

## İÇİNDEKİLER

### YÖNETİM PLANI

#### I- GENEL HÜKÜMLER

SAYFA

1. Kapsam.....	4
2.Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde KMK' nun uygulanması.....	4
3.Yönetim planının bağlayıcılığı.....	4
4.Yönetim planının değiştirilmesi.....	4

#### II- YÖNETİM ORGANLARI

##### A-PARSEL KAT MALİKLERİ KURULU

1. Oluşması ve yetki Alanı.....	5
2. Kurula katılma oy hakkı.....	6
3. Toplama ve çağrı.....	7
4. Toplantı ve karar yeter sayısı.....	8
5. Kararların bağlayıcılığı.....	8
6. Kararların yazılması ve imzalanması.....	8

##### B- BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

1. Oluşması ve yetki alanı.....	9
2. Toplantıya çağırılması.....	9
3. Blok temsilcisi.....	10
4. Kararların yazılması ve imzalanması.....	10

##### C- TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

1. Oluşması ve yetki alanı.....	10
2. Kurula katılma ve oy hakkı.....	11
3. Toplama ve çağrı.....	12
4. Toplantı ve karar yeter sayısı.....	13
5. Kararların bağlayıcılığı.....	13
6. Kararların yazılması ve imzalanması.....	14

##### D- ADA PARSEL YÖNETİCİSİ

1. Seçimi.....	14
2. Ücreti.....	15
3. Sorumluluğu ve görevleri.....	16

##### E- TOPLU YAPI YÖNETİCİSİ

1. Seçimi .....	20
2. Ücret .....	21
3. Sorumluluğu ve görevler.....	21

**F-ADA/PARSEL DENETÇİSİ .....26**

**G- TOPLU YAPI DENETÇİSİ.....26**

**III- KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

1. Bağımsız bölümlere ilişkin hak ve yükümlülükler ..... 28
2. Ortak yerlere ilişkin hak ve yükümlülükler..... 32

**IV- ORTAK GİDERLERE KATILMA**

1. Blok yapının ortak giderlerine katılma ..... 36
2. Toplu yapının ortak giderlerine katılma ..... 38

**V- HAKİMİN MÜDAHELESİNİN İSTENMESİ ..... 40**

**VI- YENİLİK VE İLAVELER VE GİDERLERİNE KATILMA.42**

**VII- TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ ..43**

**VIII- SON MADDE .....44**

**IX- EK I ..... 44**

**X- EK II ..... 44**

# YÖNETİM PLANI

## I- GENEL HÜKÜMLER

### 1- KAPSAM

.....ili, .....ilçesi, bulunan .....No'lu ada ve .....No'lu parsel üzerinde Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış ve yapılacak, konut üniteleri, ticari donatı alan ve üniteleri alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan Toplu yapı alanı Kat Mülkiyeti Kanununun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu "Yönetim Planına" göre yapılır.

### 2- YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KMK' NUN UYGULANMASI

Yönetim Planı taraflar arasında sözleşme mahiyetindedir. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanununun ve Medeni Kanununun ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır

### 3- YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Yönetim planı, Toplu Yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini (konut ve dükkan), kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçıları ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını, satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün şahısları kendiliğinden bağlar. Bu şahıslar yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır.

### 4- YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

Yönetim planı toplu yapı kapsamındaki her bir Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulu'nun ayrı ayrı alınmış beşte dördünün kararı ve bu kararı onaylayacak Toplu Yapı kat malikleri Kurulu üye tam sayısının çoğunluğunun onayları ile değiştirilebilir.

## II- YÖNETİM ORGANLARI

### A- ADA / PARSEL KAT MALİKLERİ KURULU

#### 1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

Toplu yapı kapsamında bulunan ada/ parsellerdeki ayırık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların tamamı kendi sorunlarına yalnız o ada / parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o ada / parselde bulunan bağımsız bölüm (Daire, büro, dükkan vs.) maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Ada / Parsel Kat Malikleri Kurulu'nca yönetilir. Ada/Parsel Kat Malikleri Kurulu tüm görev ve yetkilerini bir servis şirketine devredebilir.

#### 2.KURULA KATILMA VE OY HAKKI

a) Ada/ Parsel kat malikleri kurulunda, her kat maliki, bağımsız bölümüne arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir.

Aynı parselde, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak, bir şahsın kullanabileceği oy sayısı, Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

b) Bir bağımsız bölüme (daire, dükkan, büro vs'ye) birden çok kimse malikse, Ada/Parsel Kat Malikleri Kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek yöneticiye ve servis şirketine bildirmedikleri takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.

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

d) Almacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez.

e) Kat maliklerinden biri yerine, kurula, tayin edeceği bir vekil katılabilir ve oy verebilir. Bu vekil, diğer bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak aynı kişi tüm oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

### **3. TOPLANMA VE ÇAĞRI**

a) Ada/ Parsel Kat Malikler Kurulu, her yıl en az bir defa Haziran ayı içinde toplanır.

b) Ada/Parsel Kat Malikleri Kurulu, yönetici tarafındaki toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı ve taahhütlü bir mektupla ve her halhukarda tebliğ yerine geçmek üzere Türkiye genelinde yayınlanan günlük gazetelerden ikisinde yapılacak ilanla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması, kanunun toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla gündeme alınmasına bağlıdır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanmaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

c) Yönetici (veya denetçi) Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulu'nu, yukarıda belirtilen usullere uyararak, gerekli gördüğü her zaman toplantıya çağırabilir. Yönetici (veya denetçi) kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerine toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

### **4. TOPLANTI KARAR VE YETER SAYISI**

a) Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

b)Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanları oy çoğunluğu ile karar verilir.

c) Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır. ([Bk.KMK. md. 24,32,42,44,45](#))

