



**İSTANBUL İLİ  
AYÇILAR İLÇESİ  
FİRUZKÖY**

**520 ADA, 6 PARSEL  
TOPLU KONUTLARI**

**(TOPLU YAPI)  
YÖNETİM PLANI**

08-08-2019  
Yeni 2022



## KİTAPÇIKLAR

### İKİNCİ BÖLÜM GENEL HUSUSLAR

MADDE -	1	: KAPILAR
MADDE -	2	: TÜZÜMLER
MADDE -	3	: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICI HÜKÜMLERİNİN İZLENİMİ
MADDE -	4	: YÖNETİM PLANININ UYULMASI İZLENİMİ
MADDE -	5	: BAĞLAYICILAR
MADDE -	6	: ÖZEL YERLER
MADDE -	7	: İZLENİM PROGRAMI

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

#### KAT MÜLKİLEŞTİRİNİN HUKUKİ VE BİRGİÇLERİ

MADDE -	8	: GENEL OLARAK
MADDE -	9	: BAĞIM, BİRGİÇLİK VE DİĞER BAĞIM HUKUKİLERİ
MADDE -	10	: HAKIK İZLENİM
MADDE -	11	: İZLENİM PROGRAMI VE GENEL İZLENİMLERİNİN UYULMASI
MADDE -	12	: ÖZEL YERLERİN İZLENİMİ - ÖZEL VE YAPITIMCILAR
MADDE -	13	: İZLENİM HUKUKİLERİ
MADDE -	14	: İZLENİM HUKUKİLERİ VE İZLENİM YÖNETİMİ
MADDE -	15	: İZLENİM İZLENİMLERİ
MADDE -	16	: İZLENİM İZLENİMLERİ
MADDE -	17	: İZLENİM İZLENİMLERİ
MADDE -	18	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİM HUKUKİLERİ

### DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

#### İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ

MADDE -	19	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ
MADDE -	20	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ
MADDE -	21	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ
MADDE -	22	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ
MADDE -	23	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ
MADDE -	24	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ
MADDE -	25	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ

### BİRİNCİ BÖLÜM ÇEŞİTLİ HUSUSLAR

MADDE -	26	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ
MADDE -	27	: İZLENİM İZLENİMLERİNİN İZLENİMİ

Çeşitli Hususlar



# BİRİNCİ BÖLÜM

## GENEL HÜKÜMLER

### MADDE - 1 : KAPSAM

İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firuzköy 520 Ada 6 parsel sayılı, 531 Bağımsız bölümlü **Bizim Evler 2 TOPLU YAPISI** kapsamında bulunan, Ek-1'deki vaziyet planında belirtilmiş yukarıda yazılı parsel üzerinde yetkili Belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan **Bizim Evler 2 TOPLU YAPISI**, Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve 5711 sayılı kanunun ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

**Bizim Evler 2 projesi işbu Yönetim Planında TOPLU YAPI olarak anılacaktır.**

### MADDE - 2 : TANIMLAR

İşbu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan terim tanımlarına başvurmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tanımlayıcı tanımlar göz önünde tutulur.

**PARSEL** : Tapuya, kat mülkiyeti kütüğü adı altında düzenlenmiş sicile kaydedilecek ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilecek kadaströ planında sınırları belirli ve 1. maddede belirtilen ve KMK' da "anataşmaz" olarak ifade edilen arsa.

**ANAGAYRIMENKUL** : Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünü.

**BLOK** : Bir parselde inşa edilmiş ve bünyesinde kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölümü, en azından çatı ve temel ortak yeri ile barındıran ve blok numarası ve ismi ile adlandırılan yapıların her biri.

**BAĞIMSIZ BÖLÜM** : Anataşmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyeti konu olan bölümleri.

**KAT MÜLKİYETİ** : Bağımsız bölüm üzerinde, tapu sicilinde kurulan mülkiyet hakkıdır.

**KAT MALİKİ** : Kat Mülkiyetine konu, Bağımsız bölüm üzerinde aynı hak olarak mülkiyet hakkı sahibi tek kişi veya toplu mülkiyet olarak elbirliği ve paylı mülkiyet hakkı sahipleri birliği veya Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olan gerçek veya tüzel kişiler Bu kapsamda olmasa da TOPLU YAPI üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini satın alanlar, İntifa, oturma (sükna), üst hakkı gibi kullanıma imkan veren ve tapuya tescil edilmiş aynı hak sahipleri de niteliği elverdiği ölçüde bu kavram içinde değerlendirilebilecektir.



**ORTAK YERLER**

: Kat mülkiyeti 4. maddesinde sayılan yerler ile, Mükerrer ve bağimsız bölünme niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin inşaatında ortak alanlar dışında kalan ve maliklerinin birçoğu tahsis niteliğinde olan .. ortaklığa kullanılm ve faydalanma için gerekli olan yerler.

**KAT İRTİFAKI**

: Arazi üzerinde belirli kat mülkiyetine konu olacak inşaat yapılacak veya yapılacaktır olan bir veya birden çok yapının bağimsız bölünmesi için o arazinin maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan birlik hakkı

**KAT İRTİFAK SAHİBİ**

:Kat İrtifak hakkına sahip olanlar

**ARSA PAYI**

: Arazinin, bu kanunda yazılı oranla görev bağimsız bölünmelere tahsis edilmiş ortak mülkiyet paylarına

**HAK SAHİBİ**

: TOPLU YAPI inşaatında kullanılacak olan kat mülkiyetinin malikleri,arazi bağimsız bölünme tapu kütüğündeki niteliğinde kat irtifakı veya mülkiyet hakkı tesisi niteliğinde

Her ne kadar tapu kütüğünde malik olarak görülmese de bölünme bir bağimsız bölünme mülkiyeti devretmek imkânında bulunan kişiye, bağimsız bölünmelere katılmak üzere inşaatından itibaren üç bu yedinci parçanın her bir ve mülkiyet sahibi olacak, bağimsız bölünme işleri ve inşaatından itibaren belirli kesim Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bu bağimsız bölünme giderlerinden hiçbir nam ve nefs altında sorumlu tutulamazlar. İşin maliki, belirli Kesim Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki olan bağimsız bölünmelere kat irtifakı veya kat mülkiyet tapularının devri işlemlerinin tamamlanmasına ile sorumlu tutulmaz.

Bağimsız bölünme maliklerinin , birlik – sükna hakkı sahiplerinin veya birimlerini birimlerini yapmaları, hakları, ayrıntı gibi sorumlulukları, belchun ilkinde sorumlu katılıp işleri ve zamanında, ve hak sahiplerinin cevap ile bağimsız bölünmeden inşafda sorumlulardır.

