

YÖNETİM PLANI

I. KISIM (GENEL HÜKÜMLER)

Kapsam

Madde 1 - Ankara ili Etimesgut İlçesine bağlı ERYAMAN mevkiinde bulunan numaraları ekli çizelgelerde (EK:1, 2, 3) belirtilmiş (48-2=)46 (17356/1, 17357/1 numaralarda yapılanma başlamamıştır) imar adası üzerinde yetkili Belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış (ve yapılacak), merkezi ısıtma tesisi vb. altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok anagayrimenkulü kapsayan Eryaman III. Etap Toplu Yapı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Uygulanması

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

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Madde 3 — Yönetim Planı, Eryaman III. Etap Toplu Yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar. Bu kişiler yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

Yönetim Planının Değiştirilmesi

Madde 4 — Yönetim Planı, Eryaman III. Etap Toplu Yapı (tüm) kat malikleri tarafından, üye tam sayısının beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

II. KISIM (TANIMLAR)

Bağımsız Bölüm

Madde 5 — Anagayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki anayapıların (blokların) projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve KMK'nun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine "Bağımsız Bölüm" denir.

Blok Yapı (Anayapı)

Madde 6 — Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder.(KMK.2 md.) Yönetim Planında "Blok Yapı", "Blok" olarak geçecektir. ("Blok" ile yasadaki "Ana-yapı" kavramları özdeş kavramlardır.)

Ada

Madde 7 — Eryaman III. Etap Toplu Yapı Alanı'nda bulunan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde tanımlanan "İmar Adası"dır.

Anagayrimenkul

Madde 8 — 634 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan; bir imar adası ile o ada üstünde yapılmış her şeyi

(anayapılar, altyapılar vb) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulun bütünüdür.

Toplu Yapı

Madde 9 — Ekli "Yerleşim Planı"nda gösterilen (EK: 5), sınırları belli 48 imar adasını içeren alanda kurulu; konut, (EK: 1) tüm ticaret, kültürel ve sosyal amaçlı bloklar (anayapılar) (EK: 3).; ve bunların her türlü altyapıları, açık alanları ile arsa payına ve dolayısıyla kat mülkiyetine konu olmayan kamuya açık alan ve tesisleri (EK:3) kapsayan bir yerleşim yeridir.

III. KISIM (YÖNETİM ORGANLARI)

BLOK YÖNETİMİ

A) Blok Kat Malikleri Kurulu

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

Madde 10 — Eryaman III. Etap Toplu Yapı Alanında bulunan İmar adalarındaki (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrıık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların herbiri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm (konut, büro, dükkan vs.) maliklerinden, (kat maliklerinden) oluşan "Blok Kat Malikleri Kurulu"na yönetilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu, bu yönetim planının 6. maddesinde tanımlanan "Blok Yapı" yönetimini belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir.

Her blokun, noterce onaylanmış, bir "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu defter blok yöneticisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni yöneticiler arasında tutanakla devir/teslim edilir. Devir/teslim edildiği, Kat Malikleri Kurulu'nun bilgisine sunulur.

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

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 11 — a) Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir.

Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak, bir kişinin kullanabileceği oy sayısı, Blok Kat Malikleri Kurulu'ndaki bütün oyların üçte birinden çok olamaz.

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

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

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

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

Toplantı ve Çağrı

Madde 12 — a) Blok Kat Malikleri Kurulu çoğunluklu olarak her yıl mayıs ayının ilk haftasında toplanır.

b) Kurul, yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir madde'nin konuşulması, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir.

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

c) Yönetici, Blok Kat Malikleri Kurulu'nu, yukarıda belirtilen usûllere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yönetici, kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarak yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 13 — a) Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır; toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

b) Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır; toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

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

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 14 — Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesi'ne başvurarak hakimın müdahalesini isteme hakkı saklıdır (KMK.md.33).

Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 15 — Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, yönetici tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

B) Blok Yöneticisi

Seçimi

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

b) Yönetici, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda yönetici adaylarından herhangi biri çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday yönetici seçilmiş olur. Eski yönetici tekrar seçilebilir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak üç örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Ada Yönetim Kurulu'nda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri" ne de yazılır; imzalanır.

Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine; yönetici, sulh mahkemesi tarafından tayin edilir.

c) Kurul, yönetici ve/veya yardımcılarını sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak, sulh mahkemesi'nce atanan yönetici, (sulh mahkemesi'nden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, kurul kararıyla değiştirilemez.

