

YÖNETİM PLANI

İÇİNDEKİLER

I. GENEL HÜKÜMLER

Madde 1. Kapsam

Madde 2. Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde KMK,nun uygulanması

Madde 3. Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Madde 4. Amaç

II. YÖNETİM ORGANLARI

A. ADA/PARSEL KAT MALİKLER KURULU

Madde 5. Oluşması ve Yetki Alanı

Madde 6. Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 7. Toplantı ve Çağrı

Madde 8. Toplantı Karar Yeter Sayısı

Madde 9. Kararların Bağlayıcılığı

Madde 10. Kararların Yazılması ve İmzalanması

B. ADA/PARSEL YÖNETİCİSİ VE TEMSİLCİLİĞİ

Madde 11. Seçimleri

Madde 12. Ücreti

Madde 13. Görevlerinin Sonlandırılması

Madde 14. Sorumlulukları ve Görevleri

C. TOPLU YAPI KAT MALİKLER KURULU

Madde 15. Görev ve Yetki Alanı-Oluşması ve ücreti

Madde 16. Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 17. Toplanma ve Çağrı

Madde 18. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 19. Kararların Bağlayıcılığı

D. TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

Madde 20. Seçimi

Madde 21. Ücret

Madde 22. Sorumluluk ve Görevleri

E. TOPLU YAPI DENETİCİSİ

Madde 23. Seçimi, Ücret ve Görevleri

III. KAT MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.

Madde 24. Bağımsız Bölümlere ilişkin Hakları

Madde 25. Bağımsız Bölümlere ilişkin Yükümlülükleri

IV. ORTAK YERLER

Madde 26. Tanımı ve Kapsamı

Madde 27. Kat Maliklerinin Hakları

Madde 28. Kat Maliklerinin Yükümlülükleri

V. ORTAK MÜLKİYET KONUSU OLACAK YAPI VE TESİSLER.

Madde 29. Kapsam

VI. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN

Madde 30. Hak ve Yükümlülükleri

VII. ORTAK GİDERLERE KATILMA

Madde 31. Kapsam Madde 32. Sorumluluk

VIII. ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKI

Madde 33. Tanım

IX. YAPININ FİLEN TAMAMLANMASI HALİNDE

Madde 34. K.M.K.nun Uygulanması

X. TEMLİKİ TAŞARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Madde 35. Oluşum-Hak ve Yetkiler

sayfa 1

sayfa 2

sayfa 2-3

sayfa 4

sayfa 5

sayfa 6-7

sayfa 8

sayfa 8-9

sayfa 10-11

sayfa 11

sayfa 11

sayfa 11-12

sayfa 13

sayfa 13

sayfa 13-14



YÖNETİM PLANI

I-GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1- KAPSAM

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi,353/2,354/2,354/2, 355/2,356/2,357/2,358/2,359/2,360/9,360/10,361/2,362/2,363/2,364/2,365/2,366/2,367/2, 368/2,369/2 ve 370/6 parseller üzerinde belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış ve yapılacak, konut üniteleri, ticari donatım alanı ve üniteleri, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal ve sağlık hizmet tesisleri ve bunların yönetimi bakımından 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere içindeki 176 konut ve bağımsız bölüm, bu "Yönetim Planı" na göre yönetilir.

MADDE 2- HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KMK'NUN UYGULANMASI

Yönetim planı, taraflar arasında, sözleşme mahiyetindedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyet kanununun, medeni kanunun ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

MADDE 3- BAĞLAYICILIĞI

Yönetim planı, S.S Yeşilbarış Konut Yapı Kooperatifi toplu yapısı kapsamındaki bütün kat maliklerini (konut, dükkan, villa ve diğer), kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölüm veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını, satış, bağış vs. gibi yolla iktisap edecek bütün şahısları, tüzel kişileri, sandık, dernek, vakıf gibi kuruluşları, ayrıca kiracıları ve gayrimenkulü her ne şekilde olursa olsun kullananları bağlar.Bu şahıslar yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır.

MADDE 4- AMAÇ

Yönetim planı Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi, 353/2,354/2,354/2,355/2,356/2,357/2,358/2,359/2,360/9,360/10,361/2,362/2,363/2,364/2,365/2,366/2,367/2,368/2,369/2ve370/6 parseller üzerinde inşa edilmiş bulunan veya inşa edilecek konut, villa, dükkan, sosyal tesis, spor alanları ve diğer yapıların kullanma maksat ve şeklini, yönetim esaslarını, işletme masraflarının temelini teşkil eden gelir ve giderlerin düzenlenmesini, toplanmasını, sarfını ve verilecek hizmetlerin düzenlenmesini tanzim eder.

II- YÖNETİM ORGANLAR

A. ADA/PARSEL KAT MALİKLER KURULU

MADDE 5- OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

Ada/Parsel kat malikler kurulu, Site (Kooperatif yapı alanı) toplu yapısı kapsamında bulunan (belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış aynı ve/veya ayrı parseller üzerinde müstakil olarak inşa edilmiş /edilecek villalar ile yapılacak, ticari donatım alanı ve üniteleri, alt yapı tesisleri, Ortak kullanım yerleri, sosyal ve sağlık hizmet tesisleri) yapıların her biri; buldukları parsellere ilişkin olarak o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşur.

Ada/Parsel kat malikler kurulunca seçilen yönetici ve/veya temsilciler toplu yapı kat malikler kurulunda temsil edilir.