**BLOK KAT MALİKLERİ KURULU** : Her Blokta yer alan kat maliklerinin oluşturduğu kuruldur.

**BLOK YÖNETİCİSİ**

: Her bir Blokta Blok Kat Malikleri tarafından seçilen ve Toplu Yapı Temsilcileri Kurulunda birike temsil eden kişilerdir

**BLOK DENETÇİSİ**

: Her bir Blokta Blok Kat Malikleri tarafından seçilen kişi.

**TOPLU YAPI**

: İnşaat Planında Belirli Mülkiyet kapsamındaki parsel üzerinde, belli bir amaçla parçaların planına göre yapılacak veya yapılacak alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetleri ile bunların yönetimi bakımından birleştirilmiştir bağimsız bölünme çok yapıyı ifade eder.

**TOPLU YAPI TEMSİLCİLERİ KURULU** : Blok yapılarında her Blokta bulunan bağimsız bölünme maliklerinden seçilen tek kişiden oluşur

**TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU**

: Toplu Yapı Temsilcileri Kurulu'nun kendi işlemleri kat maliklerinden sorumlu veya dışardan seçilmiş, bu Yürütme Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile Toplu Yapı Temsilcileri Kurulu'nun kararlarını uygulayan ve TOPLU YAPI'nın temennisi yönetimi işlemlerinden sorumlu ve yetkili kurulu ifade eder.



**TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU:** Toplu Yapı Temeliler Kurulunca kat maliki olmak kaydıyla heriki içtenden veya toplu yapı kat malikleri arasından seçilen, bu yönetim planı ile Kat Mülkiyet Kanununda yazılı Devletin görevini üstlenen birimdir. (Madde 106)

**SOSYAL TESİSLER:** TOPLU YAPI içerisinde, ortak yararlanmaya tabii olan, kullanan ve işletme masrafları Toplu Yapı Temeliler Kurulu tarafından karşılanacak olanlar gibi hazırlanacak içtense projelerinde gösterilecek, TOPLU YAPI Yönetim Kurulu veya gerçek/ücretli kişiler ileyle işletilebilecek kapalı- açık havuz, spor alanları, tım sosyal - kültürel tesisleri ifade eder.

Ortak yarar olan bu sosyal tesislerle ilgili olarak ortaklığın gülerkenesi devrasın açıklanmaz.

### **MADE - 3 : YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI VE DEĞİŞTİRİLMESİ**

Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer mevzuatın uygun olması halinde hazırlanan bu Yönetim Planı, tasdikli proje ve ekli "YERLEŞİM PLANI" nda yer alan ve 1. Madde kapsamındaki tüm kat maliklerini bağlayıcı bir nitelikte olacaktır.

Yönetim planının değiştirilebilmesi için, Toplu Yapı Temeliler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamamının beşte üçte ikisi oyu şarttır.

Kat maliklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunu MADDE'nin diğer maddelerine bağlı olarak hakları saklıdır.

İç bu Yönetim Planı ve burada yapılan değişiklikler, her hane kat içindeki sınıfları ve kat malikleriyle olanları kesin ve kesin hale getirir, bağımsız bölümleri olan, beşte veya farklı bir şekilde sınıflandırılmış olmaları, kimseleri ve yönetim ve devretmeleri de bağlayıcı niteliktedir.

### **MADE - 4 : YÖNETİM PLANININ UYGULANMA ÖZELLİĞİ**

İç bu Yönetim Planının hükümleri, Beldeyiyece sosyal yapılarca planı ve uygulama projelerinde göre yapılıyor ve yapılmak üzere, ilgili devrasın alan ve tahsisleri ile alt yapı tesisleri, ortak kullanılan parkları, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetim bakımından birimleriyle ilgili bütün yapı yapımı yar aldığı TOPLU YAPI'da, Kat Mülkiyetinde devrasın bütün mevzuatla öngörülür bu Yönetim Planı hükümleri uygulanır.Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyet Kanunu (KMK), KMK'da hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve diğer Kanun hükümleri ile yerleşik Yargıtay içtihatları uygulanır.

### **MADE-5 : BAĞLANTILAR**

#### **a) Bağımsız Bölümler Üst Arsa Payı Arzında Bağlıdır:**

Kat maliklerinin bağımsız devrasın veya mülkiyetle geçecek halinde, ona bağlı arsa payı ile birlikte geçen, arsa payı, kat maliklerinden veya kat inşaatından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, ayrı olarak mülkiyetle de geçemez ve başka bir halde kaydedilemez.

Ana gayrimenkulde, kat maliklerinin bağımsız devrasın veya farklı kat içinde kurulmasını arsa payı ile beraber, Kat maliklerinden kaydedilen halinde, kesinliğinden arsa payını da kaydedilir.





Toplu yapı kapsamında bulunan binlerce çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri binaların parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis emlâkleri bağlanmaz bölünmez ortak yeti sayılır.

#### **MADDE - 7 : İŞLETME PROJESİ**

Yıl içerisindeki tahmini gelir ve gider tutarları ile tüm masraflar kalemlerini gösteren ve her bağlanmaz bölünmez diğer malın tahsis ve tahsiyye dahil.

Bu projede faaliyet:

- a) Ana gayrimenkulün her yıllık yönetiminde tahmini olanak gelir ve gider tutarları;
- b) Tüm giderlerle her kat malikine, Kat Mülkiyeti Kararı 20 nci maddesindeki esasları göre düşerek tahmini miktar;
- c) Tahmini giderlerle diğer maliyemül giderleri karşılamak üzere her kat malikinin Kat Mülkiyeti Kararı 20 nci maddesindeki esasları göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağlanmaz bölünmez diğer yararlanıcılara, inşaat kapsamında veya tahsis emlâk mülkiyeti tahsis emlâklerinden başlayarak yeni gelir içinde projeye finans edilene kadar Toplu Yapı Temsilcileri Kurulunda incedenir ve proje hakkında karar verilir, geçişine yeni bir proje hazırlanır.

Toplu yapı kapsamında binalarda, her kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o binaların kat malikileri tarafından ve TOPLU YAPILARIN BİRLEŞİMİNE BAĞLANMAZ BÖLÜNMEZ ORTAK KULLANIM VE YARARLANMASINA TAHİS EDİLMİŞ ORTAK VE YERLERE İLİŞKİN ORTAK GİDERLER VE BİRLEŞİM KAT MALİKLERİ TARAFINDAN KARŞILANIR.

Toplu Yapı Temsilcileri Kurulu kararlar, Toplu Yapı Yürütme Kurulu kararları, Geçici Yürütme Kurulu kararları ve komisyon İşletme Projesi tüm hak sahiplerini bağlar ve olup, 2004 sayılı İmar ve İflas Kanununun 48 nci maddesinde ikinci fıkrasında belirtilen hükümlerden sayılır.



## İKİNCİ BÖLÜM

# KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

### MADDE - 8 - GENEL OLARAK

#### a) Haklar:

Bağınca bölün malikleri ve özel nitelikli bağınca bölün malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu, atabilmeleri ve bu Yönetim Planındaki hükümler dahil olmak üzereyle kendilerine ait bağınca bölün halinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilerine sahiptirler.