### **5. KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI**

Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o parsellerdeki bütün kat maliklerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devralmış olanları bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin karar aleyhine sulh hukuk mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini isteme hakkı saklıdır. ( KMK. Md. 33)

## **6. KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI**

Ada/ Parsel kat maliklerini kurulunun kararları, yönetici tarafından ( 1)'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mühürü ile onaylı bir "Karar defteri"ne yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, arzu ederlerse, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

### **B. BLOK KAT MALİKLERİNİN KURULU**

#### **1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI**

Ada/ Parsel kapsamındaki konut, işyeri, çarşı veya bitişik düzende inşa edilmiş olmakla birlikte bağımsız bir girişi bulunan blok yapılardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde kat malikleri kurulu o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Blok Kat Malikleri Kurulu, Ada/ Parsel Kat Malikler Kurulundan bağımsız olarak blok yöneticisi ve blok denetçisi seçemez; Blok Kat Malikler Kurulunun salt kendi bloğuna ilişkin alabileceği kararlar, giderleri o blok kat maliklerinden tahsil edilmek suretiyle Ada/Parsel Yöneticisi tarafından uygulanır.

#### **2. TOPLANTIYA ÇAĞRILMASI**

Blok Kat Malikleri Kurulu Ada/ Parsel Yöneticisi veya denetçisi tarafından, gerekli görülen durum ve zamanlarda, kendiliğinden veya o bloktaki bağımsız bölüm sahiplerinin üçte birinin baş vurusu halinde Ada/ Parsel yöneticisi tarafından toplantıya çağılır.

Toplantıya katılma ve kararlarda Ada/Parsel Kat Malikleri Kuruluna ilişkin Yönetim Planının 2,4 ve 5 maddeleri hükümleri uygulanır.

#### **3. BLOK TEMSİLCİSİ**

Ada/Parsel Yöneticisi tarafından blok bağımsız bölüm malikleri arasından veya dışardan gerekli görülmesi halinde, blok kat malikleri kurulunun toplanması, ada/parsel kat malikleri kurulu ve yönetici ile paralellik kurulabilmesi, iş ve işlemlerinde işleyişin belirli bir organizasyon bütünlüğünde yürütülebilmesi açısından bir blok temsilcisi belirlenebilir.

#### **4. KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI**

Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından alınan kararlar Ada/Parsel Yöneticisi tarafından muhafaza edilecek olan noter onaylı " Blok Kat Malikleri Karar Defterine" sırasıyla yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerine imzalatılır. Karara aykırı oy verenler dilerse aykırılığın nedeni yazılarak imzalayabilirler.

## **C. TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU**

### **1. OLUŞMASI VE YETKİ ALANI**

a) Toplu yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesisler tapu sicilinde toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı olup, ortak yararlanmaya tahsis edilmiş bağımsız bölümler, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinin, her bir parsel bazında seçecekleri yöneticilerin oluşturacağı " Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu" tarafından yönetilir ve bunlara ilişkin idari ve tasarruf işlemlerde (ifraz mülkiyet devri, aynı hak tesisi vs. ) ve her düzeydeki idari tasarruflarda onarım, yenileme, ilve, kiraya verme v.s. Toplu Yapı Kat Malikler Kurulu yetkilidir. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tüm yetkilerini bir servis şirketine devrederek yönetici seçebilir.

Bloklann ve villaların ve müstakil bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu alanlar dışında kalan ve münhasıran bir blok veya villaya tahsis edilmemiş olan bütün ortak yer, yapı ve tesisler, bu yönetim planının uygulamasından toplu yapı ortak yer, yapı ve tesisi sayılır.

Ada/ Parsel yöneticileri veya villalar ve müstakil bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin malikleri, yerleşim planına göre münhasıran parsel veya villalarına tahsis edilmiş olan yer, yapı ve tesislerin idaresinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca alınacak ilke ve tavsiye kararlarına uymak zorundadırlar.

b)"Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu" ada/ parsellerin yöneticilerinden oluşur. Ada/ Parsel yöneticisi değişirse, yeni yönetici kurulda bir oy hakkına sahiptirler.

### **2. KURULA KATILMA VE OY HAKKI**

a) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun üyeleri ( yöneticisi buldukları ada/parsellerdeki bağımsız bölüm sayısı ne olursa olsun) kurulda bir oy hakkına sahiptirler.

b)Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak olan üye, yöneticisi bulunduğu ada/parselden bir kat malikini o toplantı için vekil tayin edebilir. Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

### **3. TOPLAMA VE ÇAĞRI**

a) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu her yıl Temmuz ayı içinde toplanır.

b) Kurul Toplu yapı yöneticisi 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. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup, karara bağlanması kanunun toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile gündeme alınmasına bağlıdır.

İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanmaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

c) Yönetici, gerekli gördüğü hallerde kurulu, yukarıda belirtilen usullere uyarak her zaman toplantıya çağırabilir.

Yönetici,kurul üyelerinin üçte birinin yazılı talebi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

#### **4-TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI**

a) Toplu Yapı Kat Malikleri kurulu, üye sayısının yarısından fazlası ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verir.

Alınmış olan bir kararın tekrar görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile kabul edilmesine bağlıdır.

b)Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve bu defa toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

c)Kat Mülkiyet Kanununda ve bu yönetim planında özel haller için öngörölmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır.

#### **5- KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI**

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararları toplu yapı kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm (kat) maliklerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devralacak olanları bağlar.

#### **6- KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI**

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararları yönetici tarafından (bir) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaralarını taşıyan her sayfası noter mühürü ile onaylı "karar defterin" yazılır ve toplantıya katılan kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, arzu ederlerse aykırılığın sebebini belirterek defteri imzalarlar.