Ruhsat ve eki onaylı projelere göre inşa edilmiş her birinin kendi bağımsız girişi bulunan, her biri ayrı bağımsız bölüm niteliğinde olan villalar; maliki tarafından kat mülkiyeti kanunu, yönetim planı ve toplu yapı kat malikleri kurulu kararlarına aykırı olmayacak şekilde yönetilirler.



MADDE 6- KURULA KATILMA VE OY HAKKI

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

Aynı Ada/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 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 velisi veya vasisi katılır.

d-) Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez.

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

f-) Bağımsız bölüm malikleri hükmi şahsiyet oldukları takdirde, ada/parsel kat malikler kuruluna, hükmü şahsiyet yönetim kurulunun yetki vereceği kişiler ile katılabilir.

MADDE 7- TOPLANTI VE ÇAĞRI

a-) Ada/Parsel kat malikler kurulu her yıl en az bir defa Ocak ayının ilk 15 günü içinde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde yöneticinin veya kat maliklerden üçte birinin talebi üzerine de olağanüstü toplantı yapılır. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadır.

b-) Kurul, yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 10 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması durumunda ikinci toplantının bir hafta içinde nerede, hangi tarihte ve saat de yapılacağı belirtilir.

Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup, karara bağlanması, konunun toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile gündeme alınmasına bağlıdır.

MADDE 8- TOPLANTI KARAR YETER SAYISI

Ada/Parsel kat malikleri kurulu kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve katılanların oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamaz ise, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verir.

Kat mülkiyet kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

Toplantıya katılan kat maliklerinin oy çokluğu ile seçecekleri bir üye kurul toplantısına başkanlık eder ve bir katip üye başkana yardımcı olur.

MADDE 9- KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Ada/Parsel kat malikleri kurulunun kat mülkiyeti kanununa, yönetim planı ve toplu yapı kat malikler kurulu kararlarına uygun olan kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o Ada/parselde bulunan bütün kat maliklerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devralmış olanları bağlar.

MADDE 10- KARARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Ada/Parsel kat malikleri kurulunun kararları yönetici tarafından (1)'den başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mühürü ile onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, muhalefetlerinin sebebini belirterek defteri imzalar.



Ada/Parsel kat malikler kurulunda alınan tüm kararlar yönetici tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile bağımsız bölümlerden herhangi bir sıfatla faydalananlara imza karşılığı yada taahhütlü mektupla ve ilan tahtalarına asılmak sureti ile usulü dairesinde duyurulur.

Ada/Parsel kat malikler kurulunca alınan karara itiraz etmek isteyen kat maliki, karara muttali olduğu tarihi takip eden 15 gün içinde bir dilekçe ile ana gayrimenkulun bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurmak ve dilekçesinde itiraz gerekçelerini de açıkça belirtmek zorundadır.

Dava açma süresi toplantıya katılanlar için toplantı gününden, bulunmayanlar için karar suretinin kendilerine tebliğ edildiği günden başlar, 15 gün sonra biter. Mahkemeye yapılacak başvuruda, husumet yönetici veya yönetim kurulu, yada kat maliklerinin tümüne tevcih edilebilir.

Sulh Hakimince, yapılan itiraz üzerine icranın durdurulması hakkında bir karar verilene kadar, parsel kat malikleri kurulu kararları geçerliliğini korur ve itiraz edenler dahil tüm kat malikleri bu kararlara uymak zorundadır.

B. ADA/PARSEL YÖNETİCİSİ VE PARSEL TEMSİLCİLİĞİ

MADDE 11- SEÇİMLERİ

Ada/Parsel kat malikler kurulları her yıl Ocak ayının ilk 15 günü içinde yapacakları toplantıda, kendi parsellerinde yer alan maliklerden her parselden kaç kişi olması gerektiği belirtilecek, kendi parselleri için bir yıl süre ile parsel yönetici ve yardımcı tayin ederler. Ada/parsel yöneticisi aynı zamanda parsel temsilcisidir.

Yönetici ve yardımcısı ile ada/parsel temsilcilerinin ada/parselde bilfiil oturan kat malikleri, eş ve reşit olmuş çocukları veya eşleri arasından seçilmesi zorunludur.

Yönetici/temsilci kat maliklerinin sayı çoğunluğu ile seçilir ve değiştirilir. Eski yönetici/temsilci tekrar seçilebilir. Yönetici/ada/parsel temsilcileri, en geç seçimini izleyen bir hafta içinde toplu yapı yönetimine bildirilir.

MADDE- 12- ÜCRETİ

Ada/Parsel Yönetici, yönetici yardımcısı ile parsel temsilcileri ve yedeklerine hiçbir ücret ödenmez.

MADDE-13- GÖREVLERİNİN SONLANDIRILMASI

Görevine son verilen yönetici/yönetici yardımcısı/temsilciler kendilerine yapılacak tebligat tarihinden itibaren 15 gün içinde yedinde bulunan tüm defter, kayıt belge ve demirbaşları iade ve teslim etmeye mecburdurlar.

MADDE-14- SORUMLULUKLARI VE GÖREVLERİ:

Ada/Parsel yöneticisi (varsa yardımcısı) ve ada/parsel temsilcileri kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Ada/Parsel yöneticisi, toplu yapı kat malikleri kurunca verileri kararları ve buna uygun kat malikler kurulunca verilen kararları uygular.