Kat malikleri ve diğer hak sahipleri, aşağıda anlatılan amaç ve amaçları aynı olup da (bu bağınca bölün) ilgililiği için kullanmaya, kullanma ve yararlanma hakkına bağınca bölün vermeye, kiralamaya, paralı veya paralı olarak devretmeye, bakımı ve diğer paylarına ödemek üzere bir şey tutmaya yetkili olduklarıdır.

#### b) Borçlar:

Kat malikleri, genel kendilerine ait bağınca bölünleri genel çıkarları ve ortak yararları kullanmaları, dağıtım ve iyi niyet hükümlerine, Kat Mülkiyeti Kanununun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara, Toplu Yapı Teminlikleri Kuruluna katılmaları, TOPLU YAPIL Yönetim Kuruluna katılmaları ve konutluk ilgisizlikleri gerektirdiği amaçlara ve amaçları aynı amaçlarıdır.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağınca bölünlerdeki kısıtları ve amaçları (örneğin) hakları sahiplerine veya bu bölünlerde herhangi bir amaçla devredilen olanaklı kullanılmaları da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, mülkiyetli olarak sorumlu olurlar.

### MADDE - 9 - BAKIM, KORIYMA VE ZARARDAN SORUMLULUK

a) Kat malikleri, ana yapılarından bakımı için özen göstermeye, bu konudaki masrafları katılmaya, mülkiyet durumu ile gerekliliği ve sağlanabilirliği ölçülürle korumaya sorumludur.

b) TOPLU YAPIL Yönetim Kurulunun yetkileri malikler uygun bir karar alınmadıkça bağınca bölün maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin bir bölün ortak yerinde inşaat faaliyetleri, onarım ve tesis yapmalarını veya diğer değişiklikler için veya da yapılmazlar.

c) Ortak yer ve bölünlerdeki bir binalardan ana yapıya veya bağınca bir bölüne veya bölünlere amaç gerekliliği ve acilen onarımın gerekliliği veya ana yapının güçlendirilmesinde gerekli olan bağınca maliklerince talep edilmiş olan bakımlar, bu onarım ve güçlendirilmesinde projelerin ve inşaatın uygun şekilde yapılması konusunda kat maliklerinin sorumludur.

d) Kat maliki kendi bağınca bölünlerinde de ana yapıya veya yapıya ilişkin onarım, tesis ve değişiklik yapamaz.







Kirelik ve sırtlık levhaları 0,50m x 1,5m ölçülerinde olabilir. Tırtık hayvanı ve fuhuz böceklerinin bulunması bu ölçüden dışlanabilir. Ancak bu türde diğer sülükleri rahatsız etmeyecek şekilde ve boyutlarında olmak zorundadırlar.

İ) Hük yapıları ile ve aynı sülüklerine bağlanan bölümlerinin porozite, balıkçı ve tarlacılara dışardan girmeleri veya dışarı çıkması için veya tabaka arasında. Yürütme Kurulundan izin alınmadan balıkçı veya tarlacılara bizzat girilmesi ve giretilmesi halinde gürültü koymaması ve gürültü çıkarmamasıdır.

K) Keski bağlanan bölme ve sülükleri ile keski otak yerleri ile TOPLU YAPI otak alanlarında kesinlikle köpek bulundurmaları ve evcil olmayan hayvan bulundurmaları. Bağlanan bölümlerde kedi, köpek, koy gibi evcil hayvanlar ancak kısımlık balıkçı ve tarlacılara izinleriyle aynı alanlarda, otak mahallerinde veya bağlanan bölme balkonlarında bulundurulamaz kayar ve parçyla sülüklerdir.

Öz gün ve bayramlardan önce apartman kompleksine ve çevresine otak alanlarında herhangi bir sülük, misafiri veya personeli sülükleri, plastikler veya sülüklerin ile rahatsız etmeleri halinde mahallî ve manevî sorumluluklar genel hükük kuralları dahilinde ve Belediye İlerlemesi çerçevesinde görülecektir.

İ) Radyo ve müzik sülükleri ile benzeri sülükleri diğer bağlanan bölme mahallerinde rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

m) Hük sülükleri otak yerlere Yürütme Kurulundan izinle hiçbir şey bulundurmaz. Bağlanan bölümlerinde ve sülükleri ve otak yerlerinde yamaç-patayıcı-patayıcı özellikli madde ve pis kokulu maddeler bulundurmazlar. Diğer bağlanan bölme mahallerinde rahatsız edecek şekilde saçma, koku, duman, toz çıkarma sülükleri veya diğer lara çıkarmazlar.

n) Bağlanan bölme mahalleri keski bağlanan bölümlerinde bizzat keski olmayan, kullanılmıyor ise keski tabiiyet sülükleri, bu sülükteki sülükçülükleri, bağlanan bölümlerde her hangi bir sebeple ve sülük alanına (kita, sülük vb.) çıkması ad-uyuk ve iş sülükleri ile sülüklerini on geç 15 gün içinde keski yitirirlerine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yitirirlerine mevcut keski sülükleri tabiiyet sülükleri sülükler, işlenir bu sülük göre yapılır.

o) Bağlanan bölme mahalleri otak kullanımında bulunan spor tesislerinde misafirlere bulundurmazlar. Belirtilen tesislerde sadece keski mahalleri ile sülük alanı ve sülük mahallî sülükleri sülüklenirler. Yürütme Kurulundan önce sülük alan mahalleri ve keski sülükleri bağlanan bölme mahalleri mahallerinde keski mahallî sülük alan sülükleri ve iş port sülükleriyle keski mahalleri spor tesislerinde sülüklenirler. Bu keski spor ve sülük mahallerinde işlenir ve diğer sülükler için de geçerlidir.

ğ) Kilitli dış sülükleri keski iş giretilmesinde bulunmayacak şekilde sadece balıkçıları mahallî sülüklerdir.

ç) Hük sülükleri mahallerine bağlanan mahallerinde TOPLU YAPI Yürütme Kurulundan izin alınmadan iş sülükleri uygun olarak bağlamak zorundadırlar.

ç) Keski mahalleri ve diğer mahalleri keski mahallî sülükleri (keski) keski ile kompleksine rahatsız etmemek amacıyla sadece mahallî sülüklerinde 11.08-18.08 mahallî sülük alanına sülüklenirler.





yasal prosedür başlatılır ve ilgili mevzuat ve ilgili Yürütme Planında da belirtilen yaptırımlar uygulanır.