#### **D- ADA/ PARSEL YÖNETİCİSİ**

##### **1.SEÇİMİ**

a) Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulu, her yıl Haziran ayında yapacağı toplantıda, kendi arasından veya dışarıdan birini yada bir servis şirketini yıl için "parsel yöneticisi" tayin eder. Kurul gerekli gördüğü taktirde yöneticiyle birlikte, bir veya daha çok yönetici yardımcısı seçebilir veya apartman yönetimi hizmetinin, belirlenen bir ücret karşılığında servis Şirketine yürütölmesini isteyebilir. Yönetici yardımcılarının yapacağı işleri, yönetici belirler. Eski yöneticinin ve yardımcılarının görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.

b)Yönetici Kat Maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir.

Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birinin 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 mahkemesince atanan yönetici, (sulh mahkemesinden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, kurul kararıyla değiştirilemez.

d) Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları ana gayrimenkulün giriş kapısı yanına veya antrede görünecek bir yere asılır. Yönetici iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu yapı yöneticisine bildirir.

## 2. ÜCRETİ

Yöneticiye (gerekliyse yardımcılarına) ödenecek ücret, ada/parsel kat malikleri kurulunca belirlenir. İşletme bütçesinin onaylanması bu belirlemeyi ifade eder. Kurulda bu konuda bir karar alınmamışsa, kat malikleri arasından seçilen yönetici, görevi süresince, kendisine düşen olağan ortak giderlerin yarısına katılmaz. Yönetim hizmetlerinin bir servis şirketince yürütülmesi kararlaştırılmışsa bu ücret fatura karşılığı ödenecektir.

## 3. SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

a) Ada/ Parsel yöneticisi ( varsa yardımcıları) kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

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

Yönetici yaptığı giderleri belgeler ve tüm gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar.

b)Ada/Parsel yöneticisi, Kat Mülkiyet Kanunu'nun 35, 36, 37 ve diğer maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

aa) Ada/ Parsel ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulları'nca verilen kararları yerine getirir.

bb) Ada/Parsel Kat Malikleri Kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa seçimi izleyen 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle,

1. Bir yıllık tahmini gelir tutarlarını,
2. Ortak giderlerden bu yönetim planına KMK Md. 20 'ye göre her kat malikine düşecek muhtemel miktarı ,
3. Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarını ve bu avansların ödeme şekil ve zamanını gösterir.

İşletme projesi, kat maliklerine ve bağımsız bölümlerden fiilen yararlananlara ( kiracı [vs.ye](#)) imzalan karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir.

Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz Ada/Parsel Kat Malikleri Kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekliyse yeni bir proje hazırlanır. İtiraz üzerine verilen "Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulu" nun kararı kesindir.

Kesinleşen işletme projeleri Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, icra ve iflas kanununun 68. Maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

cc)Ada/ Parsel yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin, icabettirdiği sözleşmeleri ( kapıcı sözleşmesi dahil) yapar. Kapıcının çalışmalarını düzenler ve denetler.

dd) Ada/ Parseldeki Kat Maliklerinden, bu yönetim planı ve kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre belirlenmiş Ada/Parsel ve toplu yapı ortak gider, paylarını ve giderlere ilişkin avansı toplar. Toplu yapı yöneticisine (veya onun göstereceği hesaba) veya bu hizmeti veren kuruluşa gecikmeksizin aktarır.

Kat malikinin payına düşecek ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlarda müştereken ve müteselsilen sorumludur.



Bu nedenle, yönetici, kat malikine düşen ortak gider ve avans payım doğrudan doğruya bağımsız bölümden 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.

ee) Bitişik düzendeki parsellerde, sadece bu parsellere ilişkin merkezi ısıtma gibi ortak tesisler varsa diğer parsel yöneticileri ile ve gerektiğinde toplu yapı yöneticisi ile iş birliği yaparak, bu ortak tesislerin işletmesi, korunması, bakımı ve onarılması için gerekli olağan tedbirlerin alınmasını sağlar. Ortak tesislere ilişkin giderleri kat maliklerinden toplar.

ff) Kat maliklerine ilişkin borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyen kat maliklerine ve görevinin kapsamına giren işler nedeni ile üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

Kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya görevinin kapsamındaki işler nedeniyle, kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder.

Yukarıda belirtilen davalara ilişkin yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

gg) Ada/Parselin tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder, gerektiği zaman kat maliklerine duyurulmasını ve gerekli bütün tedbirlerin alınmasını sağlar.

hh) Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulunda alınan kararların bir kopyasının Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna veya servis şirketine intikal ettirilmesini ve kararlarda yazılı hususların yerine getirilmesini sağlar.

ıı) Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulu kararıyla veya kurulca verilen yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçilerin bu görevi nedeniyle tahsis edilmiş yerleri onbeş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (KMK ek madde 2 uyarınca) başvurur.

ii) Isınma ve sıcak su için gerekli yakıtı temin eder.

jj) Kat malikleri tarafından karar verilmişse Blok yapılan ve tesisleri sigorta ettirir. İşletme bütçesine bu konuda fasıl ilave edilmesi ve İşletme Bütçesinin onaylanması bu konuda karar verilmesi anlamındadır.

## **E- TOPLU YAPI YÖNETİCİSİ**

### **1- SEÇİMİ**

a) Toplu Yapı Yöneticisi, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından belirlenir. Kurul yöneticisiyle birlikte en az dört "Yönetici yardımcısı" nı iki yedeğiyle birlikte seçebilir. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu bir servis şirketini de seçebilir ve kendi görev ve yetkilerini bu servis şirketine devredebilir.

b) Yönetici ve yardımcıları "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" nu oluştururlar. Yöneticinin görev alanına giren önemli işlerin kararları yönetim kurulunda alınır.