Ada/Parsel yöneticisi, toplu yapı yönetimi ile ada/parseldeki yapıların ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarım için gerekli olağan tedbirleri alır, düzenlemeler yapar ve denetler.

Ada/Parsel yöneticisi; Ada/Parsel kat maliklerinden, bu yönetim planı ve kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre belirlenmiş ada/parsel ve toplu yapı ortak gider paylarını ve bu giderlere ilişkin avansı toplu yapı kat malikler kurulu ve yönetimi tarafından görevlendirilmesi halinde toplar. Toplanan paranın toplu yapı yönetimine (veya onun göstereceği hesaba) veya bu hizmeti veren kuruluşa gecikmeksizin aktarır. Toplu yapı yönetim kurulunun avansların toplanış şekli ile ilgili alacağı karar saklıdır

Ada/Parsel yöneticisi; Ada/parselde sadece ada/parsele ait ortak tesisler varsa, toplu yapı yönetimi ile işbirliği yaparak, bu ortak tesislerin işletilmesi, korunması, bakımı ve onarılması için gerekli olağan tedbirlerin alınmasını sağlar.

Ada/Parsel yöneticisi, ada/parselin tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder, gerektiği zaman kat maliklerine duyurulmasını ve gerekli bütün tedbirlerin alınmasını sağlar.



Ada/Parsel yöneticisi, 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.

Ada/Parsel temsilcileri, ada/parsel kat maliklerini toplu yapı kat malikleri kurulunda temsil eder. Yönetici, ada/parsel temsilcisi sıfatıyla bu kurulda hazır bulunur.

C. TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 15- GÖREV VE YETKİ ALANI-OLUŞMASI VE ÜCRETİ

Site toplu yapısı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesisler ile ortak yararlanmaya tahsis edilmiş bağımsız bölümler toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından yönetilir ve bunlara ilişkin idari ve tasarrufi işlemlerde (ifraz, mülkiyet devri, aynı hak tesisi vs.) ve (onarım, yenileme, ilave, kiraya verme vs.) toplu yapı kat malikleri kurulu yetkilidir. Toplu yapı kat malikleri kurulu görevlerinin bir kısmını veya tamamını bir servis şirketine, kontrollüğü uhdesinde bulundurmaya kaydı ile devrederek, Yönetici olarak seçebilir.

Villaların oturduğu alan ile villaya ait bahçe dışında kalan alanlar (belediyeye ait olmayan yollar ve site içi sokaklar, park, yeşil alan, su depose alanı, spor alanı, sağlık ve sosyal hizmet tesisleri gibi) ve tapuda ortak alan olarak gösterilen tüm yer, yapı ve tesisler, bu yönetim planının uygulanmasında toplu yapı ortak yer ve tesisi sayılır.

Villa malikleri veya müstakil bölüm niteliğinde ki diğer yapı ve tesislerin malikleri yerleşim planına göre münhasıran villalarına veya yapılarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde toplu yapı kat malikleri kurulunca alınacak ilke ve tavsiye kararlarına uymak zorundadırlar.

Toplu yapı kat malikleri kurulu Ada/parsel üzerinde bulunan villa (bağımsız bölüm) sayısına göre belirlenen, altı konuta kadar 1 temsilci olacak şekilde seçilecek 1 ada/parsel temsilcilerinden oluşur.

353 ada 2 parsel 2 temsilci, 354 ada 2 parsel 1 temsilci, 355 ada 2 parsel 1 temsilci, 356 ada 2 parsel 2 temsilci, 357 ada 2 parsel 2 temsilci, 358 ada 2 parsel 3 temsilci, 359 ada 2 parsel 3 temsilci, 360 ada 9 parsel 2 temsilci, 360 ada 10 parsel 3 temsilci, 361 ada 2 parsel 3 temsilci, 362 ada 2 parsel 3 temsilci, 363 ada 2 parsel 3 temsilci, 364 ada 2 parsel 1 temsilci, 365 ada 2 parsel 1 temsilci, 366 ada 2 parsel 1 temsilci, 367 ada 2 parsel 1 temsilci, 368 ada 2 parsel 1 temsilci, 369 ada 2 parsel 2 temsilci, olmak üzere toplu yapı kat malikleri kurulu toplam 36 üyeden oluşur. Parsel temsilcisi veya yönetici eşleşirse, yeni yönetici/temsilci kurulda kendiliğinden eskisinin yerini alır.

MADDE 16- KURULA KATILMA VE OY HAKKI

Toplu yapı kat malikleri kurulunun üyeleri, temsilcisi "buldukları ada/parsellerde ki bağımsız bölüm sayısı veya temsil ettikleri villa adedi dikkate alınmaksızın, kurulda bir oy hakkına sahiptirler.

Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan üye yerine o toplantıya yedek temsilci katılır. Haklı bir neden olmaksızın üst üste 4 toplantıya katılmayan temsilcinin üyeliği düşer ve yerine yedek temsilci üye atanır.

MADDE 17- TOPLANMA VE ÇAĞRI

Toplu yapı kat malikleri kurulu her yıl en az bir defa olacak şekilde yılın ilk 3 ayından herhangi biri için alınan kararla (Ocak, Şubat, Mart) toplanır. Kurul, toplu yapı yönetim kurulu tarafından, toplantı tarihinden en az 3 gün önce, bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrı toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması, konunun 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.

Yönetim kurulu, gerekli gördüğü hallerde kurulu yukarıda belirtilen usullere uyarak her zaman toplantıya çağırabilir.