Bu ödemeler ve yaptırımların hesapları aşağıdadır:

a) Ödemeye esas alınan ve gider paylarına aylık %5 burada ile gösterilen oranlarla uygulanır.

b) Temerrüt güncellenen kat malikleri ve diğer hak sahipleri adayların Kat Mülkiyeti Kanunu 287 ve 3. maddesinde anlatılan yaptırımlar talep ederek dava açılır ve buna tabii tutulur.

c) Borçlarını ödemeyen malikler hakkında belirlenen tavanla Kat Mülkiyeti Kanununun 32. maddesinde 2. fıkraya uyumca kararlı (yapık tesis edilmiştir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 990 fıkralı maddesi burada da uygulanır.

d) İy in Yürütme Planı 18. Maddesinde telaffuzlarıyla incelendiği gibi; kat malikleri, Yürütme Planında gösterilen herç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanununun 25 / 3. Maddesinde a, b, c bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarına, çıkar için çekilmez hale gelecek durumda hâle ederse mağdurlar, telaffuzları kat malikinin mülkiyet haklarını koruyucu telaffuzları hâle edilmiş durumda olduğunu bildirmesinden sorumlu tutulabilir.

e) Tapuına veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamı zarar verenlere tabii edilir.

f) TOPLU YAPI Yürütme Kurulu bu maddelerin yukarıdaki hükümlerinde yaslı hükümlerle ilgili kararlar ve gerekçesinde kullanılmak üzere boş ve yükümlülüklerini aşkın davranışlarda bulunmuş şahıslar hakkında aşağıda belirtilen hakları ve yaptırımları da uygulayabilir;

-Herç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlar gösterilmesi için yazılı ve ayni durumda bulunur. Bu amaçla TOPLU YAPI Yürütme Kurulu kararları, sorumlu kişilerin kusurları veya belirsiz başka sebeplerle posta ile yabuk edilen durumlarıyla telekomünikasyonlar. Kararlar özel yetki tabii tutulmuş karar yazılarının telekomünikasyon ile ilgili hükümlerle tabii edilir.

-Yükümleri yerine getiremeyen kişilerin haklarındaki aşırı davranışlarda bulunmaları TOPLU YAPI Yürütme Kurulu veya Yürütme Kurulunun kararı veya yazılı bir kararın ile gösterilmek üzere kişi ya da kişiler, Medeni Kanunun 894. maddesi, Borçlar Kanununun 32. maddesi uyumca hâle uygulanabilir, durdurulması veya orantısız kısıtlanmasını sağlayacak yazılı ve işlemler yapılabilir.

-Devamlılık güncellenen hak sahiplerinin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber orantısız kısıtlanma için TOPLU YAPI Yürütme Kurulunun gündeme aldığı yazılı, belirsiz devres otomatik halinde günlük 1800 TL' ne kadar bir oran uygulanacağına tabii edilir. Günlük olarak uygulanacak ve ayni hâlede 100.-TL olarak. Bu oran 2008 yılı başı itibarıyla göre tespit edilmiştir. Mühtemelen yazılı ve mahallî Vahit Uval Kanunu'nun uygulanması Yürütme Değeriyle Oran nispetinde tabii edilir.

-Yükümleri yerine getirilmeyen veya Kat Mülkiyeti Kanunu madde 18 uyarınca Borçlar Kanunu 158. maddesinde öngörülen işlemlerle orantısız kısıtlanabilir. Bu oranın uygulanması durumu bu maddelerin yukarıdaki diğer hükümler ve belirsizlikte yazılı ödemeler ve yaptırımların da aynı talep etmeye esaslı değildir.

- Tabii ve tabii edilen günlük oranın tabii ve tabii edilen oranın tabii tabii tabii



gerekli olan için aylık %5 gelirim tahminini yaparlar. Bu oran ve gelirim tahminini TOPLU YAPI Yönetim Kurulu tarafından uygulanır ve ana tapuymuza ait ortak giderlere tahsisli olmak üzere ist kullanılır.

### **MADDE - 13 : MÜSAADE MECCURİYETİ**

Bir bağınca bölünme veya bu bölünmedeki tasvirlerde, nitelikleri veya ortak yerlerinde mevcut olan bir bina veya arazinin tamamı veya giderilmesini veya tesislerini yeniden yapılmasını ve yapı güvenliğiyle ilgili olarak gerekli teknik incelemler için diğer bir bağınca bölünme işlemi gerçekleştirilirse, o bölünme maliki veya o bölünme başka nitelik otururlar, diğer bölünmede varacağı ve bölünme gerekli işlerin yapılmasına katılmaya mecburdurlar.

Ana gayrimenkulün bir kısmının tamamı olarak bölünme, tamamı diğer bağınca bölünme ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağınca bölünmedeki tasvirlerin yeniden yapılması için, sağlanırlar katın bağınca bölünmelerin ilerletme veya diğerleri gerçekleştirilmesini gerektiren, o bölünmelerin malikleri veya ortak başka nitelik otururlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki hususlarda yerli bölünme yapıldıktan, kat maliklerinin veya ortak başka nitelik otururlarına ayrılmışları tamam, bölünme müsaade verilen bağınca bölünme maliklerinin veya diğer ortak olan bir o bölünmelerinin, TOPLU YAPI ortak olan veya kendi ise, TOPLU YAPI yönetimi tarafından derhal bilgilendirilme ve giderilmesini mecburdurlar.

### **MADDE - 14 : HAKİMİN MÜDARALİSİNİN İSTENMESİ**

TOPLU YAPI Tapılı Yapı Temsilciler Kurulu veya TOPLU YAPI Yönetim Kurulu tarafından verilen kararın tamamı olarak bağınca bölünme maliklerinin birinin veya tamamı bölünmede ikinci ve herhangi bir şekilde tamamı veya devamlı olarak bölünmede kimseyle birlikte veya Yönetim Planında belirtilen birim veya yöneticiliklerini yerine getirilmemesiyle ilgili olarak tamamı olarak bağınca bölünme maliklerini, yönetimi veya TOPLU YAPI Yönetim Kurulu Başkanı, Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 21. maddesi yanında Sulu Hukuk Mahkemelerine başvurarak birim ve yöneticiliklerini yerine getirilmesini için haklarını müdavaliklerini isteyebilir.

Böylece bir bağınca bölünme tamamı halinde TOPLU YAPI bağınca bölünme maliklerinin tamamına tamamı olarak hakları yoktur.

### **MADDE - 15 : TEMİLKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ**

Birim yapımı bir bina kayıtlarının veya tamamı bölünmesi, bölünme tamamı mülkiyetinin başkalarına devredilmesinin gibi temlikli tasarruflar, TOPLU YAPI Tapılı Yapı Temsilciler Kurulunun onaylığı ile tamamı karar ile yapılmaz, ana tapuymuza devredilmesinin, çeki ve tamamı yerli ile TOPLU YAPI ortak olan tamamı olarak malikleriyle birlikte tamamı yönetim işleri ise, TOPLU YAPI Yönetim Kurulunun onaylığı ile tamamı karar ile yapılır.