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

Ücreti

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

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

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

Yönetici, mayıs ayında yapılacak toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Yönetici, bu amaçla, gelir/gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısıyla birlikte, kat maliklerinin bilgisine sunar.

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

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

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

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

İşletme projesi (/bütçe), kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara (kiracı vs.) imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir.

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

Kesinleşen işletme projeleri ve Blok Kat Malikleri Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları, icra ve iflas Kanunu'nun 68. Maddesi'nin 1. Fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

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

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

Kat malikinin payına düşecek blok ortak gider ve avans borcunu ve gecikme tazminatını, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer. Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

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

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

Yukarıda belirtilen davalar avukatlar eliyle de izlenebilir.

Avukatlık ücreti ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

f) Blok Kat Malikleri Kurulu kararıyla veya Kurul'ca verilen yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcının, bu görevi nedeniyle tahsis edilmiş yerleri 15 gün içinde boşaltmasını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (KMK. ek madde 2 uyarınca) başvurur.

g) Blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

h) Blok yapıyı sigorta ettirir.

ı) Ada Yönetim Kurulu tarafından yapılacak çağrılara uyar; onların vereceği kararı uygular.

C) Blok Denetçisi

Seçimi ve Ücreti

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

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

b) Denetçi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda, denetçi adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday, denetçi seçilmiş olur. Eski denetçi tekrar seçilebilir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak üç örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Ada Yönetim Kurulu'nda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne de yazılır; imzalanır.

Görev, Yetki ve Sorumluluklar

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

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

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

D) Blok Temsilcisi

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

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

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

Yönetim No	Ada No	Blok No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Blok Temsilcileri Sayısı	Ada Temsilcileri Sayısı
301	17321	A6/1	16	2	23
		A7/2	20	3	
		A7/3	20	3	
		B3/4	12	1	
		B3/5	12	1	
		B3/6	12	1	
302	17322	A6/1	16	2	16
		A6/6	16	2	
		C3/3	8	-	
		C3/4	8	-	
		C3/5	8	-	
		C2/2	6	-	
303	17323	A7/1	20	3	18
		A7/2	20	3	
		B2/4	8	-	
		B2/5	8	-	

		BK2/3	16	2	
304	17324	A7/3	20	3	18
		A7/4	20	3	
		B2/1	8	-	
		B2/5	8	-	
		BK2/3	16	2	
305	17325	A6/1	16	2	18
		A6/6	16	2	
		C3/3	8	-	
		C3/4	8	-	
		C3/5	8	-	
		C2/2	6	-	
306	17326	C4/4	12	1	21
		C4/5	12	1	
		C4/6	12	1	
		B3/1	12	1	
		B4/3	12	1	
		BK3/2	24	4	
307	17327	C4/4	12	1	21
		C4/5	12	1	
		C4/6	12	1	

		B3/3	12	1	
		B4/1	12	1	
		BK4/2	24	4	
308	17328	A7/3	20	3	20
		A7/4	20	3	
		A6/5	16	2	
		B3/1	12	1	
		B3/2	12	1	
309	17329	A7/2	20	3	20
		A7/3	20	3	
		A6/1	16	2	
		B2/4	8	2	
		B2/6	8	-	
		B2/5	8	-	
310	17330	C4/5	12	1	21
		C4/6	12	1	
		C4/4	12	1	
		B3/3	12	1	
		B4/1	12	1	
		BK3/2	24	4	
311	17331	C4/4	12	1	20

		C4/5	12	1	
		C3/6	8	-	
		B3/1	12	1	
		B3/3	12	1	
		BK4/2	24	4	
312	17332	C4/5	12	1	20
		C4/6	12	1	
		C3/4	8	-	
		B3/1	12	1	
		B3/3	12	1	
		BK4/2	24	4	
313	17333	B3/2	12	1	17
		A6/4	16	2	
		BK4/1	24	4	
		BK2/3	16	2	
314	17334	A6/1	16	2	17
		B3/3	12	1	
		BK2/2	16	2	
		BK4/4	24	4	
315	17335	C4/4	12	1	21
		C4/5	12	1	