Yönetim kurulu, kurul üyelerinin üçte birinin yazılı talebi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırmakla yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadır.

MADDE 18- TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

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 karar bağlanması, görüşmenin yenilenmesi önerisinin toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile kabul edilmesine bağlıdır.

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

Kat mülkiyeti kanununda ve bu yönetim planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır.

MADDE 19- KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Toplu yapı kat malikleri kurulunun kararları yönetim kurulu tarafından (1)' den başlayıp sırayla giden sayfa numaralarını taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı karar defterine yazılır ve toplantıya katılan Kurul Üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek defteri imzalarlar.

D. TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

MADDE 20- SEÇİMİ

Toplu yapı Kat malikleri kurulu her yılın ilk üç ayı içinde yapacağı toplantıda, başkan ve iki üye olmak üzere kendi arasından üç kişiyi, yedekleri ile birlikte; iki (2) yıl için toplu yapı yönetim kurulu üyesi ve bir kişiyi de bir yedeği ile birlikte denetici olarak tayin eder.

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

Yönetici yardımcıları arasında görev taksimi yönetici tarafından yapılır.

Yönetim kurulu üyeleri görev sürelerinin sonunda tekrar seçilebilirler. Yeni yönetim kurulu seçilinceye kadar eskisi görevine devam eder.

Yönetici ve yardımcıları toplu yapı kat malikleri kurulunca toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla, seçilirler ve aynı çoğunlukla her zaman değiştirilebilirler.

MADDE 21- ÜCRETİ

Toplu yapı yönetim kurulu üyelerine ve deneticiye ücret ödenecek olup, ödenecek ücret toplu yapı kat malikleri kurulunca belirlenir.

MADDE 22- SORUMLULUK VE GÖREVLERİ

Toplu yapı yönetim kurulu üyeleri ve yardımcıları aynen bir vekil gibi sorumludurlar.

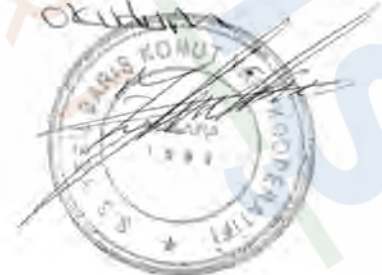
Dışarıdan seçilecek (tüzel veya gerçek kişinin) sorumlulukları ayrıca ayrıntılı olarak tespit edilir.

Yönetim kurulu her yılın ilk 3 ayından herhangi biri (Ocak, Şubat, Mart) içinde yapılacak toplantıda, toplu yapı kat malikler kuruluna o tarihe kadar yapılan işlerin, elde edilen gelirlerin ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetim Kurulu bu amaçla, gelir ve gider durumunu gösteren bir raporu toplantı çağrısı ile birlikte Toplu Yapı kat malikler kurulu üyelerinin bilgisine sunar.

Yönetim kurulu yaptığı masrafları belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar.

Toplu yapı yönetim kurulu özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar.

- Toplu yapı yat malikleri kurulunca verilen kararları yerine getirir.



b) Toplu yapı kat malikleri kurulunca verilen kararlar ve belirlenen ilkeler çerçevesinde, toplu yapı ortak yer ve tesislerinin ve toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin işletilmeye veya kiraya verilmesine ve/veya bunlar üzerinde tasarrufu veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki muameleleri, evrak ve belgeleri, yönetim kurulu başkan ve en az bir yönetim kurulu üyesi imzası ile birlikte müştereken kurulu temsil ve imzalama yetkili olmak üzere yapar.

c) Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin ve toplu yapı kat maliki adına kayıtlı bağımsız bölümlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin icap ettirdiği sözleşmeleri (kapıcı, bekçi, bahçıvan, elektrikçi, tesisatçı vs. ile akdedilecek) kurul adına yapar. Bekçi, bahçıvan ve diğer görevlilerin çalışmalarını düzenler ve denetler.

Yukarıda öngörülen tedbirlerin alınması, hizmetlerin yürütülmesi, yönetim kurulunun görev ve sorumluluğundaki (ortak gider ve avans payının toplanması gibi) diğer bir kısım işlerin görülmesi, bir sözleşme ile toplu yapı kat malikleri kurulunca belirlenecek esaslar çerçevesinde, tamamen veya kısmen bir tüzel veya gerçek kişiye bırakabilir.

d) Toplu yapı içinde yer alan tüm binaların ve kent mobilyalarının önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarının yapılmasını, parsel yöneticilerinin bu konuda uyarılmasını ve işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.

e) Toplu yapı alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.

f) Toplu yapı alanı içinde çöp toplama, haberleşme, ulaşım gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler. Toplu yapı içinde ve dışında kalan yeşil alanların içindeki spor alanları, çocuk bahçeleri ve havuzların yapım, bakım, onarım, güvenlik, temizlik ve işletme hizmetlerini yürütür. Belediye hizmetlerinin yeterli gelmediği durumlarda kaldırımaların, yolların, rogarların bakım ve onarım işleri de yönetimin sorumluluğundadır.

g) 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, buna ilişkin avukat tutar, ücret sözleşmeleri yapar.

Toplu yapı kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder.

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

h) Toplu yapı kat malikleri kurulu kararı ile veya kurulca verilen yetki uyarınca yönetim kurulu tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren bekçi, bahçıvan vs.'ye, bu görevleri nedeni ile tahsis edilmiş yerleri on beş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (K.M.K. ek madde 2 uyarınca) başvurur.

