÜM

ORTAK YERLER

Blok Ortak Yerleri

Madde 44- Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu yönetim planı gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, tretuvarlar, 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 doğalgaz 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, doğalgaz 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 blok ortak yerleri konusuna girer.

d) Blok ortak alanında bulunan kapıcı daire ve odalarının tasarruf hakkı Ada Yönetimlerine aittir.

Ada Ortak Yerleri

Madde 45- Ada yerleşik alanında bulunan blok yapıların dışında kalan peyzaj alanı, istinat duvarları, korkuluklar, otopark ve kaldırımlar ile bunlarında dışında kalıp da yine ada kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmaları için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ada ortak yerleri konusuna girer.

Toplu Yapı Yönetimi Ortak Yerleri

Madde 46- Turkuaz Vadisi Toplu Yapı Yönetimi yerleşik alanında konut ve ticaret merkezleri dışında kalan yol, park, istinat duvarları, alt yapı ve işletme tesisleri, aydınlatma alanları, totem vb. toplu yapı sakinlerinin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmaları için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de toplu yapı ortak yerleri konusuna girer.

2. BÖLÜM

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 47- Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (idare, işyeri vb.) üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanununun ve bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanununun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Kat Malikleri bağımsız bölümleri içinde, ana taşınmaza ve ortak alan kapsamında yer alan unsurlara zarar vermemek kaydıyla, arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler. Kat malikleri bağımsız bölümleri ve eklentileri kullanırken iyi niyet kurallarına uymak diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden veya yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadır.

Kat Malikleri Özellikle:

a-Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek

nitelikte toplantı tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamaz, özellikle gece saat 22.00'den sonra TV, radyo, teyp vb. cihazları komşuları rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

b-Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarında diğer hiçbir şekilde halı silkeleyemezler, su dökemezler, çöp atamazlar. Bina-
nın dış cephesinde veya dıştan görünebilecek yerlerinde ve bahçelerde çamaşır asamazlar.

c-Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevu evi gibi ahlak ve ada-
ba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.

d- Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş ve ticaret yeri olarak gösterilmiş bölümlerini, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik gibi müesseselere tahsis edemezler.

e- Ana taşınmaz mal kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulu-
nan bağımsız bölümlerinde blok kat malikleri kurulunun oybirliği ile müsaade etmedikçe sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve basım evi, dükkân (berber dükkânı, kuaför, terzihane, yatakhane, emlak bürosu, iş bulma bürosu, sendika veya dernek merkezi, dersane vb.) gibi yerler açamaz-
lar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca bu konuda alınan kararlara aykırı karar alınamaz.

f- Ana taşınmaz mal kütüğünde dükkân, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümleri kullanırken, diğer kat maliklerini rahat-
sız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültü, sarsıntı yapamazlar.

g- Bütün kat malikleri, oy birliğiyle müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha asamazlar, balkon veya teraslara, binanın genel görüntü güzelliğini bozacak şekilde veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemlerini alırken üst kata merdiven olacak şekilde korkuluk yapamazlar. Çanak antenler veya diğer antenler çatı dışında hiçbir yere koyamazlar.

h- Diğer bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme zorunluluğu bu-
lunduğu hallerde izin vermekten kaçınamazlar. Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturuyorlarsa, tebligat adreslerini, bu adresteki de-

ğişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı, iş adresleri derhal en geç 15 gün içinde blok yöneticisine ve Toplu Yapı Yönetimine bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişiklikleri bildirmeyen kat maliklerinin yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

3. BÖLÜM

ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 48-

a- Kat Malikleri, bağımsız bölümlerin bulunduğu blok yapıdaki ortak yerlerden ve tesislerden (bodrum, sığınak, kazan dairesi, asansör, ortak radyo ve televizyon antenleri ve benzerlerinden) Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planı hükümlerine uygun olarak yararlanmak hakkına sahiptirler. Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları blok kat malikleri kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

b- Kat malikleri, yapı adalarındaki ortak yer ve tesislerinden (otoparklardan, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden) Ada Temsilciler Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Kat Malikleri:

c- Bulundukları yapının mimari durumu veya güzelliğini korumaya mecburdurlar.

d- Blok Kat Maliklerinin rızasını almadıkça, bulundukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar, balkonların veya balkon parmaklıklarının rengini değiştiremezler. Aynı yapı adasındaki kat maliklerinin tümünün rızası olmadan yapıya kat ilave edemezler, çekme katlarını tam kata dönüştüremezler, Tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı zemin veya bodrum katlarını işyeri (dükkan) haline getiremezler. Bu kapsamda kat maliklerinin rızası ile yapılacak her türlü bakım, onarım, ilave ve değişiklikler Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınmış kararlara uygun olarak yapılabilir.

