

ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

GENEL ESASLAR

12 Ocak 2010

KONU

№00824

Madde 1: İşbu Yönetim Planı'nın konusu, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Uskumru Köyü Kanlı bostan mevkiinde kain, 12 pafta ve 65 adet parselde yer alan taşınmazlar üzerinde ve belediye tarafından onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış olan toplu yapıdır. Bu yapı konut üniteleri, ticari ve sosyal donatı alan ve üniteleri, altyapı tesisleri, ortak yerleşim yerleri, ortak kullanma alanları, sosyal tesis ve hizmetler ile bağlantılı 1122 konut ve parsellerde yapılmış bulunan ARIKÖY Toplu Yapısı'nın bu Yönetim Planı'na göre kurulacak, 65 adet parsel'e ait kat mülkiyeti ilişkisinin ve yönetiminin düzenlenmesidir.

AMAÇ

Madde 2: İşbu Yönetim Planı'nın amacı, birinci maddede sözü edilen ARIKÖY Toplu Yapısı adıyla anılan yerleşim alanında bulunan bütün parselleri kapsamak üzere kurulacak kat mülkiyeti ilişkilerinin yönetim konusunu düzenlemektir. Bu yönetimden doğabilecek sorunları çözecek kuralları koymak, bağımsız bölüm sahiplerinin yönetime ilişkin hukuki durumlarını belirlemek, bu sıfatla ya da sair suretle kat mülkiyeti ilişkilerine taraf veya dâhil olanların yetki, ödev ve sorumluluklarını saptayarak, ARIKÖY Toplu Yapısı'nın tamamında, güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir yönetim düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4/1 ve 28. maddesinde yazılı "Sözleşme" yerine kaim olmak üzere hazırlanmıştır.

KAPSAM VE BAĞLAYICILIK

Madde 3: Sarıyer İlçesi 12 pafta 65 adet parsel içindeki gayrimenkulleri kapsar. İşbu Yönetim Planı'nın kapsamı aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir.

a) **Yer bakımından kapsam:** Yönetim Planı'nın hükümleri, birinci maddede içeriği açıklanan sınırlar içinde kalan arsaların üzerinde yapılmış bulunan bağımsız bölümlerin mütemmim cüzü veya teferruat konumundaki olan eklentilerini de kapsar.

b) **Kişi bakımından kapsam:** Yönetim Planı'nın hükümleri, ARIKÖY Toplu Yapısı adıyla anılan yerleşim alanında bulunan parsellerdeki bağımsız bölüm sahibi olan kişilerle, bunlara bağımlı olarak taşınmazda bulunan, herhangi bir suretle yararlanan kişileri, intifa hakkı, şufa hakkı, kira hakkı veya başka bir hukuki sebebe dayanarak taşınmaza yahut bağımsız bölümüne kısmen veya tamamen zilyet olan yahut zilyetlik yetkisine sahip bulunan kişileri ve bunlara tabi olarak bu hakları kullananları bağımsız bölümde veya Toplu Yapıda hizmet, istisna, vekâlet gibi bir ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan işçi, müstahdem ve diğer görevlilerin, Ariköy Toplu Yapısı yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başka bir hak veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlar. Bağımsız bölüm sahipleri ve diğer hak sahipleri hakkında kat mülkiyeti düzenlemesine göre işlem yapmayı kapsar.



c)İlişkiler bakımından kapsam: Yönetim Planı, kat mülkiyeti esasına göre tasarruf edilecek bağımsız bölüm, parsel ve Toplu Yapı üzerinde bu tasarruf biçiminden doğan bütün ilişkileri kapsar. Bağımsız bölümler ve eklentilerinden, Toplu Yapıdan ve ortak yerlerden yararlanılmasından, bunların kullanılmasından, korunmasından, bakım ve onarımından doğacak her türlü ilişkiyi kapsar. Toplu Yapı ve bağımsız bölüm ve eklentileri ile ortak yerler üzerindeki hukuki ve maddi tasarruflar dolayısıyla bağımsız bölüm sahipleri ve diğer aynı hak sahipleri ile kişisel hak sahipleri ve bunlara bağlı olarak taşınmazda oturan, bulunan veya herhangi bir suretle zilyet olan kişilerin aralarında meydana gelecek her çeşit ilişkiyi kapsar.

YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

Madde 4: Yönetim Planı, Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyları ile değiştirilebilir.

TANIM VE YORUM

Madde 5: İşbu Yönetim Planı'nın uygulaması ve yorumunda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan terim ve tanımlara başvurulması gerektiği takdirde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı kurallar göz önünde tutulur.

a)Bağımsız bölüm terimi: Ana taşınmazın sınırları içinde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesine ve Tapu İdaresine verilen projelere göre inşa edilmiş yapıların içerdiği, her biri başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli bağımsız birimlerini anlatır. Bağımsız bölüm, Toplu Yapı içindeki işyerini veya konutu ifade eder.

b)Konut terimi: Yatay biçimde bağlı bulunduğu, parsel sınırları içinde, projeye uygun olarak inşa edilmiş başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli bağımsız bölümdür. ARIKÖY Toplu Yapısı'nda ki konutlar A-B-C-D-Aa-Ac olmak üzere altı tiptir.

c)Parsel Terimi: ARIKÖY Toplu Yapısı ekli vaziyet planında belirtilmiş olan, yanlarında kayıt numaraları ve üzerindeki konut sayısı veya tesisin niteliği belirtilmiş olan imar adasını ifade eder.

Parsel 5

Parsel 573 10 konut

Parsel 574 22 konut

Parsel 575 20 konut

Parsel 576 28 konut

Parsel 577 34 konut

Parsel 578 16 konut



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Parsel 579 18 konut

Parsel 580 20 konut

Parsel 581 22 konut

Parsel 582 6 konut

Parsel 583 22 konut

Parsel 584 16 konut

Parsel 585 30 konut

Parsel 586 26 konut

Parsel 587 32 konut

Parsel 588 22 konut

Parsel 589 38 konut

Parsel 590 10 konut

Parsel 591 6 konut

Parsel 592 16 konut

Parsel 593 38 konut

Parsel 594 6 konut

Parsel 595 16 konut

Parsel 596 4 konut

Parsel 597 10 konut

Parsel 598 6 konut

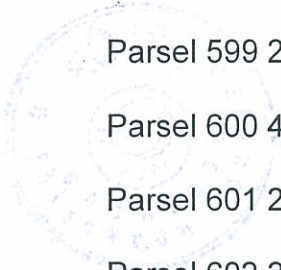
Parsel 599 24 konut

Parsel 600 40 konut

Parsel 601 20 konut

Parsel 602 20 konut

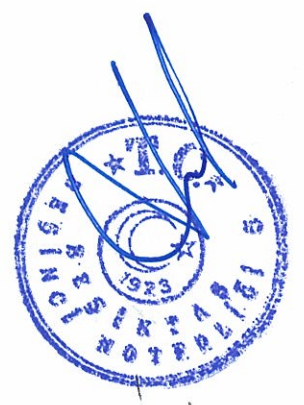
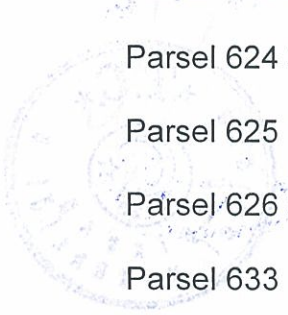
Parsel 603 6 konut



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

AS 80094

- Parsel 604 34 konut
- Parsel 605 24 konut
- Parsel 606 10 konut
- Parsel 607 8 konut
- Parsel 608 12 konut
- Parsel 609 8 konut
- Parsel 610 34 konut
- Parsel 611 22 konut
- Parsel 612 14 konut
- Parsel 613 8 konut
- Parsel 614 18 konut
- Parsel 615 6 konut
- Parsel 616 16 konut
- Parsel 617 14 konut
- Parsel 618 20 konut
- Parsel 619 18 konut
- Parsel 620 28 konut
- Parsel 621 6 konut
- Parsel 622 16 konut
- Parsel 623 24 konut
- Parsel 624 36 konut
- Parsel 625 16 konut
- Parsel 626 24 konut
- Parsel 633 12 konut
- Parsel 634 30 konut