ı) Toplu yapının tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder.

i) Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri ye toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümleri (gerektiği ölçüde) sigorta ettirir.

j) 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.

Toplu yapı yönetim kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa, seçimini izleyen 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. İşletme projesinde özellikle;

1) Toplu yapı ortak yer ve tesislerine 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 K.M.K. md. 20 uyarınca tüm kat maliklerine arsa payları dikkate alınmaksızın eşit olarak isabet edecek muhtemel miktarı,



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

Kesinleşen işletme projeleri ve/veya toplu yapı kat malikleri Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları icra ve iflas kanununun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Toplu yapı yönetim kurulu, parsel yöneticilerinden, villa maliklerinden ve diğer müstakil nitelikteki bağımsız bölüm (dükkan gibi) maliklerinden toplu yapı ortak gider paylarına ve bu giderlere ilişkin avansı toplar. Toplu yapı yönetim kurulu aidat ve avanslarını zamanında ödemeyen kat maliklerine (villa maliki, dükkan maliki, diğer her türlü bağımsız bölüm maliki) karşı yasal işlem başlatabilir.

Villaların veya müstakil nitelikteki diğer bağımsız bölümlerin toplu yapı ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlar da kat maliki ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. Toplu yapı yönetim kurulu, kat malikine düşen toplu yapı ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bu bağımsız bölümlerden devamlı olarak yararlanarlardan isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı demeyi kira borcundan düşer.

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

E. TOPLU YAPI DENETÇİSİ

MADDE 23- SEÇİMİ-ÜCRET VE GÖREVLERİ

Toplu yapı kat malikleri kurulu aralık ayında yapacağı toplantıda, bir yıl için, toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla, kendi arasından bir kişiyi denetici olarak seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.

Toplu yapı kat malikleri kurulu, denetici ile birlikte çalışmak üzere, gerekli gördüğü uzmanları da görevlendirebilir. Bu uzmanlar gerçek veya tüzel kişi olabilir.

Denetçilere ve görevlendirilen uzmanlara ödenecek ücretler toplu yapı kat malikleri kurulunca belirlenir.

Denetici en az üç ayda bir yönetimin hesaplarını inceler ve inceleme sonuçlarını bir ara raporla tespit eder. İnceleme sonucunda gerekli gördüğü takdirde, toplu yapı kat malikleri kurulunu toplantıya çağırmasını yönetim kurulundan ister ve bu isteği 15 gün içinde yerine getirilmezse kendisi kurulu doğrudan doğruya toplantıya çağırabilir.

Denetici her yılın ilk üç ayı içinde yapılacak toplantıda denetim sonucunu ve toplu yapının yönetim tarzı hakkında ki görüşlerini, yazılı olarak bir raporla toplu yapı kat malikleri kuruluna bildirir.

Denetici incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak yönetim kurulunun bilgisine sunar.

Denetici, raporlarını, yönetim kuruluna bildirdikleri hususları ve diğer kararlarını noter mührü ile tasdikli bir deftere yazar ve yazılan rapor ve kararlar denetici (ve varsa görevlendirilen uzmanlar) tarafından imzalanır.

Toplu yapı kat malikleri kurulu, yıllık olağan toplantısı yapıp yeni kurulun oluşması ve toplu yapı deneticisinin seçimine kadar, eski toplu yapı denetim kurulunun görev ve sorumlulukları devam eder.

III. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

MADDE 24- BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAKLARI

Kat Malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (villa, dükkan, vs.) üzerinde, kat mülkiyeti kanununun ve bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla, medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir. Bağımsız bölümlerini bizzat kullanabilecekleri gibi kiraya verebilirler.



Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, toplu yapı içindeki ortak yerler ile komşu kat maliklerine zarar verecek nitelikte olmamak kaydıyla, arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

MADDE 25- BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

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

Kat malikleri ve bağımsız bölümlerden kiracı veya herhangi bir sıfatla faydalanan kişiler özellikle;

a) Bağımsız bölümlerinde ve eklentilerinde ,(pidbul, rodweiller... gibi saldırgan köpekler dışındaki) köpek, kedi, kuş, gibi evcil hayvanları besleyebilirler . Besledikleri hayvanların ise diğer kat maliklerini rahatsız etmemesini sağlarlar. Gezdirdikleri köpeklerin sahibinin kontrolünde, temizlik ve hijyen kurallarına uyularak dolaştırılmalarını sağlarlar. Aksi takdirde toplu-yapı kat malikleri kurulu sorun çıkaran hayvanın site konut alanı dışına çıkarılmasını isteyebilir. Ayrıca bu konuda toplu yapı yönetim kurulunun alacağı kararlara hayvan sahipleri uymak zorundadırlar.

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

c) Bağımsız bölümlerin bahçeleri dışında yola ve kaldırıma, çöp-moloz atamazlar, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelerine çamaşır asamazlar.