e- Blok yapıda, Ada ve toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesis-

lerden 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 Kat Mülkiyeti Kanununda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi bir başka sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülüklerle aykırı davrananlar, kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

f- Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı elektronik posta ve iş adresleri ile telefon numaralarını derhal (en geç 15 gün içinde) blok yöneticisine ve Toplu Yapı Yönetimine bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yönetimde mevcut adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

V. KISIM

ORTAK GİDERLERE KATILMA

1. BÖLÜM

Genel Olarak Ortak Gider

Madde 49- Toplu Yapı Alanı sınırları içinde konut ve ticaret merkezi bağımsız bölüm sahipleri için “ortak giderlere katılma zorunluluğu” iki türlüdür.

a- Birinci tür giderler, Toplu Yapı Yönetimi ile Ada Yönetimi giderlerinden oluşur. Toplu Yapı Yönetimi giderleri, Toplu Yapı Yönetimi işletme projesi (bütçesi) ile belirlenen ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararı ile kesinleşen miktarları içerir. Bu giderler, toplu yapı kapsamında bulunan konut ve ticaret merkezleri dışında kalan toplu yapı ortak alanlarının çevre düzenlemesi, aydınlatma, bitkisel sulama, altyapı ve tesislerine ilişkin bakım, onarım, işletme, yenileme, kentsel mobilya vb. giderleri, merkezi hizmetin yürütülmesinde görevli personelin maaş, sigorta primi, tazminat giderlerini ve Toplu Yapı Yönetimi ve Denetimine ilişkin huzur haklarını ihtiva eder.

Ada Yönetimi giderleri, Ada Yönetiminin hazırlanan işletme projesi ile belirlenen ve Ada Temsilciler Kurulunun kararı ile kesinleşen miktarları içerir. Bu giderler, ada kapsamında bulunan blok yapıların dışında kalan ortak alanların çevre düzenlemesi, aydınlatma, bitkisel sulama, altyapı ve tesislerine ilişkin bakım, onarım, işletme, yenileme, kentsel mobilya vb. giderler ile Ada’da görevli personelin maaş, sigorta primi, tazminat giderlerini ve Ada Yönetimi ve Denetimine ilişkin huzur haklarını ihtiva eder.

b- İkinci tür giderler, Blok Yönetiminin hazırlanan işletme projesi

(bütçesi) ile belirlenen giderlerdir. Bu giderler, kazan, asansör ve blok yapıya ait bakım, onarım, koruma, güçlendirme, yenileme vb. işletme giderleri ile aydınlatma, su, temizlik, blok yönetici ve denetçisi huzur hakkı giderlerini içerir.

c- Yukarıda açıklanan giderler aidat ve/veya avans biçiminde oluşabilir.

2. BÖLÜM

Blok Ortak Giderlerine Katılma

Madde 50-

a- Kat Malikleri, bulundukları 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” aidat ve avans payını ödemekten kaçınamazlar.

b- Ortak gider (aidat/yakıt/ek aidat) ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki ödenmeyen kısımlar için aylık yüzde beş (% 5) gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

c- Ortak gider veya avans payını ödemediği iki aydan fazla geciken kat maliki hakkında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu, bu Yönetim Planı hükümlerine göre dava açmak ve icra takibini sürdürmekle yükümlüdür.

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

Adanın Ortak Giderlerine Katılma

Madde 51-

a- Yerleşim planına ve Ada Temsilciler Kurulu Kararına göre belirlenmiş Ada ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler Adadaki bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

b- Ada ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KHK'nın 20. maddesi hükümleri esas alınır. Ancak, görevli personelin maaş, sigorta primi ve tazminat giderlerine katılım payı, faydalanma oranına göre dağıtılır.

c- Ada ortak gider ve/veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki ödenmeyen kısımlar için aylık yüzde beş (% 5) gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

d- Ortak gider veya avans payını ödemedi iki aydan fazla geciken kat maliki hakkında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu, bu Yönetim Planı hükümlerine göre dava açmak ve icra takibini sürdürmekle yükümlüdür.

e- Kat malikleri, Ada kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla lüzum, ihtiyaç veya yararlanılmasına imkân olmadığını ileri sürmek suretiyle Ada ortak gider payı ve/veya toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

f- Ada ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verirse; bu zarardan zararı veren ile birlikte kat maliki müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma

Madde 52-

a- Yerleşim planına ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler toplu yapının bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

b- Toplu yapı ortak giderlerden merkezi hizmetin yürütülmesinde görevli personelin maaş, sigorta primi ve tazminat giderleri bağımsız bölümlere eşit paylı, diğer giderler ise m2 paylı olarak dağıtılır.

c- Toplu yapı ortak gider ve/veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki ödenmeyen kısımlar için aylık yüzde beş (% 5) gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

d- Ortak gider ve/veya avans payını ödemede iki aydan fazla geciken kat maliki hakkında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu, bu Yönetim Planı hükümlerine göre dava açmak ve icra takibini sürdürmekle yükümlüdür.

e- Kat malikleri, Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla lüzum, ihtiyaç veya yararlanılmasına imkân olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payı ve/veya toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

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

VI. KISIM

Hâkimin Müdahalesinin İstenmesi

Madde 53-

1- Blok Kat Malikleri Kurulu, Ada Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile bunların Yönetim Kurulları tarafından verilen kararı yasalara veya yönetim planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

2- Kat maliklerinden birinin (veya onun katında kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanana kimsenin) Kat Mülkiyeti Kanununda veya bu Yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan başka kat maliki, Sulh Mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Kat maliki, yöneticiye başvurarak, davanın yönetici tarafından açılmasını da talep edebilir.

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. 25. madde hükümleri çerçevesinde, o kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendisine devredilmesini hâkimden isteyebilir. Kat malikleri, “ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra ve 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.

VII. KISIM

ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAY-IŞI

Madde 54- Ada kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki kat malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

VIII. KISIM

YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA

Madde 55-

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 ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır. Bu yenilik ve ilavelerin giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Kat maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir.

2- Blok yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gerekli 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.

IX. KISIM

TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Madde 56-

1- Blok yapının ve münhasıran o bloğa 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 bütün kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri kararlarla yapılır.

Kat malikleri, yukarıda öngörülen kararları alırken, yerleşim planında ve “Ada Yönetimi” ile “Toplu Yapı Yönetimi” kararında yer alan kural, yasak ve ilkelere uymak zorundadırlar.

2- Ada ortak yer tesislerin bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile ada arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması Blok Kat Malikleri Kurullarını oluşturan tüm üyelerin oybirliği ile verilmiş kararlarına bağlıdır. Ada kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için Ada ve/veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekir.

Seçim Yöntemleri

Madde 57- Bu yönetim planı uyarınca seçimlerde, planda öngörülenlerden başkaca konulacak ilke ve kurallar, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna kararlaştırılır.

3. BÖLÜM

Kamu Kurumlarına Ait Binalar

Madde 58- Mülkiyetinin tümü kamu kurum ve kuruluşlarına ait (konut dışı) yapılar ile bu yapıların üstünde bulunduğu imar adası, ait olduğu idare tarafından görevlendirilen kişiler tarafından yönetilir. Bu kişiler, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna (her bir kamu kurumunu bir kişi temsil etmek üzere) katılmak zorundadırlar.

X. KISIM

GEÇİCİ HÜKÜMLER

Madde 59-

Geçici Madde 1- 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.

Geçici Madde 2- Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun 18.01.2015 tarihli toplantısında görüşülüp karara bağlanan bu yönetim planının, seçim dönemine ilişkin (tek rakamlı yılların Aralık ayı ifadesi) yönetim planının onayını müteakip yapılacak ilk seçim döneminde hüküm ihtiva etmeyecek olup, 2017 yılında yapılacak seçimlerde dikkate alınacaktır. 2015 Haziran ayında seçilen yönetici, denetici ve kurul üyelerinin görev süresi 2017 yılı Aralık ayına kadar geçerlidir.

TURKUAZ VADİSİ Toplu Konutları Toplu Yapı Yönetim Planı, 59 madde olarak 18.01.2015 tarihli Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısındasayılı kararı ile değiştirilmiş,2015 tarihinde Tapu Sicil Kütüğüne işletilerek onaylandıktan sonra uygulamaya konulmuştur.

TURKUAZ VADİSİ Toplu Konutları Toplu Yapı Yönetim Planı, 59 madde olarak2015 tarihinde onaylandıktan sonra uygulamaya konulmuştur.

Yönetim Planının her sayfası paraflı olup son sayfası imzalıdır.