Yönetim kurulu sayı çoğunluğuyla toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Yönetim kurulunun kararları her sayfası noter mühürüyle onaylanmış bir deftere yazılır. Toplantıya katılanlar tarafından imzalanır.

Yönetici ve yardımcıları arasında görev taksimi yönetici tarafından yapılır.

Yönetici ve yardımcıları görev süreleri sonunda tekrar seçilebilirler. Yeni yönetim kurulu seçilinceye kadar eskisi görevine devam eder.

c) Yönetici olarak bir gerçek veya tüzel kişi seçilebilir.

Yönetici olarak bir tüzel kişi seçilmişse, yönetim kurulunda tüzel kişiyi görevlendireceği birisi temsil eder.

Yönetici olarak bir tüzel kişinin seçilmesi halinde Toplu Yapı Kat Malikleri kurulu yönetici yardımcısı seçmeyebilir.

d) Yönetici ve yardımcıları Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca üye tam sayısının salt çoğunluğuyla 3 yıl için seçilirler ve aynı çoğunlukla her zaman değiştirilebilirler.

### **2- ÜCRETİ**

Toplu Yapı Yöneticisine ve yardımcılarına verilebilecek ücret Toplu Yapı kat Malikleri Kuruma belirlenir. Yönetici olarak bir tüzel kişi seçilmişse ücret işletme bütçesinde yer alır. Ve fatura karşılığı ödenir.

### **3- SORUMLULUĞU VE GÖREVI**

a) Toplu Yapı Yönetici ve yardımcıları aynen bir vekil gibi sorumludurlar dışardan seçilecek yöneticinin ( Tüzel veya gerçek ) kişinin sorumluluğu ayrıca ayrıntılı olarak tesbit edilir.

Yönetici her yıl temmuz ayında, yapılacak toplantıda, Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna o tarihe kadar yapılan işlerin elde edilen gelirlerin ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici bu amaçla, gelir ve gider durumunu gösteren raporunu, toplantı çağrısı ile birlikte Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunu oluşturan üyelerin bilgisine sunar.

Yönetici yaptığı giderleri, belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar.

b) Toplu Yapı Yöneticisi özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar.

c) aa)Toplu Yapı Kat Malikleri kurulunca verilen kararları yerine getirir.

bb) Toplu Yapı Kat Malikleri kurulunca verilen kararlar ve belirlenen ilkeler evelerinde, toplu yapı ortak ve tesislerin ve toplu yapı malikleri adına kayıtlı bağımsız binaların işletilmeye veya kiralamaya verilmesine ve/veya bunlar ilzerinde tasarrufi veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki muameleleri, kurulu temsilen yapar.

Bu sözleşmeler, yönetici ile birlikte, en az bir yönetici yardımcısı tarafından imzalanır. Yneticinin bir tüzel kişi olması ve bu nedenle yönetici yardımcısının bulunmaması hali saklıdır.

cc) Toplu Yapı ortak yer ve tesislerinin ve Toplu Yapı Kat Malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması bakım ve onanmi için gerekli olan tedbirleri alması ve bu tedbirlerin icap ettirdiği sözleşmeleri (kapıcı, bekçi, balwivan, marangoz, aktebilecekler dahil kurul adına yapar. balwivan ve diğer Orevlilerirwahşmalarını düzenler ve denetler.

dd) Konut yer alan binaların onleyici bakım ve onanmi periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onanım planlarının yapılmasını, işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.

ee) Konut alan içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetlerinde yararlanacak, organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.

ff) Konut alan içinde toplama, haberleşme, alışverişi gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler. Konut alan içinde ve dışarıda kalan yeşil alanların içindeki spor alanları, bahçeleri ve havuzların bakım, onanım, güvenlik ve işletme hizmetlerini yönetir.

gg) Toplu Yapı Kat Malikleri kurulunca bir işletme projesi yoksainceleyen 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle

1. Toplu Yapı ortak yer ve hizmetlerine ve Toplu Yapı Kat Malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlere ilişkin bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını,

2. Toplu Yapı ortak giderlerinden bu yönetim planı ve KMK Md. 20 uyarınca maliklerine arsa payları oranında isabet edecek muhtemel miktar,

3. Tahmini ve muhtemel toplu yapı ortak giderlerini karşılamak üzere toplanması gereken avans miktarları ve bu avansların ödeme şekli ve zamanlarını gösterir.

İşletme projesi Toplu Yapı Kat Malikleri kurulu üyelerine imzalanmış şekilde veya bir taahhütli mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye kurul tiyelerince itiraz edilirse itiraz Toplu Yapı Kat Malikleri kurulunda incelenir ve projeye kesin şekilde verilir.

Kesinleşen işletme projeleri binaların kat maliklerine duyurulur. Bu duyurma parsellerde parsel yöneticileri aracılığıyla yapılır.

Kesinleşen işletme projeleri ve/veya Toplu Yapı Kat Malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararların icra ve iflas kanununun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

hh) Ada/Parsel yöneticilerinden, bahçeli konut veya villa maliklerinden ve diğer müstakil nitelikteki bağımsız gibi) maliklerinden toplu yapı ortak gider paylarını ve bu giderlere ilişkin avansları toplar.

Bahçeli konut veya villaların veya müstakil nitelikteki diğer bağımsız bölümlerin toplu yapı ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız kişilerden kiracı olarak veya başka bir

sebeple devamlı olarak yararlananlar da kat malikiyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. Toplu yapı yöneticisi, kat malikine düşen toplu yapı ortak gider ve avans payına doğrudan doğruya bu bağımsız bölümlerden devamlı olarak yararlananlardan 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 toplu yapı ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

ı) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve yapmaya yetkili olduğu işler nedeni ile üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

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

Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

ii)Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararıyla veya kurulca verilen yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi fesh edilen veya sona eren kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçilerin bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerleri 15 gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (KMK. Ek Madde 2 uyarınca) başvurur.

jj)Toplu Yapı'nın tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder.

kk)Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri ve Toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümleri (gerekli ölçüde) sigorta ettirir.