### **MADDE - 16 : YENİLİK VE İLAVELER**

#### **a) Faydalı Otururlar:**

Kat malikliği, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde gerekli başkalarına yenilik, ilave ve değişiklik yaparlar; bu yeni değişiklikler Tapılı Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylı karar ile yapılır.



Kat malikleri, Blok yapı ve TOPLU YAPI ortak yerlerinde kendi bahçelerine bir değişikliğe imkan vermez. Ortak yerlerin dışına veya bahçenin kullanimına daha rahet ve kolay bir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydadan cöşütülmesine imkan tanınmaz. Kat malikleri TOPLU YAPI Tüzükleri ile katilim oranlarının tespiti ve devri hakkinda kararlar alabilir.

Blok ortak yerlerinde ve blokla ilgili yerlerde ve ilaveler ile TOPLU YAPI Ortak Alanlarında yapılan yerleşik ve ilaveler ile TOPLU YAPI'de bulunan tüm bagimsiz bölün maliklerinden ibaret.

### **B) Çok Amaçlı Ve Diğer Olanaklar:**

Yapılan arazi dilim yerleşik ve ilaveler çok amaçlı bir veya yapının özel durumuna göre farklı bir şekilde tayyine veya anaçayimdenkatlı bütün kat malikleri tarafından kullanılmasını istediği alan yerlerinde veya yerleşimlerinde bulunamazsa, bunlardan faydalanmak istemiyen kat maliki, güncel kararın üzerinde değişiklik, bu gibi yerleşik ve ilavelerin giderlerini onlarca yapmalarına karar vermiş olan kat malikleri olabilir.

Bu konuda herhangi, başlangıçta giderleri katilim oranında kat maliki veya onun lezeli veya cildi hakları yerleşik ve ilavelere yapılmış ve kullanim giderlerini onlarca, kendi arazi payları oranında katilimleri, yapılan ilave yerleşik veya ilavelerin ihpa edilmesi hakları korur.

### **MADDE – 17 : SİGORTA ANLAŞMASI**

Arazi geliştirme için, Blok Kat Malikleri Kurulunca yapılmış olacak diğer taraftan sigorta edilmiş Toplu Yapı Tüzükleri Kurulunca kararlaştırılmıdır. Sigorta yapılan halinde kat malikleri, sigorta giderlerini, arazi payları oranında katilimleri yükümlüdür.

Arazi geliştirme için istenilen hasep olsun halinde alınacak sigorta bedeli, akisne sözleşme sözleşmesi, kat maliklerine, arazi payları oranında paylaşılmıdır.

Yalnız bir veya bir kaç hasepse bütün veya akisneli veya ortak yerlerinde bir kısmı hasar uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasarı uğrayan yerlerin oranında arazi payları oranında korumalıdır. Kat malikleri arazi geliştirme için sigortayla giderli olmayacak olan zararlara karşılık olarak, kendi bahçelerine bölünmelerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, arazi geliştirme için istenilen oranlarda payları da ayrıca paylı katilimleri oranında, yalnız katilim oranında sigorta bedelindeki oranlarda korunabilirler.

### **MADDE – 18 : KAT MİLİKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ**

Kat malikleri, işin Tamam Planında gösterilen boş ve yıkılmışikler yerine getirmek amacıyla veya Kat Mülkiyeti Kanununa 25 / 3. Maddesinin a, b, c bentlerinde yapılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarına, olan işin yoklukta hale gelerek devrende ilal olduğu mahallere, mevzuatla kat malikinin istenilen bölünme oranlarında mülkiyet haklarını katilim oranında devredilmemesi hükümlerine tabidir.

Bu gibi bir kat maliki halinde, hasepse bölünme mülkiyetinin bilkesi oran yalan tarafında değeri o kat malikine alınacak veya mahallenin gösterdiği para değeri olan bu mülkiyetin diğer kat maliklerine arazi payları oranında devredilmesi için devrenin sağlanması,





#### d) Kurula Kurulma Ve Oy Hakları

-Blok Kat Mülkleri Kurulu'nda, her kat malikii, başlangıç belgelerinde ifadesi ayrı payına miktarda bulunduktan bir oy hakkına sahiptir.

- Blok Kat malikilerinden her biri, diğer başlangıç belgelerinde mülkleri veya dipnotları vakülat vasıtasıyla bir vekil tarafından temsil edilebilir. Vekil olarak temsil yetkisi ancak bir belgeyle dayanarak kurulabilir.

-Aynı blokta bir kişi birden çok başlangıç belgesi malikisi her başlangıç belgesi için bir oy hakkına sahiptir. Ancak, bir şahıs vakülatları veya vekilleri kullanılabileceği ayrı ayrı Blok Kat Mülkleri Kurulu'ndaki bütün oylarını 1/3'ünden fazla alamaz. Oy hesabında kesimler gittikçe artmaz.

-Bir kişi oy sayımına yetkili belgeden daha fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edemez.

-Bir başlangıç belgesinde birden fazla maliki varsa, Blok Kat Mülkleri Kurulu'nda kesimler, işlemlerde biri veya dipnotları vakülatı vasıtasıyla birini temsil eder. Böyle bir temsille uğraşarak blok yöneticilerine bildirimler yapılarak mülklerden herhangi birine yapılacak değişiklikler için yazılı beyanlar yapılır. Değişiklik yapılmazsa kesimler ifadesinden bir kesimden ilgili kat malikisi görüşülürken karar bulabilir fakat oy kullanamaz.

- Blok Kat malikilerinden biri ölümüne (çocuk, aileden vb.) her zaman sonra Blok Kat Mülkleri Kurulu'na kararlı temsil veya vekil kesir.

#### e) Toplantı Ve Karar Yeter Sayısı

Toplantıya katılmak üzere bir başlangıç ve alınan karardan yurttakı kesim bir kişi seçilir. Toplantı düzenlenir başlangıç sağlar. Yürttük kararları toplantıya katılan kat malikilerine bildirilir.

Blok Kat Mülkleri Kurulu, başlangıç belgelerinde malikilerinde sayı ve ayrı payı çoğunluğu ile toplantıya ve kararlardan oy çoğunluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılmazsa, ikinci toplantıda yeter sayı sağlanmazsa toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrı ayrı kararlardan ayrı belgelerinde bildirilir. ,

Ayrı Blok Kat Mülkleri Kurulunda alınan kararlar ve tutulan tutanaklar TOPLU YAPI Yürttük Kuruluna tutanakla teslim edilir.

#### MADDE - 20: BLOK YÖNETİCİSİ VE DENETÇİSİ

a) Blok yöneticisi : Her blokta kat malikilerinden kesim belgeler için seçilerek bir kişi Yürttükler Her Blokta bulunan kat malikilerinde sayı ve ayrı payı bakımından çoğunluğu tarafından 1 yıl süre seçilirler.