W. H. K. [Signature] [Signature] [Signature] W. H. K.

Parsel 635 32 konut

Parsel 636 18 konut

Parsel 637 8 konut

Parsel 638 2 konut

Parsel 628 Ortak yer

Parsel 629 Ortak yer

Parsel 703 Ortak yer

Parsel 702 Ortak yer

d)Toplu Yapı: Ekli vaziyet planında görülen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Uskumru Köyü Kanlı bostan mevkiinde kain 12 pafta ve numaraları 'c' şikkında belirtilmiş olan 65 adet parsel içinde yer alan 1122 konut, 3 adet havuz, 3 adet ticaret merkezi, sosyal tesisler, kreş, ilköğretim okulu, lise, sağlık ocağı, hizmet binaları, ticaret ve sosyal, kültürel donatı yapılarından oluşmuş Yönetim Planı'nın kapsam bölümünde açıklanan yer, kişi ve ilişkiler bakımından belirtilen alandır. Toplu Yapının adı ARIKÖY TOPLU YAPISI 'dır.

e)Ortak yerler terimi: Vaziyet planı, proje ve işbu Yönetim Planı'nda, ortak yer olarak belirlenmiş alan, yapı ve tesisler ile bu suretle belirlenmiş olmasa bile, niteliği gereği yahut koruma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak mekân, tesis, yapı ve sair şeyleri anlatır. Ortak yerler; havuzlar, arıtma tesisi, kablolu TV, telefon, atık su ve yağmur suyu şebekeleri, bahçe aydınlatma ve sulama şebekeleri, ticaret merkezi, karşılama tesisleri, eğitim tesisleri, sosyal tesisler ve buralarda bulunan dükkânlar, su deposu, jeneratörler, anfi tiyatro, Arıköy Toplu Yapı radyosu (ARI FM) bar, büfe ve lokantaları, tenis kortları, basketbol, voleybol, futbol sahaları, çocuk oyun sahaları, koşu parkurları, ilköğretim okulu, kreş, lise, tüm yollar, otoparklar, dinlenme terasları ve yeşil donatı alanlarından ve tapu sicil tüzüğü'nün 26.maddesi gereğince ortak alan olarak tahsis edilen 702, 703, 628 ve 629 parsellerde mevcut alışveriş merkezleri ile sosyal tesisten oluşur. Bu alanlar Tapu Sicilinde ortak alan olarak tescil edilmiştir. Satış anında malik, sahip olduğu bütün hakları devreder.

UYGULAMA ÖNCELİĞİ

Madde 6: İşbu Yönetim Planı'nın hükümleri ana taşınmazda kat mülkiyet ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve ihtilaflarda, mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallara takaddüm eder ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.



Yukarıdaki fıkrada öngörülen öncelik, emredici nitelikte bir hükmün uygulanmasını gerektiren haller dışında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin ikinci fıkrası ile aynı kanunun 9. maddesinin uygulanmasında da geçerlidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Madde 7: Bağımsız bölümler; ana taşınmazda, İşbu Yönetim Planı ile birlikte Tapu İdaresi'ne verilen vaziyet planı ile belirlenmiştir. Tapu İdaresi'nde 12 pafta ve 65 adet parsel numaraları ile belirtilmiş ve gösterildikleri yerlerde Tapu İdaresi'ne verilen projelerine uygun olarak inşa edilmiştir. 1122 adet bağımsız bölümün her biri, başlı başına kullanılmaya elverişli olup, eklentileriyle birlikte münferiden bir kat mülkiyeti objesi oluşturur.

LİSTE

Madde 8: Bağımsız bölümler, İşbu Yönetim Planı'nın ayrılmaz parçasını oluşturan ekli vaziyet planı ve proje örneklerinde zikredilen 1122 konuttan ibarettir. Ekli vaziyet planında her bir bağımsız bölümün tahsisli alanı da gösterilmiş olup, bu alanlar da tahsis edildikleri bağımsız bölümün kapsamındadır.