		C4/6	12	1	
		B3/1	12	1	
		B3/3	12	1	
		BK4/2	24	4	
316	17336	A7/3	20	3	20
		A7/4	20	3	
		A6/5	16	2	
		B3/1	12	1	
		B3/2	12	1	
317	17337	A7/4	20	3	20
		A7/5	20	3	
		A6/3	16	2	
		B3/1	12	1	
		B3/2	12	1	
318	17338	C4/4	12	1	21
		C4/5	12	1	
		C4/6	12	1	
		B3/1	12	1	
		B4/3	12	1	
		BK3/2	24	4	
319	17339	A7/1	20	3	20

		A7/2	20	3	
		A6/3	16	2	
		B3/4	12	1	
		B3/5	12	1	
320	17340	A7/4	20	3	20
		A7/5	20	3	
		A6/3	16	2	
		B3/1	12	1	
		B3/2	12	1	
321	17341	C4/4	12	1	21
		C4/5	12	1	
		C4/6	12	1	
		B4/1	12	1	
		B3/3	12	1	
		BK3/3	24	4	
322	17342	A7/1	20	3	19
		A7/2	20	3	
		BK3/3	36	7	
323	17343	A7/1	20	3	19
		A7/2	20	3	
		BK3/3	36	7	

324	17344	C4/5	12	1	20
		C4/6	12	1	
		C3/4	8	-	
		B3/1	12	1	
		B3/3	12	1	
		BK4/2	24	4	
325	17345	B3/1	12	1	23
		B3/3	12	1	
		B3/2	12	1	
		A7/4	20	3	
		A7/5	20	3	
		A6/6	16	2	
326	17346	BK4/1	24	4	21
		BK4/4	24	4	
		B4/2	12	1	
		B4/3	12	1	
		B4/5	12	1	
327	17347	A7/1	20	3	18
		A7/2	20	3	
		B2/3	8	-	
		B2/4	8	-	

		BK2/5	16	2	
328	17348	A7/4	20	3	18
		A7/5	20	3	
		B2/2	8	-	
		B2/3	8	-	
		BK2/1	16	2	
329	17349	B4/1	12	1	21
		B4/3	12	1	
		B4/2	12	1	
		C2/6	6	-	
		C2/7	6	-	
		C2/8	6	-	
		C2/9	6	-	
		C3/4	8	-	
		C3/5	8	-	
330	17350	B4/1	12	1	27
		B4/3	12	1	
		B4/4	12	1	
		B4/7	12	1	
		B4/2	12	1	
		B4/5	12	1	
		B4/6	12	1	

		BK4/8	24	4	
331	17352	BK4/2	24	4	16
		B4/1	12	1	
		B4/4	12	1	
		BK2/3	16	2	
332	17353	BK4/2	24	4	19
		BK4/3	24	4	
		A6/4	16	2	
		B3/1	12	1	
333	17354	BK4/5	24	4	21
		B4/1	12	1	
		B4/2	12	1	
		B4/3	12	1	
		B4/4	12	1	
		B4/6	12	1	
334	17358	A7/5	20	3	20
		A7/6	20	3	
		B2/1	8	-	
		B2/4	8	-	
		B2/3	8	-	
		BK2/2	16	2	

335	17361	A1	6	-	17
		C1	61	13	
336	17362	A2	15	2	17
		C2	50	11	
337	17363	A-B3	19	3	16
		B3	8	-	
		C3	37	7	
338	17364	A-B4	20	3	17
		B4	8	-	
		C4	40	8	
339	17365	A-B5	20	3	15
		B5	8	-	
		C5	32	6	
340	17366	A-B6	20	3	15
		B6	8	-	
		C6	32	6	
341	17367	B7	12	1	14
		C7	45	9	

342	17368	B8	20	3	18
		C8	53	11	
343*	17359	Ticaret Merkezi	17	2	7
		Çok Amaçlı Salon	1	-	
		Kültür Merkezi	1	-	
		Sağlık Ocağı	1	-	
		İdare Merkezi	1	-	
344**	17351	Pazaryeri	1	1	1
345**	17360	Anaokulu	1	1	1
346**	17355	Temel Eğitim Ok.	1	1	1
347***	17356	Bu Adada Henüz Yapılanma Yoktur	1	1	1
348***	17357	Bu Adada Henüz Yapılanma Yoktur	1	1	1
<ul style="list-style-type: none"> ▪ * Bu Ada Yönetiminin oluşturulması 21. Maddede düzenlenmiştir. ▪ ** Bu Adalar tek bloktan oluştuğu için blokun görevli yetkilisi adanın da Yönetim Kurulu Başkanı sayılır. Bu sıfatla Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılır. ▪ *** Yönetim Planı yürürlüğe konduğu günlerde henüz yapılaşmayan bu adalar için sonraki yıllarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı uygun göreceği biçimde ek yönetim planı maddeleri tescil ettirilecektir. 					