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

e) Bağımsız bölümlerinde, villalarında şirket merkezi, ofis, büro muayenehane; dispanser, klinik, poliklinik, eczane gibi iş yeri ve ticarethane lokanta, pasta hane kafe gibi her türlü gıda ve beslenme yerleri, dükkan gibi yerler açabilirler ve kiraya verebilirler.

f) Kat mülkiyeti kütüğünde dükkan, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümleri kullanırken toplu yapı alanı içindeki diğer kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültü, sarsıntı yapamazlar, rahatsız edici duman ve kokular çıkaramazlar. Dükkanları hiçbir şekilde küçük sanayi imalathanesi olarak kullanamazlar. Bağımsız bölümlerde ve eklentilerinde ve ortak yerlerde yanıcı parlayıcı, patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar.

g) Kat malikleri balkonları ve terasları ile giriş kapısı sahanlığını toplu yapı (site) ve parsel genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekilde veya renkte olmamak kaydıyla ahşap, pvc içi cam veya camekanla kapatabilirler.

h) Villaların bahçelerinin bakımı ve kullanımı, sadece villa maliklerinin ve kiracılarının yükümlülüğündedir.

ı) Villaların bahçeleri malikleri ve kiracıları tarafından sürekli olarak bakımlı ve temiz tutulacak, ilkbahar ve sonbaharda bellenip çapalanmış-yabani otlardan arındırılmış olarak korunacaktır.

Eğer bir villa sahibi toplu yapı yönetim kurulu tarafından yapılacak yazılı bir uyarıya rağmen üç hafta içinde bahçesini bakımlı ve temiz bir hale getirmemezse, 5 günlük ikinci bir uyarıdan sonra toplu yapı yönetim kurulu bahçede gerekli bakım ve düzenlemeyi, temizliği yaparak masrafları villa sahibinden talep eder. Villa sahibi bu masrafları ödemek zorundadır ve bahçesine girildiği için hiçbir kişi ve kuruluşu sorumlu tutamaz.

i) Villaların bahçelerine görüntü kirliliği yaratacak yapı yapılamaz,

j) Diğer bir bağımsız bölümde, villada veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gerekli müsaadeyi vermektен kaçınmazlar Ancak, bir zarar söz konusu ise, bu zarar sorunun çıkış sebebine göre, lehine müsaade edilen bağımsız bölüm sahibi veya yönetim tarafından derhal ödenir veya hasar telafi edilir.



k) Kat malikleri, (villa vs.) bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad ve iş adreslerini en geç 15 gün içinde toplu yapı yönetimine ve servis şirketine bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

l) Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde, yönetim planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini yönetime tevdi etmeye ve bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar.

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

Bu nedenle, yönetim kat malikine düşen ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bağımsız bölümden devamlı olarak yararlandıran 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.

IV- ORTAK YERLER

MADDE 26- TANIM VE KAPSAMI

Kat malikleri; ortak yer ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler. Ortak yerler aşağıda belirtilmiştir.

-Yeşil alanlar, sulama amaçlı su dağıtım şebekesi, villalar ve diğer yapılar dışında kalan rögar ve künkler dahil kanalizasyon şebekesi, yağmur rögarları, içme suyu tesisatı, beççi, bahçıvan vs. odaları ve bunların her türlü tesisatları.

-Ortak aydınlatma direkleri, oturma bankları, yaya ve servis yolları, kooperatif demirbaşındaki mobilyaları, konut alanları dışında kalan otoparkla ortak yer ve tesisler 366/2 ada/parseldeki 146 nolu konut ve 360/10 parselde yapılacak olan sosyal tesis ve spor alanları yeşil alanlar ile oyun ve gezinti alanları, bisiklet yolları, koşu parkurları, dinlenme terasları, yaya yolları, tüm maliklerin ortaklaşa kullandıkları bütün yer ve alanlar da ortak yerler sayılır.

- MADDE 27- KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

Kat Malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler, villalar ve bahçeleri üzerinde, 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun saklı tuttuğu hükümler dışında, medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri toplu yapı (site) bütün ortak yerlerine eşit oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat Malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler. Bu kullanım hakkı her kat malikine eşit orandadır.

Toplu yapı kat malikleri kurulu toplu yapı ortak yer ve tesislerinin kullanılmasını, belli bir ücrete bağlayabilir, işletmeceye verebilir, bu ortak yer ve tesislerden faydalanılmasını bir klüp statüsü içinde belirleyebilir.

MADDE 28- KAT MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kat Malikleri gerek kendi bağımsız bölüm ve eklentilerini, gerekse ortak yerleri kullanırken ve faydalanırken iyi niyet kaidelerine uymak ve özellikle birbirlerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememek gibi hususlara azami dikkat göstermek ve yönetim planı hükümlerine uymak zorundadır.



Kat Malikleri özellikle;

- a) Buldukları yapının mimari durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar,
- b) Bütün toplu yapıda bulunan kat maliklerinin, villalarının ve bağımsız bölümlerinin dış cephesinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yapamazlar.
- c) Bütün toplu yapıda bulunan kat malikleri, toplu yapı kat malikler kurulunun oybirliği ile onayını almadıkça, müstakil villaların dış cephe boya ve kaplamalarında renk ve malzeme değişikliği ile binanın mimari özelliğini bozacak eklenti ve değişiklikler yapamazlar,
- d) Toplu yapıda bulunan kat maliklerinin salt çoğunluğunun onayı alınmadıkça çekme katlarını tam kata çeviremezler. Villa dış görünüşünü etkileyen ilave oda yapamazlar. Tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı zemin veya bodrum katlarını işyeri/dükkan haline getiremezler. Hiç bir şekilde buldukları yapıya kat ilave edemezler.
- e) Parsel veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, bu yer ve tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar. Ortak yer ve tesislerden yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.
- f) Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerde, toplu yapı kat malikleri kurulunun oybirliği ile verilmiş izni olmadıkça, hiç bir şekilde inşaat, değişiklik, onarım ve boya yapamazlar.
- g) Taşıma sırasında ortak yerlerde meydana gelebilecek her türlü hasar, taşınan tarafından karşılanır. Kat maliki ve/veya taşınan kişiler hasar meydana gelmemesi için her türlü önlemi almak zorundadır.