Her bir bağımsız bölümün ana taşınmazdaki mevkii, alanı, yapı ölçü ve boyutları ile hacmi ve diğer nitelik ve özellikleri, onaylı vaziyet planı ve projedeki çizimler ve bunlarda yer alan öteki teknik bilgilere ve işaretlere göre belirlenir. Bağımsız bölüm üzerindeki kat mülkiyetinin hak sahibine sağladığı münhasır tasarruf yetkisinin kapsamı da onaylı plan ve projeye göre belli olur.

Her bir bağımsız bölüm ile ilgili olarak, bunların nevi ve bunlara bağlı arsa payları, tahsisli alanları ve malikleri aşağıdaki listede gösterilmiştir.

Madde 9: Kat mülkiyetine geçişten önce kurulacak kat irtifakı düzeninde, kat irtifakı sahibinin hakkının konusu ve kapsamı, yukarıdaki maddede yer alan hükümlere göre saptanır.

TAHSİSLİ ALANLAR

Madde 10: Yukarıda ki yedinci maddeye ekli listede numaraları ile belirtilen, her bir bağımsız bölüme tahsis edilerek, her birinin bütünleyici parçasını oluşturan bahçe alanları bu maddenin sonundaki "Tahsisli Alanlar Tablosu" nda gösterilmiştir.

Tahsisli alanların ana taşınmazdaki konumları, işgal ettikleri alan, ölçü ve boyutları ile diğer nitelik ve özellikleri, İşbu Yönetim Planı'nın ayrılmaz parçası olan onaylı vaziyet planı ve projedeki çizimler ve bunlarda yer alan öteki teknik bilgilere ve işaretlere göre belli olur. Tahsisli alanların koordinatları bu madde sonunda gösterilmiştir.

SÖZLEŞME

Madde 11: İşbu Yönetim Planı'nın ortak yerleri ve şeyleri saptayan ve düzenleyen aşağıdaki maddelerde yer alan hükümleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun dördüncü maddesinin birinci fıkrasında yazılı "Sözleşme" yerine kaim olmak ve bu hükmü doğurmak üzere konmuştur.



ÇEŞİTLERİ

Madde 12: Ortak yerler ve şeyler, nitelik ve özelliklerine göre aşağıda üç kategoriye ayrılmıştır.

a) Birinci Kategori Ortak Yerler: Bağımsız bölüm sahiplerinin veya bağımsız bölümler üzerinde maddi kullanma yetkisi veren diğer ayni ve kişisel hak sahiplerinin ve bunlara bağımlı olarak taşınmazda bulunan öteki kişilerin, üzerinde fiilen ve doğrudan maddi ilişki kurarak, kullanma ve yararlanma hakkına sahip oldukları ve Toplu Yapı kullanımına tahsis edilen, alışveriş merkezleri ve sosyal tesis olarak kullanılan alanlar, özel veya kamu kişilerine ait olan arazi ve tesisler, ortak yerler ve şeyler.

b) İkinci Kategori Ortak Yerler: Nitelik ve işlevleri bakımından yukarıdaki bentte belirtilen, kişilerin doğrudan ve fiilen kullanıma elverişli olmayıp ana taşınmazın ve bağımsız bölümlerin bakımı, korunması, işletilmesi gibi amaçlarla vücuda getirilmiş yapı, tesis, alan, şebeke ve benzeri türden ortak yerler ve şeyler.

c) Üçüncü Kategori Ortak Yerler: Ana taşınmazın doğal ve estetik görünümünü ve bütünlüğünü oluşturan ağaç, bitki örtüsü ve benzeri türden ortak yerler ve şeylerdir.