17359 No.lu Adanın Ayrık Durumu

Madde 21 — 17359/1 Ada/Parsel numaralı anagayrimenkulde bir blok (anayapı), bu blokta 21 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu blok'un bağımsız bölümlerinden 17'si ticaret hizmetlerine, 1'i çok amaçlı salona, 1'i kültür merkezine, 1'i sağlık merkezine, 1'i de Toplu Yapı Yönetim hizmetlerinin görülmemesine göre projelendirilmiştir.

1. Bu blok ve ada "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı" tarafından yönetilecektir. (çünkü bu blokta hizmet vermektedir.)

Yönetim Kurulu Başkanı ile birlikte çalışmak üzere bu blokun ve bu adanın yönetim kurulu 4 kişi olarak aşağıdaki şekilde oluşturulacaktır.

a) 17 bağımsız bölümden oluşan ticaret merkezi kat malikleri kurulunun içlerinden seçecekleri 1 kişi,

b) Çok amaçlı salon yetkili yöneticisi,

c) Kültür merkezi yetkili yöneticisi,

d) Sağlık merkezi yetkili yöneticisi,

2. Bu blok ve ada denetimi "Toplu Yapı Denetim Kurulu Başkanı" tarafından yürütülecektir.

3. Eryaman III. Etap Toplu Yapı Yasasında ilk kez seçimler yapıldığında bu blok ve adanın yönetim kurulu başkanı olarak gelecek kişi, bütün seçimlerin sonuçlanıp Toplu Yapı Yönetim Kurulu başkanı seçildikten sonra belli olacağından, ilk seçimlerde "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" (46-1)=45 kişi olarak toplanmış olacaktır. Sonraki dönem seçimleri sırasında bu adada temsil edilmekte bulunduğundan "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" 46 oyla toplanacaktır.

ADA YÖNETİMİ

A) Ada Temsilciler Kurulu

Oluşması, Yetki alanı ve Görevleri

Madde 22 — a) Ada Temsilciler Kurulu, o adada bulunan Blok Kat Malikleri Kurullarının seçtikleri "Blok Yöneticisi, "Blok Denetçisi" ile 20 maddeye göre seçilen "Blok Temsilcileri"nden oluşur. (bkz. "Seçim Şeması"/"Toplu Yapı Yönetim Sistemi" adlı Ek:4)

b) Ada Temsilciler Kurulunun yetki alanı, bu yönetim planının 7. maddesinde tanımlanan ve yerleşim planında (Ek:5) sınırları gösterilen "Ada" alanıdır.

c) Ada Temsilciler Kurulu, Başkanlık Divanını oluşturduktan sonra kendi içinde 5 asil 2 yedek üyeyi "Ada Yönetim Kurulu"na; 3 asil 1 yedek üyeyi "Ada Denetim Kurulu"na seçerek görevlendirir.

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

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

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

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

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

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 23 — a) Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri, temsil ettikleri bloktaki konut sayısı kaç olursa olsun, kurulda bir oy hakkına sahiptir.

b) Ada Temsilciler Kurulunun belli bir toplantısına katılamayacak olan üye, temsil ettiği bloktaki temsilcilerden bir başkasını vekil atayabilir. Vekil temsil yetkisini yazılı olarak kanıtlamak zorundadır. Bir üye birden fazla vekalet yetkisi kullanamaz.

Toplantı ve Çağrı

Madde 24 — a) Ada Temsilciler Kurulu, Ada Yönetim Kurulu tarafından toplantı tarihinden en az 15 gün önce, bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

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

b) (a fıkrası uygulaması gecikir ise) Ada Temsilciler Kurulu, her yıl en geç haziran ayının ilk yarısı içinde olağan olarak, kendiliğinden toplanır.

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

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

İstemde bulunanlar, gündemi de bildirirler.

Olağanüstü toplantılarda yalnızca önceden belirlenen gündem görüşülür.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 25 — a) Ada Temsilciler Kurulu, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır. Toplantı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından açılır; başkanlık divanı seçilerek çalışmalara başlanır. Alınmış bir kararın yeniden görüşülüp karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla kabulüne bağlıdır.