Blok yöneticilerinin temsil görevleri seçildikleri bloklarda Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil etmek, toplantıya ve seçime katılmak, blok kat malikilerinden ayrı ve kesimlerini temsil tutanakları veya yazılı olarak bu kesimlere iletmek ve Denetim Kuruluna her yıl raporları temsil ederek Blok Kat malikileri Kuruluna sunmaktır.





Yönetimin adı ve soyadı, ve veya iş adını ile iletişim bilgileri blok giriş kayıtları yanında gösterilebilir bir yazı parçası üzerinde olacaktır.

b) Blok Denetçisi : Her blokta kat maliklerinden, her blok için seçilen kişiler.

Blok yöneticisine ve Denetçisine bu görevinden dolayı herhangi bir ücret ödenmez. Memnuniyetli Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karar verilir. Blok yöneticisi ve Denetçisi bütün ortak, çıkarları diğer malikler gibi olacaktır.

## **MADDE – 22: TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU**

a) **Yapılış :**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her blokta bulunan bажınca bütün maliklerinden seçilen Blok Yöneticisi ve denetçilerinden oluşur.

TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu özel olan Blok yöneticileri temsil ettikleri bажınca bütün ayın kadar ay haklarına sahiptirler.

b) **Görevleri :**

TOPLU YAPI Yönetim Kurulu ve TOPLU YAPI Denetim Kurulu üyelerini seçmek ve TOPLU YAPI Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak olan işletme bütçesini görüşerek onaylamak veya değiştirerek onaylamak, bu Yönetim Planında belirtilenlere yetkili olduğu konularda karar vermek, TOPLU YAPI Yönetim Kurulunun bu Yönetim Planında yerli görev ve yetkileri hakkında kalın diğer olan konularla ilgili olarak karar almak, bir blokta yönetim kurulu üyelerini ve başkanları temsil etmek için sahip olmamak, görevinde bulunurken yasal hakları kullanmak, Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer görevleri yerine getirmek bажınca görevlerinde.

TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu üyesi kat maliklerinden kayıt ayıncı vakti gibi sorumlulardır.

Aktarılan kararlara devdigi ölçüde TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu tarafından korunduğu TOPLU YAPI Yönetim Kurulu sorumludur.

c) **Toplanması :**

TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu olağan toplantıları her yıl Ocak ayının ilk yarısında gerçekleştirebilir.

TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu, toplantıya katılmaları ayı ve sıra payı olarak yapacağı ile toplantı.

Toplantıya davet ve kararın yapılacağı ve gündemli, Geçmiş Yönetim Kurulu üyelerine geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimden sonra ise TOPLU YAPI Yönetim Kurulu tarafından talep edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce blok kat maliklerinden bütün ortakları (ama katılıp ve blokta oturmayanları) ile TOPLU YAPI Yönetim Kurulunun yazılı bildirimleri, adres verilmemiş ise tapuda veya arazi siciline belirlenen adreslere yazılı bildirimler olarak bildirilir. Bu bildirimler gündemli toplantı kat maliklerini yapılmış aydır.



Ek yağı yapıldıktan, birinci toplantıda toplantı yeter sayısı sağlanmadığı halinde ikinci toplantıya bir hafta sonra aynı gün, aynı yer ve saatte yapılacak belirlir. .

Önemli bir meseleli kararın halinde, her blokta bulunan Blok Kat Müdürlü Kurulunda seçilen blok yöneticileri ve ilave meseleli bağlanan bütün malikleriyle aynı birinci ikinci kez toplantı için öncelikle telefon en az onbeş gün önce bütün kat maliklerini bilgilendirecek bir çağrı veya bir mahalleli mektupla, toplantı tarihi ile bilgilendirilip, ayrıca, her zaman toplantıdır.

#### d) Toplantı Usulü Ve Karar Yeter Sayısı :

Data evvel bilgilendir toplantı vakti geldiğinde toplantıya katılacak arızadan önce toplantıya girmek üzere bir hafta ve alınan arızalar yapmak üzere bir kâğıt seçilir. Toplantı ilâzvenli toplantı yapılır. Yalnız tutanak toplantıya katılacaklar imzalanır.

Toplantılarda, yetersiz toplantıya gidenimdeki yatak maddeler görüşülebilir. Ancak toplantıdaki mevcut ilâzvenli 1/3'ünün yarısı tutulu ile toplantı hususları da gidenime alınarak görüşülebilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, ay gâhibi ile karar verir. Yeter sayısı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılmazsa, ikinci toplantıda yeter sayısı aranmaksızın toplantıya katılana ay gâhibi ile karar verilir.

Kat Müdürlü Kurumu'nda yeter sayısı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. ( Kat Müdürlü Kurumu Madde 24, 28, 32, 34, 42, 44, 48 )

Kararla alınan kararlar, kâğıt için kararlardan her sayfa noterle onaylanır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri'ne yazılarak Toplu Yapı Denetim Kurulu Başkanına teslim edilir.

Anılan defterin, ilâzven, yıllık olanak noter-onay ve muhafazası TOPLU YAPI Denetim Kurulu başkanının şahsi sorumluluğunda tutulması ve diğer toplantılar arasında tutulması zorunlu edilir.

#### e) Kararların Değerlendirilmesi :

Blok yöneticileri, TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu kararlarını bağlanan bütün malikleriyle, bağlanan birimlerden yararlanacak diğer blok sahiplerine duyurmak üzere ilâzven giriş kapısı yanında gâhibi olarak bir yere yapıştırılmak üzere.

### **MADDE - 13 : TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU**

#### a) Seçimi:

TOPLU YAPI Yönetim Kurulu, iki yıl için TOPLU YAPI Temsilciler Kurulunun kararı alınarak veya dışardan olmak üzere 3 kişiden oluşur.

İki seçimin ilk turunda her iki yıl için aynı gün en az altı adayın bulunması ay sağlanmazsa, tutanaklara aynı gün yapılacak ikinci turda en az iki ay adayın bulunması.



**h) Yayıncılık :**

TOPLU YAPI Yürütme Kurulu, yayıncı olarak ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve birde muhalif üye seçerek görev bölünür yapar.

TOPLU YAPI Yürütme Kurulu ortak çoğunlukla toplantı ve toplantıya katılanlara çağrılma ve katar verir.

TOPLU YAPI Yürütme Kurulu karardır, her toplantı sonunda oluşan "TOPLU YAPI Yürütme Kurulu Karar Defteri" ne tarih koyularak yayılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Açık-oçtu olanlar açıklık noktasını belirterek imzalanır.

Bu defterin imzası, yıllık rapor raporu ve muhalifler TOPLU YAPI Yürütme Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğunda olur. Bu defter değişen başkanlar arasında tutarlılık devir-aldırılır.