11)Yönetici olarak bir tüzel kişinin seçilmesi halinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu yöneticinin belli bir ücret karşılığında, tüm yönetim hizmetlerini şahsen üstlenmesi, böylece hizmetlerin yürütülmesi için üçüncü şahıslarla yapılacak sözleşmelere yöneticinin şahsen taraf olmasını kararlaştırabilir.

## **F- ADA/ PARSEL DENETÇİSİ**

1. Ada / Parsel Kat Malikler Kurulu her yıl Haziran ayında yapacağı toplantıda sayı ve arsa payı çoğunluğu ile aralarında bir veya üç kişiyi bir yıl için denetçi olarak seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür

2. Denetçi (veya denetim kurulu), yöneticinin hesaplarını en az üç ayda bir denetler ve Haziran ayında yapılacak toplantıda, Kat Malikleri Kuruluna vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir.

3. Denetçi /veya denetim kurulu ), bu raporu ve vereceği kararları noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder.

4. Ada/ Parsel Kat Malikleri kurulu, gerekli görülürse, yöneticinin hesaplarını ayrıca dışardan bir uzmana inceletir.

## **G- TOPLU YAPI DENETÇİSİ**

1. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Temmuz ayında yapacağı toplantıda, üç yıl için üye tam sayısının salt çoğunluğuyla, kendi arasından üç kişilik bir denetim kurulu seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu denetim kurulu ile birlikte çalışmak üzere, dışardan gerekli gördüğü uzmanları da görevlendirebilir. Bu uzmanlar gerçek veya tüzel kişi olabilir.

Denetçilere veya görevlendirilen uzmanlara ödenecek ücretler Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca belirlenir.

2. Denetim kurulu, en az üç yada bir yöneticinin hesaplarını, görevlendirilen uzmanlarla birlikte inceler ve inceleme sonuçlarını bir ara raporla tespit eder. İnceleme sonucunda gerekli gördüğü taktirde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunu toplantıya çağırmasını yöneticiden ister ve bu isteği 15 gün içinde yerine getirilmezse kendisi kurulu doğrudan doğruya toplantıya çağırabilir.

Denetim Kurulu her halde Temmuz ayında yapılacak toplantıda, denetim sonucunu ve toplu yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini, yazılı olarak bir raporla Toplu Yapı Kat Malikleri kuruluna bildirir.

3. Denetim Kurulu incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıklar ve tavsiyelerini devamlı olarak ( Temmuz ayını beklemeksizin) yöneticinin bilgisine sunar.

4. Denetim Kurulu ara ve Temmuz ayı raporlarını, yöneticiye bildirdikleri hususları ve diğer kararlarını noter mühür ile tasdikli bir deftere yazar ve yazılan rapor ve kararlar denetim kurulu üyeleri ve uzmanlar tarafından imza edilir.

### III — KAT MALİKLERİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

#### 1. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

**a) Hakları:** Kat malikleri mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümler (daire, dükkan, sinema, garaj vs.) üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanununun ve bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler, bağımsız bölümlerini bizzat kullanabilecekleri gibi kiraya verebilirler.

Kat malikleri bağımsız bölümlerinin içinde anayapıya zarar verecek nitelikte olmamak kaydıyla arzu ettikleri onanm, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

**b) Yükümlülükleri:** Kat malikleri bağımsız bölümlerini ve eklentilerini ( özel garaj vs. ) kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden veya yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadır.

#### **Kat Malikleri Özellikle;**

**aa)** Bağımsız bölümde ve eklentilerinde kedi, köpek,kuş, balık gibi evcil hayvanlar hariç başka hayvanlar besleyemezler. Besledikleri hayvanların ise diğer kat maliklerini rahatsız etmemesini sağlarlar. Aksi taktirde parsel kat malikleri kurulu sorun çıkaran hayvanın Toplu Yapı Alnı dışına çıkarılmasını isteyebilir. Ayrıca bu konuda Toplu Yapı Kat Maliklerinin alacağı bazı kararlara hayvan sahipleri uymak zorundadır.

**bb)** Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikteki toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar, özellikle saat 24.00' den sonra televizyon, radyo teyplerini komşuları rahatsız edecek şekilde kullanamazlar Nişan düğün gibi istisnai sebeplerle düzenlenecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye azami özen gösterirler.

cc) Bağımsız bölümlerin balkon, pencere veya teraslardan hiçbir şekilde hali silkelemeler, su dökmeler, çöp atmazlar, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlere ve bahçelerine çamaşır asamazlar.

dd) Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.

ee) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş olan bağımsız bölümlerini, hiçbir şekilde hastane, dispanser klinik gibi müesseselere tahsis edemezler.

ff) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerinde (Parsel Kat Malikler Kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe) sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastahane gibi beslenme yerleri ve basımevi dükkan ( berber dükkan, terzihane,yatakhane, sendika veya dernek merkezi, dersane kreş v.s.) gibi yerler açamazlar veya kiraya veremezler.

gg) Kat mülkiyeti kütüğünde dükkan, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız yerleri kullanırken diğer kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültü, sarsıntı yapamazlar, rahatsız edici duman ve kokular çıkaramazlar.

hh) Bütün kat malikleri oy birliği ile müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerin, bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarda, dışardan görünen ve dışarı sarkan levha ve tabela asamazlar, balkonları ve teraslar! duvar veya camekanla kapatamazlar. Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar. Kısıtlamalar villalar için aynen geçerlidir.