Ada Temsilciler Kurulu, katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

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

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

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

Kararların Bağlayıcılığı

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

Kararların Yazılması ve imzalanması

Madde 27 — Ada Temsilciler Kurulu'nun noterden onaylı bir "Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu deftere, her karar, bir numara verilerek Kurul (Divan) Başkanı tarafından yazılır. Toplantıya katılan bütün maliklerce imzalanır. Karara katılmayanlar da, aykırılık gerekçelerini veya aykırı oylarını belirterek imza atmak zorundadır.

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

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

B) Ada Yönetim Kurulu

Seçimi

Madde 28 — a) Ada Yönetim Kurulu, her yıl, Ada Temsilciler Kurulu'nun olağan toplantısında (haziranın ilk yarısı içinde), kurulun kendi üyeleri arasından, bir yıl süre için, 5 asil 2 yedek üye olarak seçilir. Seçim, her aday ayrı ayrı oylanarak yapılır. İlk iki oylama turlarında en az salt çoğunluk kadar oy alınması sağlanamazsa, üçüncü

turda en çok oy alanlar seçilmiş olur. Tutanak düzenlenir. Seçim sonuçları da Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri'ne yazılır. Ayrıca her blokun duyuru tahtasında ilan edilir.

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

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

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

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 29 — 1) Ada Yönetim Kurulları, aynen bir vekil gibi görevli ve sorumludur.

Ada Yönetim Kurulu, her yıl, Ada Temsilciler Kurulu'nun yapacağı ilk olağan toplantıda, o tarihe kadar görülen hizmetlerin, elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

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

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

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

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

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

b) Ada kapsamı içinde/bloklar dışında kalan "ortak yerler" in amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gerekli önlemleri alır. Bu önlemlerin gerektirdiği (bekçi, bahçevan, elektrikçi, kapıcı vb) görevlilerle hizmet sözleşmeleri imzalar; bu kişilerin çalışmalarını düzenler, onları yönetir/denetler.

Ada Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (veya onun yetkilendirmesi sonucu Toplu Yapı Yönetim Kurulu) tarafından karar verildiği takdirde blok kapıcılarını işe alır; çalışmalarını düzenler, onları yönetir ve denetler.

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

(kat maliklerine) "aidat" (ortak gider payı) olarak dağıtılarak karşılanır.

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

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

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

e) Ada Yönetim Kurulu, her türlü gelir/gider izlemelerini, bunların belgelenmesini, muhasebesinin tutulmasını, banka hesabını, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılmasını Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun yönetmekte olduğu görevliler eliyle sürdürür.

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

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

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

h) Adayı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

ı) Ada kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir.

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

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

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

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

Ücreti

Madde 30 — a) Ada Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret, Ada Temsilciler Kurulunca belirlenir ve işletme projesinde (bütçede) gösterilir. (KMK'nun 40. maddesi saklıdır.)

C) Ada Denetim Kurulu

Madde 31 — 1) Ada Temsilciler Kurulu, her yıl, ilk olağan toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere, kendi üyeleri arasından 3 asil 1 yedek Denetim Kurulu Üyesi seçer.

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

Ada Denetim Kurulu ilk toplantısında aralarından bir üyeyi Başkan seçer.

Aynı kişiler sonraki yıllarda yeniden seçilebilir.

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

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

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

Ada Temsilciler Kurulu, söz konusu denetimi görüşmek üzere toplanır.

4) Ada Denetim Kurulu, noterce onaylanmış, "Ada Denetim Kurulu Karar Defteri" tutar. Bu defter eski ve yeni üyeler arasında tutanakla devir/teslim edilir.

5) Ada Denetim Kurulu her yıl Temsilciler Kurulu'nun olağan toplantısında değerlendirilmek üzere, Yönetim Kurulu'nun aklanması ya da sorumlu tutulması önerisini de içeren bir yıllık rapor hazırlar. Bu rapor, toplantıdan önce üyelere ulaştırılır; Karar Defteri gibi devir/teslim edilir.

TOPLU YAPI YÖNETİMİ

A) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 32— 1) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, "Ada Yönetim Kurulları Başkanları"ndan [42 konut adası + 4 Merkez adası = 46 kişi] oluşur.

55. maddeye göre kamu kurumlarınca gönderilmiş kişiler de bu kurulun görevli üyeleridir. Bunlar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun seçilmiş üyelerinden farksız hak, yetki ve yükümlülük taşırlar.