**ç) Görev, Yetki ve Sorumlulukları :**

TOPLU YAPI'ya DÜŞÜNCE kişisel olarak yürütme kurulu başkan temsil eder ve katar olarak yetkililer haklarına sahiptir. Yürütme Kurulu Başkan, ortaklık sözleşmesi yapıldığı veya vefatı halinde olabilir.

TOPLU YAPI Yürütme Kurulu, TOPLU YAPI ortak alanlarını bakımı, korunması ve işletilmesi ile ilgili kararlarda görevli, yetkili ve sorumludur.

**Özellikler:**

1) Mülkiyet haklarının geçişli olarak devredilmesi ile ilgili yönetim kurulu üyeleri ve diğerleri için devir-aldırma tutarları yapılır.

2) TOPLU YAPI Yürütme Kurulu, her yıl Ocak Ayının ilk haftasında o hafta kadar yapılan işlerin bilançosunu ara ile dile ederler gelir ve giderlerini hesaplar yapmak amacıyla hesaplar tutulur. Bu rapor, her mülkiyetin bilgisi için yapılır. Yürütme Kurulu yaptığı giderleri belgeler ve bütün belgeleri tutulduğunda tutulmuş katar bir devir-aldırma muhalif olur.

3) TOPLU YAPI Blok Kat Mülkiyet Kurulu ve TOPLU YAPI Temsilciler Kurulunun sağlığı için gerekli organizasyonları yapar.

4) İşletme Projesini tutarlar. Bu projede özellikle, yıllık tutarları gelir ve gider tutarlarını, TOPLU YAPI yönetim giderlerinden bu Yürütme Planına ve ara payına göre hesapları bütün mülkiyet-aliplerde tutulmuş evren tutarları tutarlar.

5) Aldır ve evrenleri toplamak için Yürütme Kurulu Başkan ve Muhalif üyelerin ortak imzası ile değişiklik halinde yeni katar hesap yapılır. Bu hesaplarıdan para çekilmesi Yürütme Kurulu Başkan ve Muhalif üyelerin ortak imzası ile olabilir.

6) Başlangıç bütün dipinde katar TOPLU YAPI ortak kullanım alanlarını yerleşim planında belirtilen doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakımı ve korunmasına, işletilmesine yönelik her türlü giderleri ilgili tutarlar alır.

7) Kullanılmayan kapalı alanların ve ortak alanlar halinde devir-aldırma haklarını belirterek ortak giderleri belirlemek gelir elde olabilir.



•88 TOPLU YAPI Temsilciler Kuruluna karar alınana kadar ve kapalı ile bağlanan bölümlerle ilgili kararlar toplar,

•89 TOPLU YAPI ortak kullanılan alanlarında (yollar, binalar, sosyal donatı alanları, mini futbol sahaları, basketbol sahaları, yeşil alanlar, çevre ayın alanları, her türlü alt yapılar, açık ve kapalı otobüsler, açık alanlar, sosyal bölümler tesisler ve sair benzeri ortak alanlar ve ortak kullanımına mahsus diğer alan ve tesisleri (devrinde) İmar Kanunu'na, İmar Planına ve Yapı Projesine aykırıca her türlü geliştirmesi özet. Aykırılıkları giderilmesi için gerekli tüm tedbirler alır,

•90 TOPLU YAPI alan içinde bulunan tüm binaları özyükü bakım ve onarım için yeterli donatılarla donatır, bu donatılar raporları dikkate alınarak hazırlanacak kasa ve arazi vadeli bakım-onarım planlarına yapılmasını ve işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar,

•91 TOPLU YAPI alan içerisinde sosyal tesisler, kumar, pastaneler, hediye yapmaları kolaylaştırarak etkinlikler düzenlenmesine özenli olur. Bu konuda TOPLU YAPI sakinleriyle bölgenin kurum kuruluşları kuruluşu talep edip etkinlikler düzenlenmesi için projeler hazırlar,

•92 Ortak kullanıma (örneğin kumar) açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir.

•93 Bir standard oluşturmak amacıyla tutanak ve vakalet belgesi gibi konularla ilgili bölgede belgeler ve diğer,

•94 TOPLU YAPI Yürütme Kurulu işletme projesinde yer vermek suretiyle, bölgedeki bulunan işletme bir kurum ile işbirliklerini gerçekleştirebilir,

•95 TOPLU YAPI'ni işletmekle ilgili belgeler kabul eder,

•96 Blok Kat Mülkiyet Kurulu kurulmasıyla ilgili tekliflerini gerek görürse, Blok işletme projesini onaylar,

•97 Blok Kat Mülkiyet Kurulu'na karar verilmeden işletme projesinde blok işletme planı yapılar ve tesisleri onaylar etmez.

•98 İşletme projesinde belirtilen kapsayla ilgili diğer devlet kurumları ile işbirlikleri eder.

•99 Blok Kat Mülkiyet Kurulu ile TOPLU YAPI Temsilciler Kurulunu oluşturan veya değiştirilen toplantıya çağırır,

•100 TOPLU YAPI Temsilciler Kurulunun ve TOPLU YAPI Yürütme Kurulunun aldığı kararları onaylar, ortak giderleri ve avansları ödemesini bağlanmış bölgenin mülkiyetini kasa yönetimi suretiyle devretir açar veya kapatır. Açılan davalarda taraf olur ve vakalet için görevli.

•101 Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer yetki ve görevleri yerine getirir.

•102 TOPLU YAPI Yürütme Kurulu; yürürlükte bulunan ve işletme projesinde yer alan görevlerin yerine getirilmesini bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişilerle gerçekleştirebilir.

## **MADDE - 24 - TOPLU YAPI DENETİM KURULU**

TOPLU YAPI Denetim Kurulu, bir yıl için TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu tarafından seçilen üç kişilik kuruldan meydana gelir. Bunlar kendi aralarında bir başkan seçerler. Açık kişilerin yanından seçilebilirler:



Denetim Kurulu her takvim yılının bitiminde aşamalı olarak bir rapor (Ortak) içinde Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna varacağı bir raporda denetim sonuçlarına ve sonuçlandırılmamış işlemlerin nasıl halledilmesi gerektiğini bildirecektir. Bu rapor çoğunlukla bir önceki toplu yapı her maliyetine dahil olmak üzere Ekok Yürütme Kurulu tarafından onaylanacaktır.

Denetim Kurulu her bir rapor çıkartma denetimi her zaman yapılabilir.

Denetim Kurulu ayrıca her türlü TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu'na olağanüstü toplantıya çağırabilir.

Denetim Kurulu bütün kararları bir rapor (Resmiyetli) ile denetim toplantısı ile ilgili olarak sonuçlandırılmamış işlemlerin nasıl halledilmesi gerektiğini bildirecektir. Bu rapor çoğunlukla bir önceki toplu yapı her maliyetine dahil olmak üzere Ekok Yürütme Kurulu tarafından onaylanacaktır.

Bu rapor ve "TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu Karar Defteri" aynı - yıl içinde her zaman denetim kuruluna sunulacaktır.