ii) villaların ahşap veya prekast elemanlar ile çevrelenen ve " çevre düzenleme uygulama projesinde" belirlenen bahçelerinin kullanım hakkı villa maliklerine aittir. Söz konusu bahçelerin bakım ve kullanımı sadece villa maliklerinin yükümlülüğündedir.

ii) villaların ön ve arka bahçeleri malikleri tarafından sürekli olarak bakımlı ve temiz olarak korunacaktır. Mevcut ağaçlar hiçbir şekilde kesilemez, hastalık nedeniyle kesilmesi gereken ağaçlar için Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna gerekçeli bir yazı ile başvurmak ve yazılı onay almak zorunludur. Bahçe düzeninin komşu malikleri rahatsız etmeyecek ve konutların güneşten faydalanmasını engellemeyecek şekilde olması gerekir.

Eğer bir villa sahibi Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından yapılacak yazılı bir uyarıya rağmen 2 ay içinde bahçesini bakımlı ve temiz hale getirmemezse, 5 günlük ikinci bir uyarıdan sonra Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu bahçede gerekli bakım ve temizliği yaparak masrafları villa sahiplerinden talep eder. Villa sahipleri bu masrafları ödemek zorundadır ve bahçesine girildiği için hiçbir kişi ve kuruluşu sorulu tutamaz.

jj) Villaların bahçesine sundurma, baraka, sabit veya geçici tesis yapılamaz. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından yapılacak yazılı uyarıya rağmen 7 gün içinde yıkılmadığı veya kaldırılmadığı takdirde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından yıkılır.

kk) Konuların içinde ara duvar yıkmak gibi önemli tadilatlar yaptıracak kat malikleri " Toplu Yapı Yönetim Kuruluna" başvurarak öncelikle proje onayı almak zorundadırlar. Ancak statik projesine aykırı olmayan ve ana yapıya zarar vermeyen onarım ve tadilatlar için izin verilebilir. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasara sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.

ll) diğer bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gerekli müsadeyi vermekten kaçınamazlar.

mm) Ada/Parsel Kat Malikleri Kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere özel eşyalarını bırakamaz ve arabalarını park edemezler.

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 engeç 15 gün içinde parsel yöneticisine ve servis şirketine (villa sözkonusu isei toplu yapı yöneticisine) bildirirler. Tebligat adresini ve buradaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde, kira sözleşmesinden bir örnek ile Yönetim Planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini yöneticiye tevdi etmeye ve bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur.

## 2 — ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

### a) Hakları

a) Kat Malikleri bağımsız bölümlerinin bulunduğu parseldeki ortak yerlerden ve tesislerden ve doğrudan doğruya o parselde, blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler. Ortak yerler aşağıda belirtilmiştir.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları parsel kat malikleri kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kurul kararlarında, toplu yapı kat malikleri kurulunun konuya ilişkin ilke kararlarında göz önünde bulundurulur.

- \* Temeller ve ana duvarlar, merdivenler, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları ortak çöp toplama üniteleri,
- \* Genel giriş kapıları, antreler, koridorlar bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar
- \* Açık ve kapalı otoparklar, parklar, spor alanları, çocuk parkları,
- \* Kapıcı ve teknisyen daireleri, odaları ve bunların her türlü tesisatları
- \* Kalorifer daireleri, kalorifer kazanları, boyler, motorlar, pompalar jeneratörler, sıcak ve soğuk su tesisatları ve tesisatları, yakıt depoları ve bunların her türlü tesisatları.
- \* çatılar, üst katların balkon siperleri, bacalar, yağmur olukları, genel kanalizasyon tesisatları,
- \* Asansörler ve bunların her türlü tesisatları, asansör devreleri

yukarıda yazılanlar dışında kalan, fakat parsel sınırı içine girmemekle beraber konutlara ait ortak açık alanların devamı niteliğinde olan yeşil alanlar ile oyun ve gezinti alanları, bisiklet yolları, koşu parkları, dinlenme terasları, yaya yolları tüm maliklerin ortaklaşa kullandıkları bütün yer ve alanlarda ortak yerler olarak sayılır.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerinden nasıl ve ne ölçüde yararlanacaklarını Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kurul, kararlarında, Toplu Yapı Kat Maliki Kurulunun söz konusu yer ve tesislere ilişkin ilke ve kararlarını da göz önünde bulundurur.

b) Kat Malikleri, toplu yapı ortak yer ve tesislerinden ( toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümlere veya "villalara tahsis edilmiş ortak otoparklardan parklardan, spor alanlarından, eğitim alan ve tesislerinden) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak, yöneticinin belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplu yapı ortak yer ve tesislerin kullanılmasını belli bir ücrete bağlayabilir, bu ortak yer ve tesislerden yararlanmayı bir kulüp statüsü içinde düzenleyebilir.

Toplu Yapı kapsamında ortak yer ve tesisler, hangi alanda veya yapıda bulunurlarsa bulunsunlar tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yer ve tesisi sayılırlar.

## **b) YÜKÜMLÜLÜKLER**

### **Kat Malikleri**

aa) Bulunduldan yapının mimari durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar.

bb) Bütün kat maliklerinin rızasım almadıkça, buldukları yerlerin ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yapamazlar, balkonların veya parmaklıklarının rengini değiştiremezler,

cc) Müstakil villaların dış cephe boya ve boya kaplamalarında renk ve malzeme değişikliği ile binanın mimari özelliğini bozacak eklentiler yapılmaz.

dd) Ada/ Parsel Kat Malikleri Kurulu oy birliği ile karar verilmedikçe, buldukları yapıya kat ilave edemezler, çekme kadarını tam kata çeviremezler, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı zemin veya bodrum kadarını işyeri (dükkan) haline getiremezler.

ee) Parsellerdeki, blok yapıdaki veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve dizene aykırı davranamazlar,

ff) Toplu Yapı Kapsamındaki ortak yer ve tesislerde, Toplu Yapı Kat Maliki Kurulunun oy birliğiyle verilmiş izni olmadıkça, hiçbir şekilde inşaat, değişiklik onarım ve boya yapamazlar.