"Ada Yönetim Kurulları" ilk toplantılarında başkanlarını seçtikten sonraki hafta içinde (Haziran'ın 3. haftası içinde), bu başkanlar (42 + 4 = 46 kişi) birbirlerini bilgilendirerek ilk "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" toplantısını yaparlar. (Önceki dönemin Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Başkanı yardımcı olur).

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

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

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

3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerinin herbirinin başkanı bulunduğu Ada Yönetim Kurullarında benimsenerek, adalararası yönetim ve hizmet bütünlüğü sağlanır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi üyeleri arasından 5 kişiyi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na, 3 kişiyi Toplu Yapı Denetim Kurulu'na seçer.

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

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 33 — Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin herbiri Kurul'da 1 oy hakkına sahiptir.

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

Toplantı ve Çağrı

Madde 34 — Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her yıl Ada Yönetim Kurulu Başkanları'nın seçimini izleyen ilk hafta içinde olağan toplantısını yapar.

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

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

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

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'ndan en az 3 üyenin vereceği kararın Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Başkanı'na ulaştırılması yoluyla da belli gündemle toplantıya çağırılabilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 35 — Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye tamsayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararın yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların 2/3 oy çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

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

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 36 — Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, Ankara-Eryaman III. Etap Toplu Yapı kapsamında bulunan Ada Temsilciler ve Yönetim Kurullarını, Denetim Kurullarını, blok yönetimi ve yöneticileri ile bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devralacak olanları bağlar.

Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 37 — Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları başkan tarafından noter onaylı bir "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri" ne yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

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

B) Toplu Yapı Yönetim Kurulu

Seçimi

Madde 38 — Toplu Yapı Yönetim Kurulu, 1 yıl için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından 5 asil, 3 yedek üye olarak, her yıl engeç haziran ayı sonuna kadar seçilir. Bu seçim oylamasının ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir.

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

Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Yönetim Kurulu'nun kararları her sayfası noterce onanmış "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne yazılır; toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır.

Bu defter, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanın kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir/teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. Tutanak, dosyasında saklanır.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 39 — Toplu Yapı Yönetim Kurulu aynen bir vekil gibi sorumludur.

Yönetim Kurulu, Ankara-Eryaman III. Etap Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ekli (EK: 5) "Yerleşim Planında" gösterilen bütün **İMAR ADALARI** ile **KAMUYA AÇIK ALANLARDA** görevli, yetkili ve sorumludur.

Madde 40 — Toplu Yapı Yönetim Kurulu iki tür karar almakla yetkilidir: Ada yönetimlerini bağlayıcı kararlar almak, öneri niteliğinde kararlar almak.

a) Ada yönetimlerini bağlayıcı kararlar:

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

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

3 — Toplu Yapı Yönetimi'nin yıllık işletme bütçesine "Ada Yönetimleri"nin katkısını belirlemeye ve "adalararası" ortak giderlere ilişkin kararlar.

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

b) Öneri niteliğindeki kararlar:

Bu tür kararlar, adalararası uyumu, ada yönetimlerinin eşgüdümünü sağlamaya yönelik kararlardır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun benimsemesi oranında yürütülür.

Madde 41— Toplu Yapı Yönetim Kurulu :

a) KMK. ile bu Yönetim Planının, blok yönetimlerinde, ada yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler; sonuç alınmasına çalışır.

b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarını yerine getirir.

c) Ada Yönetim Kurulları'nın işletme projeleri (bütçeleri) hazırlamalarına yardımcı olur.

d) Toplu Yapı Yönetimi için bir işletme projesi (/bütçesi) hazırlar. Bu bütçeyi ada yönetimlerinin bütçelerinden önce hazırlanarak, kendi bütçesinin giderlerini, o bütçelerden "gelir" olarak karşılar.

Toplu Yapı Yönetimi bütçe giderleri, ada yönetimlerinin aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetlerini kesinlikle içerir. Ayrıca, kararlaştırılacak adalararası ortak (Jeneratör işletmesi vb. gibi) öteki hizmetlerin karşılanması giderlerini de kapsar.

Toplu Yapı Yönetimi bütçe giderleri, her ada yönetiminin bütçesine, o adanın bağımsız bölümler m2 leri toplamı ile bağımsız bölüm sayısı esas alınarak KMK'nun 20. maddesindeki kurallara göre dağıtılır.