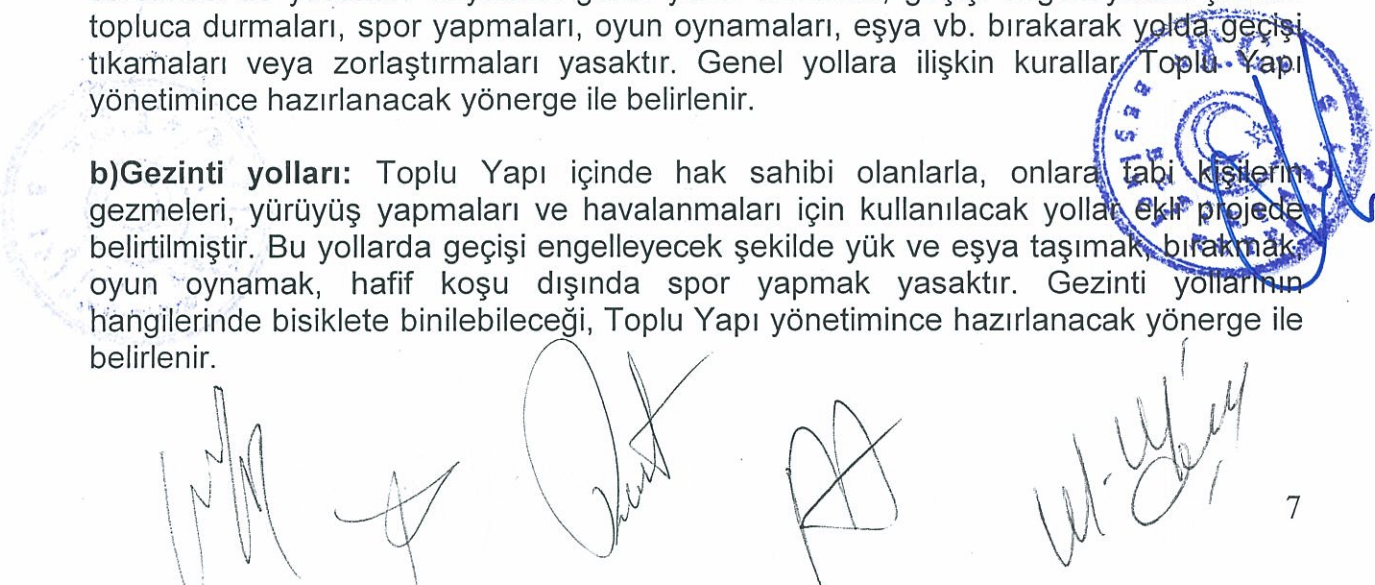
BİRİNCİ KATEGORİ ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Madde 13:

a) Genel yollar: Toplu Yapı sınırları içinde imarlı yollarla, mahalle içindeki, ekli projede belirtilen Toplu Yapı yolları, araçların ve yayaların geçiş ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda, ekli trafik planına aykırı olarak park etmek, araç bırakmak, yolun tıkanmasına neden olacak şekilde hareket etmek yasaktır. Genel yollarda taşıma, bağımsız bölümde onarım ihtiyacından doğan nakliyat gibi zorunlu haller dışında, kamyon ve benzeri türden araç kullanılamaz ve bulundurulamaz.

Bu yollarda ve genel olarak taşınmazda, gürültü yapan araçların, at, eşek gibi binek hayvanlarının veya bunların çektiği arabaların kullanılması, bulundurulması ve sürülmesi de yasaktır. Yayaların genel yollar üzerinde, geçişi engelleyecek şekilde topluca durmaları, spor yapmaları, oyun oynamaları, eşya vb. bırakarak yolda geçişi tıkamaları veya zorlaştırmaları yasaktır. Genel yollara ilişkin kurallar Toplu Yapı yönetimince hazırlanacak yönerge ile belirlenir.

b) Gezinti yolları: Toplu Yapı içinde hak sahibi olanlarla, onlara tabi kişilerin gezmeleri, yürüyüş yapmaları ve havalanmaları için kullanılacak yollar ekli projede belirtilmiştir. Bu yollarda geçişi engelleyecek şekilde yük ve eşya taşımak, bırakmak, oyun oynamak, hafif koşu dışında spor yapmak yasaktır. Gezinti yollarının hangilerinde bisiklete binilebileceği, Toplu Yapı yönetimince hazırlanacak yönerge ile belirlenir.