Bu yönetim planında ve Kat Mülkiyet Kanununda kat maliklerinin yükümlülüklerin ilişkin olarak yer alan bütün hükümler bağımsız bölümlerden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlanırlara da aynen uygulanır, bu yükümlülüklere aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte müteselsilin sorumludurlar.

## **IV— ORTAK GİDERLERE KATILMA**

### **I — BLOK YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA**

a) Parsel Kat Malikleri oybirliğiyle başka bir çözümde anlaşmadıkça (parsel kat malikleri) aşağıdaki ortak giderlere arsa paylan oranında katılırlar:



- aa)** Bloklann sigorta primlerine,  
**bb)** Kalorifer ve asansör tesisleri, TV antenleri ,merdivenler, otoparklar gibi Yönetim Planında ve K.M.K. 'da ortak alan olarak tanımlamış tüm ortak yerlerin işletme, bakımı, sulama, aydınlatma, onarım ve yenileme giderlerine,  
**cc)** Ortak yerlerin su ve elektrik sarfiyatlarına

**dd)** Isınma ve yakıt giderlerine

Kat maliklerinin, yanaşık düzendeki birden çok blok yapıp kapsayan ortak yer ve tesislere ilişkin olarak ortak giderlere katılma oranı da yukarıdaki, esaslar çerçevesinde belirlenir.

**b)** Kat Malikleri aşağıdaki giderlere eşit olarak katılırlar:

**aa)** Panel be blokların kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, teknisyen gibi ücretli yardımcı elemanların aylık ücret, sigorta primi, tazminat vs. tüm giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa,

**bb)** Kat Malikler buldukları blok yapıya parsel ve toplu yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle " Ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınmazlar.

**cc)** Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

**dd)** Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, yönetici ve servis şirketi, bu yönetim planına Kat Mülkiyet Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve/veya icra takibi yapmakla yükümlüdür.

**ee)** Ortak giderlerden karşılanan masraflara, kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı vs.) kusurlu hareketiyle sebep olmuşsa, yapılan ödemede zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır.

**ff)** Asansörlü bloldarda giriş katında bulunan kat malikleri asansör bakım, onaran ve işletme giderlerine katılmazlar.

## **2-TOPLU YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA**

**a)** Vaziyet planına veya toplu yapı kat malikleri kararına göre, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya ve münhasıran o yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin ortaklaşa kullanım ve yararlanmasında tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlere o yapıdaki kat malikleri; toplu yapı kapsamındaki yapılardan sadece birkaçının ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o yapılardaki kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için ortak tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Toplu yapı alınının içinde veya çevresinde bulunan kamuya bırakılmış olan ( yol, spor tesisleri, park vs.) veya yapı tesislerin ( okul, cami vs.) bakım onarım ve işletmesi, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararıyla, toplu yapı yönetiminde üstlenilmişse, bunlara ilişkin giderlerde toplu yapı ortak gideri sayılır ve yukarıda belirlenen esaslar çerçevesinde kat maliklerince karşılanır.

b) Vaziyet planına veya toplu yapı kat malikleri kurulunun kararına göre, Toplu Yapı Kapsamındaki bütün Kat Malikleri tarafından karşılanacak nitelikteki ( işletme projesinde tahmini miktarı belirlenmiş) Toplu Yapı Ortak giderlerinin her bağımsız bölüme düşen oranının tespitinde, katılma Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca, her bağımsız bölümün arsa payı esas alınır. Her bağımsız bölüme düşen ortak gider, o bağımsız bölümün arsa payı ile m2 başına düşen birim ortak gider çarpılarak hesaplanır.

Belli bir veya birkaç yapıdaki kat maliklerinin münhasır kullanımına tahsis edilmiş ortak ter ve tesislere ilişkin ortak giderler o yapılardaki Kat Malikleri tarafından arsa payı oranına göre karşılanır.

c) Toplu Yapı Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki ödemedede geciktiği günler için, aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat malikine, diğer yaptırımlarla birlikte, toplu yapı yöneticisinin kararıyla, borcunu ödeyinceye kadar, toplu yapı ortak yer, tesis ve hizmetlerden yararlanmasının durdurulmasını yaptırımı da uygulanabilir.

d) Toplu Yapı yöneticisi, Toplu Yapı ortak gider ve avans payını ödemedede bir aydan fazla geciken, kat malikine karşı bu yönetim planına, Kat Mülkiyet Kanunu,na ve genel hükümlere göre dava açmak ve / veya icra takibinde bulunmakla yükümlüdür.

e) Kat malikleri toplu yapı kapsamındaki ortak yapı yer ve tesisler üzerinde kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum, ihtiyaç veya imkan olmadığı ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

f) Toplu Yapı ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi ( örneğin kiracı) veya misafiri tarafından bir zarar verilirse, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

## **V — HAKİMİN MÜDAHELESİNİN İSTENMESİ**

- 1- Ada / Parsel veya Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca verilen kararı yasalara veya yönetim planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, toplu yapının bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak kararının tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir. Dava, kararı veren kurula göre, parsel veya toplu yapı yöneticisini aleyhine açılır.
- 2- Kat Maliklerinden birinin ( veya onun katında kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) Kat Mülkiyet Kanununda veya bu yönetim planında öngörülen borç ve yükümlülüklerin uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan kat maliki, toplu yapının bulunduğu yerin Sulh Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini,rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Kat Maliki, yöneticiye veya servis şirketine başvurarak, davanın yönetici veya servis şirketi tarafından açılmasını da talep edebilir.
- 3- Kat Maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarına onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, kat malikleri, KMK md 25 hükümleri çerçevesinde o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesi hakimden isteyebilir.