Böylece hazırlanacak Toplu Yapı Yönetimi bütçesi. Ada Yönetim Kurulu Başkanları'na (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri'ne) imza karşılığı sunulduktan 7 gün sonra toplanıp görüşülerek kararlaştırılması sağlanır.

e) Adalar yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar; bu amaçla görevliler çalıştırır. Ada Yönetim Kurulu Başkanları'nın, bu tür hizmetlerden yararlanması, kesinlikle, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı aracılığı ile ve O'nun yönergelerine uygunca sağlanır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde. Ada Yönetim Kurulu Başkanları'nın ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir; her Ada Başkanı'nın görevliler üzerinde ayrı ayrı üstlük davranışları sergilemesine engel olur.

f) Ankara-Eryaman IV. Etap Toplu Yapı'sını üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Bu sıfatla gerektiğinde davalar açar; açılacak davalarda taraf olur.

g) Ortak kullanım yapı ve alanlarının işletilmesine yönelik çalışmalara katılır; hukuksal ilişkilerin elverdiği oranda bu amaçla düzenleme ve sözleşmelerde görüş bildirir.

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

Gerektiğinde bu amaçla bekçi ve bahçevan gibi görevliler çalıştırır.

ı) Seçim dönemlerinde, blok ve adalarda yapılacak seçimler için takvim yapar; eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır.

i) Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan Ada Yönetim Kurullarının bu davranışlarını değerlendirmeleri için o Adaların Temsilciler Kurullarını toplar. Toplama nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda. Temsilciler Kurulu'nda, Yönetim Kurulu hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister.

Madde 42 — Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bu konuda bir karar verir ise; sözleşme ile, bir gerçek veya tüzel kişiden isteyebilir.

Ücreti

Madde 43 — Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır.

Bir kişinin aynı zamanda hem Ada Yönetim Kurulu Başkanı hem de Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı, ilgili Temsilciler Kurulları tarafından belirlenir. (KMK'nun 40. maddesi saklıdır.)

C) Toplu Yapı Denetim Kurulu

Madde 44 — Toplu Yapı Denetim Kurulu, 1 yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kendi üyeleri arasından her yıl engeç haziran ayı sonuna kadar 3 kişi olarak seçilir. Oylamanın ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir. Tutanak düzenlenir. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler.

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

Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Temsilciler Kurulu'nun olağanüstü toplanmasını, Temsilciler Kurulu Başkanından isteyebilir. Bu istek, kesinlikle yerine getirilir.

Denetim Kurulu, bütün kararları ile rapor özetlerini, noterce onaylanmış "Toplu Yapı Denetim Kurulu Karar Defteri"ne yazar. Bu defter, eski ve yeni kurullar arasında tutanakla devir/teslim edilir.

IV. KISIM (KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ)

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarına uymak; yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Kat malikleri, özellikle;

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

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

b) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler, su dökemezler, çöp atamazlar, (çamaşır balkonları hariç) binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere

çamaşır asamazlar.

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

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

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

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

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

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

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

ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 46 — Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu bloktaki ortak yerlerden ve tesislerden (bodrum, sığınak, kazan dairesi, merdiven, asansör, radyo ve televizyon antenleri vb.den) yararlanmak hakkına sahiptirler.

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

Kurul kararlarında, Ada Temsilciler Kurulu'nun konuya ilişkin ilke kararlarını da göz önünde bulundurur.

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

Kat malikleri;

a) Buldukları blokun mimari durumu veya güzelliğini korumak zorundadır.

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

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

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

V. KISIM (ORTAK GİDERLERE KATILMA)

Genel Olarak Ortak Gider

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

Bunlardan "Ada Yönetimi" ile "Toplu Yapı Yönetimi" bütçeleriyle belirlenip tek rakam olarak ifade edilen yükümlülük mutlak zorunluluktur.

İkinci tür ortak gider, "Blok Yönetimi"nin bütçesiyle belirlenen yükümlülük ise, mutlak olmayıp, Blok Kat Malikleri Kurulu'nca bir bütçe kararlaştırıldığı takdirde zorunluluk olarak ortaya çıkar. Blok Kat Malikleri Kurulu, ihtiyaç duymayarak bütçe yapmayı gerekli görmez ise, doğal olarak, böyle bir ortak gidere katılma zorunluluğu doğmaz.