7

458004

c) Genel otoparklar: Toplu Yapı bağımsız bölümlerinin malikleri ile bağımsız bölümlerde kiracı, şufa hakkı sıfatı ile oturan kimselerin binek arabalarını park etmeleri amacına tahsis edilmiştir. Genel otoparkların kullanımı ve işletilmesine ilişkin ayrıntılar, Toplu Yapı yönetimince hazırlanacak yönerge ile saptanır. Yönerge hazırlanırken, bağımsız bölümlerin durumu göz önünde tutulur ve buna göre sayı ve mekân itibarıyla sınırlamalar yapılabilir. Yönergede ayrıca konuklara ait araçların park edilmesine ilişkin hükümlere de yer verilir.

d) Alışveriş tesisleri ve sosyal tesisler: Bu yerlerden ve hizmet birimlerinden yararlanmanın düzenlenmesi buraların korunma, muhafaza, onarma işletme yetki ve ödevi Toplu Yapı Yönetimine aittir. Buraların işletilmesine ilişkin ayrıntılar Toplu Yapı Yönetimince hazırlanacak ve Genel Kurul'ca onaylanacak yönerge ile saptanır.

e) Birinci kategoride yer alan ortak yerlerin ve şeylerin işletilmesi: Bu yerlerden ve hizmetlerinden yararlanılmasının düzenlenmesi, buraları koruma, muhafaza ve onarma yetki ve ödevi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na aittir. Nitelikleri gereği birinci kategori ortak yerler ve şeylerden sayılacak, diğer yer ve şeyler için, yukarıdaki bentlerde belirtilen kurallar kıyas yolu ile uygulanır.

İKİNCİ KATEGORİ ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Madde 14:

a) Bu yerlerin ve şeylerin işletilmesi: Bu yerlerin düzenlenmesi, buraları koruma, muhafaza ve onarma yetkisi ve ödevi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na aittir.

b) Bu yerlerin ve şeylerin onarım ve bakımı: Bu kategoriye giren tesislerin onarım ve bakım ihtiyacı için, bağımsız bölüm sahipleri kendi bağımsız bölümlerine girilmesine, onarım ve bakımın zorunlu olduğu hallerde imalatın yapılmasına izin vermek mecburiyetindedirler.

ÜÇÜNCÜ KATEGORİ ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Madde 15:

a) Değişiklik yapılması: Bağımsız bölüm sahipleri ile diğer bütün ilgililer kendi başlarına bu kategoriye giren yerlerde herhangi bir değişiklik yapamazlar.

b) Bitki örtüsü: Ağaç kesme, budama, çiçek ve bitki örtüsünü değiştirme ve yenileme gibi işlemler Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararı ile yetki verilmiş kişiler tarafından yapılır.

c) Doğal görünüm: Toplu Yapının tamamında doğal görünüm bakımından esaslı bir değişiklik yaratacak işler ve maliyetler için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararı şarttır. Uygulama Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılır. Üçüncü kategori ortak yerlerin ve şeylerin işletilmesi, bu yerlerden ve hizmetlerden yararlanma, bunları koruma ve onarma yetki ve ödevi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na aittir.



ORTAK ESASLAR

Madde 16: Toplu Yapıdaki bütün ortak şeylerin kullanılmasında, bakımında, korunmasında, işletilmesinde ve bu yerlerden yararlanılmasında, bağımsız bölüm maliklerinin paydaş sıfatıyla işbu Yönetim Planı'nda aksine düzenleme olmadıkça hak ve yükümlülükler bakımından eşit olmaları esastır.

Hak sahiplerinin ortak yerlere ve ortak şeylere ilişkin hakları ve yükümlülükleri, birbirini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarına saygı göstermek ve doğruluk kurallarına uymak esaslarına göre belirlenir. Ortak şeylerin ve yerlerin kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve bunlardan yararlanılması konusunda çıkacak sorun ve uyuşmazlıklarda Yönetim Planı hükümleri, ilgilileri ve haleflerini bağlayıcı nitelikte sözleşme hükmünde olmak üzere, birinci derecede öncelikli olarak uygulanır. Yasada ki emredici nitelikteki hükümler saklıdır.

Madde 17: Bağımsız bölümler üzerinde hak sahibi olanlar, bütün sahiplerin onayı alınmadıkça, ortak yerlerde ve şeylerde, hiçbir değişiklik yapamazlar; inşaat ve onarım işlemlerine girilemez ve bu yerleri ve şeyleri, Yönetim Planı ve yasa ile belirlenen amaç ve işlevleri dışında kullanamazlar.