Kat maliki "Ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa" veya KMK 'nın 33. Maddesi gereğince mahkemenin emrine rağmen, borç yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse "veya kendi bağımsız bölümünü bu Yönetim Planında yasak edilen işlerden birini yapmak için tahsis etmesi üzerine yapılan ihtarla rağmen bundan vazgeçmemekte ısrarlı davranmışsa ve ihtarın tebliğinden itibaren üç gün içinde eski haline getirmemişse " yukarıda değinilen çekilmezlik hali meydana gelmiş sayılır

## **VI — YENİLİK VE İLAVELER VE GİDERLERİNE KATILMA**

1. Blok yapının ortak yer ve tesislerin düzgün veya daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ( örneğin ortak anten,veya hidrafor 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 çerçevesindeki ödeyecekleri miktar, Blok Kat Maliklerince belirlenir.

2. Parsel veya Blok yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması karşılaşılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa ve / veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gerekli bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir.

Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri, onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.

3. Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinde yapılacak, yukarıda nitelikleri açıklanan, yenilik ve ilavelerin kararları, toplu yapı kat malikleri kurulunda , toplantıya katılan kurul üyelerinin salt çoğunluğu ile alınır.

Kat maliklerinin toplu yapı ortak yer ve tesislerindeki yenilik ve ilavelerin giderlerine katılma oran veya miktarı, yukarıda ( No 1 ve 2 de) açıklanan esaslar çerçevesinde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca belirlenir.

## **VII TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ**

1. Ada / Parsele münhasıran o parselde tahsis edilmiş ortak yerlerin (kapıcı daireleri) bir ayrıl hakla kayıtlı olması, kiralanması veya parsel üzerinde bulunan blok yapıların tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya blok yapıların dış duvarlarınm, çatı veya damının veya diğer ortak yerlerin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri bütün kat maliklerinin <sup>3</sup>/<sub>4</sub> 'tinün oyları ile verecekleri kararla yapılır.

Kat malikleri yukarıda öngörülen kararları alırken, vaziyet (yerleşim) planında ve toplu yapı kat malikleri kurulunun kararlarında yer alan kural, yasak ve ilkelerine uymak zorundadırlar.

2.Toplu yapı ortak yer ve tesislerin bir aynı bakla kayıtlı olması ortak yapı ve tesislerin ve ortak bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devredilmesi, Toplu yapı kapsamındaki arsaların bölünmesi ve bölünen kısım mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi tasarrufl işlemlerin yapılması Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunu oluşturan tüm üyelerin oybirliğiyle karar verilmesine veya verilmiş karara katılmalanna bağlıdır.

Toplu Yapı Kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının çatı ve damlannın reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile karar vermesi gerekir.

**VIII — SON MADDE** ...../.../..... tarihinde düzenlenen iş bu Yönetim Planının metin ve muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak uygun olduğunu ve oybirliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrara ederler.

EK:1

Ada/Parsel Yöneticisi; Toplu Yapı alanı ortak yerlerinin, bahçe ve çevrenin temizlik, bakım, işletme ve onarım işlerinin yapılması, sosyal ve spor tesisleri ile alt yapı tesislerinin işletilmesi ve bakımı için gerçek ve tüzel üçüncü kişilerle hizmet sözleşmesi yapılabileceği gibi, yönetim giderlerinin toplanması da dahil olmak üzere tüm yetkilerini kısmen veya tamamen sözleşme akdedileceği hizmet şirketine devredebilir, ada/parsel yöneticisi tarafından gerçek ve tüzel kişilerle akdedilen hizmet sözleşmeleri gereği tüm ödemelere bağımsız bölüm malikleri Yönetim Planının ilgili maddesindeki hükümler doğrultusunda da katılırlar ve aidat gibi ödemede bulunulur. Gecikme halinde aylık %10 faiz uygulanır.

EK:2

"İşbu Yönetim Planım aynen kabul ettiğimi, yönetim planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlülüğü uygulayacağımı, Toplu Yapı alan kapsamındaki (onaylı Projeye bağlanmış) bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanuncaya kadar, bu yönetim planında Toplu Yapı Yöneticiliği için öngörülmuş bulunan tüm hak, görev ve yetkilerin • KONUT PAZARLAMA LTD. ŞKT.'ne ait olduğunu, KONUT PAZARLAMA LTD. ŞKT'nin sözleşme ile tüm ve bazı Yönetim hizmetlerinin yürütülmesini birbirini izleyebilecek belli sürelerle bir veya birkaç tüzel kişiye bırakabileceğini KONUT PAZARLAMA LTD. ŞTİ'nin bu yetkisinin, Toplu yapıların yönetimine ilişkin yasal boşluk dolduruluncaya kadar iş bu yönetim planındaki hükümlere göre devam edeceğini her yıl yönetici KONUT PAZARLAMA LTD. ŞTİ. Tarafından hazırlanacak işletme projesine göre Yönetim giderlerine Toplu Yapının tüm ortak giderlerine katılacağıma katılım payla= KONUT PAZARLAMA LTD. ŞTİ. TARAFINDAN İLAMN EDİLECEK T. Emlak bankası A.Ş. şubesi. nezdindeki No'lu Yönetim hesabına belirlenen zamanda ödeyeceğimi beyan kabul ve taahhüt ederim.

...../ /1999

İmza

...../ /.....No'lu

Kat maliki