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

Blok Ortak Giderlerine Katılma

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

b) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık %10 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

c) Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, yönetici, bu yönetim planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

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

Ada Ortak Giderlerine Katılma

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

b) Ada ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK'nun 20. maddesi hükümleri esas alınır. (Arsa payları belli oluncaya kadar, bağımsız bölümlerin Geçici madde 4'de belirtilmiş metrekareleri arsa payı yerine ölçüt alınır.)

c) Ada Ortak gider ve/veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık %10 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

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

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

VI. KISIM (HAKİMİN MÜDAHELESİNİN İSTENMESİ)

Madde 50 — 1) Blok Kat Malikleri Kurulu, Ada Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile bunların Yönetim Kurulları tarafından verilen kararı yasalara veya yönetim planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, sulh mahkemesi'ne başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

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

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

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

VII. KISIM (ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI)

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

VIII. KISIM (YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA)

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

Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Kat maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar. Blok Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenir.

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

IX. KISIM (Temlikli Tasarruf ve Önemli Yönetim İşleri)

Madde 53 — 1) Blok yapının ve münhasıran o bloka tahsis edilmiş ortak yerlerin bir aynı hakla kayıtlanması veya blok yapının tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya yapının dış duvarlarının, çatı veya diğer ortak yerlerin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararlarla yapılır.

Kat malikleri, yukarıda öngörülen kararları alırken, yönetim planında ve "Ada Yönetimi" ile "Toplu Yapı Yönetimi" kararlarında yer alan kural yasak ve ilkelere uymak zorundadırlar.

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

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

Seçim Yöntemleri

Madde 54 — Bu Yönetim Planı uyarınca yapılacak seçimlerde, planda öngörülenlerden başkaca konulacak ilke ve kurallar, seçimi yapmakta bulunan kurullarca oy çokluğu ile kararlaştırılır.

Kamu Kurumlarına Ait Binalar

Madde 55 — Mülkiyetinin tümü kamu kurum ve kuruluşlarına ait (konut dışı) yapılar ile bu yapıların üstünde bulunduğu imar adası, ait olduğu idare tarafından görevlendirilen kişiler tarafından yönetilir.

Bu kişiler, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na, katılmak zorundadır. Öteki adalar Yönetim Kurulu Başkanları gibi hak, yetki ve yükümlülük sahibidirler.

X. KISIM (Geçici Hükümler)

Geçici Madde 1 — Eryaman III. Etap Toplu Yapı Yönetim Planı uyarınca yapılacak ilk seçimler, Başbakanlık Toplu Konut idaresi Başkanlığı tarafından planlanır, düzenlenir ve gerçekleştirilir.

Geçici Madde 2 - Eryaman III. Etap Toplu Yapı Alanı'ndaki konutlara yerleşildiğinden beri Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu eliyle sürdürülen hizmetler için toplanan ortak gider avansı ile ortak gider katılım payına ilişkin bütçenin kesin hesabı belli olduğu tarih itibariyle çıkarılır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığı seçimi tamamlandığı aşamada geçici yönetim dönemi hesap ve işlemlerinin devir/teslimine başlanır.

Bu devir/teslimde, seçilmiş Toplu Yapı Yönetim Kurulu, sürekli olarak bulunur. Ayrıca, her Ada Yönetim Kurulu da kendi Adasına ilişkin devir/teslimde bulunur.

Geçici yönetimin bütün hesapları, borç ve alacakları, envanteri, aidat kayıtları, muhasebe kayıtları, gider belgeleri, özlük dosyaları, sözleşmeler, yazışma dosyaları, demirbaşları ve bütün ortak yerler tek tek görülüp, anlaşılıp, tutanaklara yazılarak devir edilir/teslim alınır.

Geçici Madde 3 — Devir/teslim işlemlerinin tamamlanmasına kadar, eski geçici yönetimin görev ve yetkileri devam eder.

Geçici Madde 4— Bu Yönetim Planı'nda geçen "Arsa Payı" belli oluncaya kadar, onun yerine "Bağımsız Bölüm Alanı" (44 m2, 51 m2, 98 m2,.....gibi) hesaplamalarda ölçüt yerine geçer.

Bu "ERYAMAN III. ETAP TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI", Başbakanlık Toplu Konut idaresi Başkanlığı'nca 55 esas, 4 geçici madde, 4 çizelge, 1 yerleşim planı olarak hazırlanmış; Başkan Yiğit GÜLÖKSÜZ tarafından Haziran 1996 tarihinde onaylandıktan sonra tapu siciline tescil ettirilmiş; basımevinde çoğalttırılıp, bütün bağımsız bölüm sahiplerine (3219 kişi) seçimlerden önce ulaştırılarak uygulamaya konulmuştur.

Her sayfası mühürlüdür.