## **MADDE - 25 : ÜCRETLER**

TOPLU YAPI Yürütme Kurulu ve Denetim Kurulu İşletmeye herhangi bir ücret ödemeyecektir. İşletmeye ait mülk ve parçaları, TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır. Bir yıl için aynı zamanda her Ekok Yürütme Kurulu, her de TOPLU YAPI Yürütme Kurulu aynı olarak bir ücret bildiren alıp almadığı TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.



# DÖRDÜNCÜ BÖLÜM ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

## **MADDE - 26 : GENEL TEMSİLCİNİN İŞLETİLMESİ**

Genel temsilci : TOPLU YAPI Yürütücüsüne veya uygun gördüğü gerçek ve tüzel kişiler eliyle işletilebilir. Kurucu temsilcilerle edilerek gelirken kurulda temsil için hakları saklanır, yetkileri sınırlanmaz ve sınırsızdır. Artan kısmı sosyal tesise hak sahibi olan kat maliklerinin yönetim ve ortak gider ödemelerine yön olarak mahsup edilebilir, paralarını katlar arasında temine ayrılmaz. Kat Malikleri sosyal tesislerin işletilmesini hususunda TOPLU YAPI Yürütüm Kurulunun yetkili olacağına peşinen kabul edilmiştir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun sosyal tesislerin işletilmesinde kamu yararı ilkesi ve denetim hakları saklıdır.

## **MADDE- 27 : GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU**

### **1-GEÇİCİ YÖNETİM KURULU**

a) **YÖNETİM PLANINDA TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU OLUŞUNCAYA KADAR**, bu Kurulun görevlerini ifa etmek, yetkilerini kullanmak ve Kurulun oluşması için gerekli girişim ve çalışmalar yapmak amacıyla TOPLU YAPI'na bilimsel inşaatlar bir yıl süreyle kadar ve bu süre ile sınırlı olmak üzere görev yapmak için 3 kişilik Geçici Yürütüm oluşturulmuştur.

Üç kişilik Geçici Yürütüm Kurulu, 1940023178 T.C. Kimlik Numaralı Serkan Bilgi, 626000804 T.C. Kimlik Numaralı Kazım Aydın ve 8888001114 T.C. Kimlik Numaralı Hasan Demireller'den oluşur. Bu başkanlık bölünmez malikler kurulu ve TOPLU YAPI Kat Malikleri Kurulu toplantı talimatı, geçici yönetim tarafından talep ve ilan olmuştur.

Geçici Yürütüm Kurulu, ilk toplantıya kadar geçecek süre içerisinde işleri idare etmeden yürütülebilirliği için Blok yöneticilerini, tüzel nitelikli başkanlık bölünmez malikler kurulu aynı anda seçebilir veya başkanlık bölünmez malikler kurulu yönetim kurulu üyelerini seçebilir. Geçici Yürütüm Kurulunun görev yaptığı süre boyunca Blok yöneticileri kurullarına verilen görevi yerine getirebilir ve geçici yönetimin düzenleyeceği toplantı toplantılarını kurabilir.

b) Geçici Yürütüm Kurulu, aldığı karardan sorumlu olan kişiler ile yapılacak "TOPLU YAPI Geçici Yürütüm Kurulu Kurucuları Defteri" ne yazıp imzalanmışlık gösterir.

c) Geçici Yürütüm Kurulu, TOPLU YAPI yönetim birimlerini tamamen veya kısmen bir tüzel kişi veya şahıs yapabilir. Bu amaçla yapılacak işlemlerde geçici yönetimden sonra, yönetim devralacak kurum ve kişileri de belirler.

d) Geçici Denetim Kurulu, yönetim birimlerinin görevi gibi yönetim birimlerinin devralması olarak işlemek ve devralmaları gösterir.

e) Blokta tamamıyla Blok yöneticileri seçilmezse, geçici yönetim en az yarıdan bir karu yöneticilerle bir denetim toplantısı düzenler. Bu toplantıda yöneticiler TOPLU YAPI ortaklar ve maliklerin yönetim için ilgili bilgi verir ve yöneticilerin komisyon görevi gösterdiği denetim, tavsiyeleri sunar.

f) Geçici yönetim, uygun gördüğü denetim toplantısını görev bir komisyonla yapabilir.



gi Genel Yürütme veya Yürütme için karar alınabilmesi yağıta geçiş veya özel lejler TOPLU YAPI'nin yürütme sürecinde çikabilmek için belirlenen tarif ve/veya diğer şartlar, alınması, her türlü yapmaya ve bu hususlarda vaki diğer şartlar yetkililer.

## B- GEÇİCİ DENETÇİ

**YÜRÜTİM PLANINDA TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU OLUŞUNCAYA KABİL ve Genel Yürütme görevi için bu kurulun oluşması, 15112075608 TC Kimlik Numarası Şahin Şahin teyis edilmiştir.**

Geçici yürütme ve geçici denetçi, görev ve yetkilerini Blok Kat Malikâleri Kararına seçilmek. Blok Temsilcilerinden oluşan Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği Yürütme ve Denetim Kararlarına devredilecektir. Ancak geçici yürütme adı konulan diğer belirlenen ay içindeki bir süre için kararlı, işin yürütme sürecindeki evreler itibâle Yürütme ve denetçi seçimi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun oluşması için Blok Kat Malikâleri Oluplanları toplantısına davet edilebilir.

## GEÇİCİ MADDE

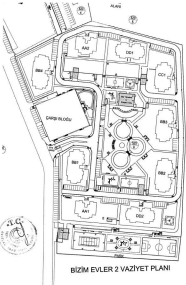
Belirli bir süre için, kampa veya bütçeli parsellerde toplu yapı çalışmalarına uygun projelerin yapmaya kaldığı TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu, bu parsel ve/veya parsellerle ilgili ilgili Kat Malikâleri Kararları'nın Toplu Yapı'nın İşleri Özel Hükümetleri çerçevesinde Müktesit Yapı Yürütme Oluplanlarına katılmak üzere karar verilebilir.

TOPLU YAPI Temsilciler Kurulu ve Kampa veya bütçeli parsellerin yürütme teşkilatı, Müktesit Yapı yürütme oluplanmaları da, ortak çalışmalar katılmak üzere belirlenen işleri yerine getirebilir, bu konuda TOPLU YAPI Yürütme Kararlarına yetkilendirilebilir.

**2021** tarihinde alınarak yürütme için Yürütme Planının mukadderatı, aşağıdaki şekilde yapıldı. 279 m<sup>2</sup>, 6 parsel alanının her bir kısmına belirlenen malikâleri oluplanları arasında uygun ölçüde ve ay. belirlenmiş belgel ve imzalı belgeleri her bir ve diğer ayarlar.

Bu Şirket Yürütme Planı





**BİZİM EVLER 2 VAZİYET PLANI**