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

V- ORTAK MÜLKİYET KONUSU OLACAK YAPI VE TESİSLER :

MADDE 29- KAPSAM

360/10 ada/parşel sosyal tesis ve 366/2 ada parşelde bulunan 146 nolu villa, sosyal ve sağlık tesis ve yapıları, ticari yapılar, teknik alt yapı yapıları gibi tüm yapılar bütün kooperatif üyeleri (kat malikleri) arasında eşit oranda ortak mülkiyet konusudur.

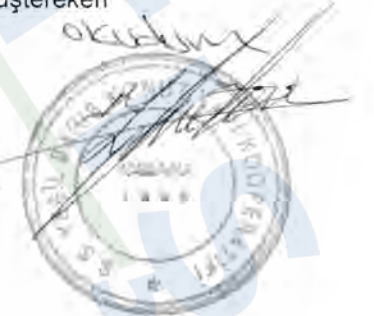
Ortak mülkiyete konu arsa, yapı ve tesisleri kullanmak, kiraya vermek, değerlendirmek, satmak ipotek tesis etmek ve bunlarla ilgili sözleşmeleri yapmak, ayrıca yapmaları gereken yükümlülükleri yerine getirmeyen konut sahibi ve kiracılar hakkında yasal işlem yapmak konusunda toplu yapı kat malikleri kurulu yetkilidir.

VI- KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN :

MADDE 30- HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Toplu Yapı kapsamında bulunan parsellerden birinde ve/veya birkaçında kooperatif üyesi ve/veya kooperatif adına kat irtifakı tesis edilmiş ise kat irtifakı sahiplerinin toplu yapı ortak yer ve tesislerinden yararlanıp yararlanmayacakları, yararlanacaklarsa bunun şekil, şart ve kapsamı toplu yapı kat malikleri kurulunca belirlenir. Yararlanmada bu yönetim planı hükümleri esas alınır.

Kat irtifak sahiplerinin bu haklarını devir ve temlik etmeleri, satmaları ve kat irtifak hakkının el değiştirmesi halinde , kooperatif üyeliği ve kooperatif ortaklık payının da ayrıca yazılı olarak devir edilmesi zorunlu olup, aksi takdirde eski ve yeni kat irtifak hakkı sahipleri ortaklık payı ve kooperatif üyeliğinden doğacak tüm yükümlülüklerden müştereken sorumludurlar.



VII- ORTAK GİDERLERE KATILMA

MADDE 31- KAPSAM

1) Toplu yapı kapsamında bulunan villa ve bağımsız bölüm Kat maliklerinden her biri Aşağıda ki ortak giderlere arsa payları oranına bakılmaksızın eşit oranda katılırlar.

a) Bekçi, bahçıvan, yönetici, mali, teknik ve idari elemanlar ile diğer çalıştırılacak yardımcı elemanların aylık ücret, sigorta primi, tazmi nat ve sair tüm giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa,

b) Yönetim planında ve K.M.K.'da ortak alan olarak tanımlanmış tüm ortak yerlerin işletme, bakım, sulama, aydınlatma, su ve elektrik sarfiyatlarına

c) Ortak yerlerin yapımı, onarımı ve yenileme giderlerine

d) Ortak yapıların Isınma ve yakıt giderlerine,

e) Ortak yerleri ve diğer zorunlu ortak kullanım alanlarını mevsim şartları ve bölgesel duruma göre yaşamı kolaylaştıracak şekilde hazırlamak için yapılacak giderlere,

f) Ortak yerlerin sigorta primlerine

2) Toplu yapı kapsamında bulunan villa ve bağımsız bölüm Kat Maliklerinden her biri ortak Mülkiyete konu olan ve 30.maddede yazılı bulunan taşınmazların işletme, bakım, sulama, aydınlatma, su ve elektrik sarfiyatlarına, Ortak yerlerin yapımı, onarımı ve yenileme giderlerine, Isınma ve yakıt giderlerine, sigorta primlerine eşit oranda katılmakla yükümlüdürler.

MADDE 32- SORUMLULUK

Kat malikleri 20.06.2004 tarih 17919 sayılı Ankara 38. noter huzurunda çekilen kura sonucunda kendilerine çıkan bağımsız bölümle ilgili olarak, her bağımsız bölümün m²'si yönü ve yer diğer özellikleri dikkate alınarak tespit edilen şerefiye bedelini ödemiş bulunduğu ve bu konuda kesinleşmiş olmasından dolayı bundan böyle tapu'daki arsa payı ne gösterilirse gösterilsin bu arsa paylarına dayanılarak herhangi bir itirazda bulunamaz

Kat Malikleri buldukları ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkında vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısı ile bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle ortak gider ve avans payını ödemekten kaçınamazlar.

Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık amme alacaklarına uygulanan faizin 2 katı hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Ortak gider avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, toplu yapı yönetim kurulu ve servis şirketi bu yönetim planına kat mülkiyeti Kanununa ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür. Gecikme tazminatının oranı, yasalarda yapılacak değişiklik ya da yeni bir yasa ile eksiltildiği/arttırıldığı takdirde, gecikme tazminatının hesabında yeni oran uygulanır.

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

Bağımsız bölüm kiraya verilmiş .ise ortak giderden kendi payına düşen miktarı noterlikçe veya imza karşılığı yapılan ihtara rağmen 10 (on) gün içinde ödemeyen kat malikinin borcu, kira alacağına mahsuben yönetim tarafından kiracıdan alınır.

Toplu yapı alanının içinde veya çevresinde bulunan kamuya bırakılmış alan (yol, park, vs.) veya yapı ve tesislerin (okul, cami, vs.) bakım, onarım ve işletmesi, toplu yapı kat malikleri kurulunun kararı ile, toplu yapı yönetimince üstlenilmişse, bunlara ilişkin giderler de toplu yapı ortak gideri sayılır ve yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde kat maliklerince karşılanır.

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 katılma oranının tespitinde, eşitlik ilkesi esastır.



Toplu yapı ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık amme alacaklarına uygulanan faizin iki katı hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat malikine, diğer yaptırımlarla birlikte, toplu yapı yönetim kurulu kararı ile, borcunu ödeyinceye kadar, toplu yapı ortak yer, tesis ve hizmetlerinden yararlanmasının durdurulması yaptırımını da uygulanabilir.

Toplu yapı yönetim kurulu, toplu yapı ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki-kat irtifak sahibi ile diğer her türlü faydalananlara karşı bu yönetim planına kat mülkiyeti kanununa ve genel hükümlere göre dava açmak ve/veya icra takibinde bulunmakla yükümlüdür.

Kat malikleri ve kat irtifak sahipleri ile diğer her türlü faydalananlar toplu yapı Kapsamında ki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısı ile bunlardan faydalanmaya lüzum ihtiyaç veya imkan olmadığını ileri sürerek toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınmazlar.

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

Malikler ve kiracılar ile her türlü ilişkinin yürütülmesi, çevre koruma ve düzeni, temizlik, güvenlik, vs. ile ilgili hizmetlerin aksamadan yürütülebilmesi için yönetim kuruluna verilen yetki gereğince, gerçek ve tüzelkişilerle işletme sözleşmeleri akit edildiği takdirde, tüm ödemelere, kat malikleri eşit oranda katılırlar. Eğer sözleşme uyarınca, tahsilat servis şirketi tarafından yapılacaksa, kat malikleri belirlenen meblağı, doğrudan servis şirketine ödemek zorundadır.

VIII-ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKI

MADDE 33-TANIMI

Toplu yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün veya kat irtifakı bağlanmış bir arsa payının satılması halinde, diğer kat malikleri veya irtifak hakkı sahipleri öncelikle satın alma (kanuni şura) hakkına sahip değildirlir.

IX- YAPİNİN FİİLEN TAMAMLANMASI HALİNDE

MADDE 34- KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN UYGULANMASI

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde, yapılar fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa kat mülkiyetine geçilmemiş olursa dahi kat mülkiyeti kanununun ve yönetim planının bütün hükümleri. (kurulların oluşması, yönetici seçimi, ortak giderlere katılma vs.) kat mülkiyetine geçilmiş gibi uygulanır.

X-TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İSLERİ

MADDE 35- OLUŞUM-HAK VE YETKİLER

Toplu yapı ortak yerlerinin bir aynı hakla kayıtlanması veya ortak yapının kısmen ya da tamamen yıkılarak yeniden yapılması, yararlanma tarzının değiştirilmesi veya ortak yapının dış duvarlarının çatı veya damının diğer ortak yerlerin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri toplu yapı kat malikleri kurulunun oy çokluğu ile vereceği kararla mümkündür.

Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinin münhasıran bakım ve kullanımına tahsis edilmiş olan bahçe, bahçe duvar ve çiti," dış cephe, çatı veya damını reklam amacıyla kiralayamaz, kendi kullanımı dışında anten, alıcı gibi tesisler kurulmasına müsaade edemez.



Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin bir aynı hakla kayıtlanması ortak yapı ve tesislerin ve ortak bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devredilmesi, toplu yapı kapsamındaki arsaların bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olunması gibi tasarrufu işlemlerin yapılması hakkı maliklerine aittir.

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi, 353/2,354/2,355/2,356/2,357/2,358/2,359/2,360/9,360/10,361/2,362/2,363/2,364/2,365/2,366/2,367/2,368/2,369/2,370/6 Ada/parsellerden oluşan, S.S. Yeşil Barış Konut Yapı Kooperatifi konut alanı,Toplu Yapısı için hazırlanan ve 35 maddeden ibaret bulunan bu Yönetim Planının metin ve muhtevası 09./12/2011 tarihinde imzalanmıştır.

İşbu Yönetim Planı tapuya tescili anından itibaren mer'iyet kazanacak olup, bağımsız bölümlerin satış ve kira akitlerinin ayrılmaz bir parçasını teşkil eder.

İşbu yönetim planını aynen kabul ettiğimizi beyan ederiz.

*Kat mülkiyeti yasasına aykırı maddeler
dikkate alınmayacaktır*



S.S. YEŞİL BARIŞ KONUT YAPI KOOPERATİFİ
YÖNETİM KURULU



ZAFER ÖZBÜKÜCÜ
MUH.ÜYE