Madde 18: Ortak yerler ve şeylerin kullanılması, bakımı ve onarımı, işletilmesi ve ortak yerlerden yararlanılması konularında ayrıntıyı düzenlemek üzere Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Yönetim Planı'na uygun ayrı bir yönetim talimatı hazırlar. Yönetim Talimatı hükümleri işbu Yönetim Planı'nın ayrılmaz bir parçası sayılır ve bütün ilgililer ve halefleri için Yönetim Planı'nın bir cüzü olarak, bağlayıcı bir niteliktedir.

Madde 19: Ortak yerlerin bakımı, korunması, işletilmesi ve onarılması için yapılacak harcamalara bağımsız bölüm sahipleri yönetim planındaki esaslara göre eşit olarak katılmak zorundadır.

HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

HAK SAHİBİ

Madde 20: Toplu Yapı içindeki parseller üzerinde kurulmuş, kat mülkiyeti ilişkisinin tarafları; adları, bağımsız bölümlerin tapu kütüğündeki ilgili sayfaya malik olarak tescil edilmiş kişilerdir.

Madde 21: Bir bağımsız bölümün tescili sırasında, sahibi birden çok kişi ise, hakların kullanılması açısından, hepsi birlikte hareket etmeğe; birlik sağlanamıyorsa kat mülkiyeti ilişkileri bakımından kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye zorunludur. Temsilci, bağımsız bölümün maliklerinden biri olabileceği gibi bunlar dışında, bir gerçek ya da tüzel kişi olabilir.

Madde 22: Bir bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı varsa, bu hak devan ettiği sürece kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler intifa hakkı sahibince kullanılır. Medeni Kanun'un çıplak mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.



HAK SAHİBİNE TABİ KİŞİLER

Madde 23: Kat mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ortak yerlerde maddi kullanma ile ana taşınmazın ve Toplu Yapının tümünden yararlanma yetkisi veren haklar, bağımsız bölüm sahibine bağlı olarak, bağımsız bölümde bulunan kişilerce de kullanılır. Bu kullanma yetkisi bağımsız bölüm sahibinin sahip olduğu yetkilerden herhalde fazla olmamak şartı ile aşağıda belirtilen kurallara bağlıdır.

a) Bağımsız bölüm sahibinin, bağımsız bölümde birlikte yaşadığı kan ve sihirli hısımları, malik tarafından açık ya da örtülü olarak onaylandığı ölçüde ve onun sahip olduğundan fazla yetkileri içermemek üzere, bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buradan yararlanma hakkına sahiptirler.

b) Bağımsız bölümde kiracı sıfatıyla bulunanlar, kiralayanın sahip olduğu hak sınırı içinde kalmak kaydıyla ve kira hakkının sağladığı ölçüde, bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya, bunlardan yararlanmaya yetkilidirler.

HAKLARIN GENEL İÇERİĞİ

Madde 24: Bağımsız bölüm sahipleri, bağımsız bölümlerde, kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği sınırlamalar saklı kalmak üzere Medeni Kanun'un ve diğer mevzuatın sahiplere tanıdığı bütün hak ve yetkilere eşit olarak sahiptirler.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANILMASI

Madde 25: Bağımsız bölüm sahipleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesi ile getirilen yasaklara, özel hükümlerine, işbu Yönetim Planı'nda yer alan kurallara, kat mülkiyeti ilişkisinin Medeni Kanun ve diğer özel kanunların gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak zorundadır. Bu koşullarla bağımsız bölümü ve bu bağımsız bölüme tahsis edilen alanı dilediği gibi kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye, kiralamaya, kiralamayı paralı ya da parasız olarak devretmeye, genel ve ortak giderlere, bakım ve masraflara katılma yükümlülüklerine iştirak etme ve alınan kararlara riayet etme koşuluyla boş tutmaya yetkilidir.

Madde 26: Bağımsız bölüm sahibi bu alanı temiz tutmaya ve Yönetim Talimatına ve konuyla ilgili yönergelere uygun şekilde düzenlemeye mecburdur. Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun ve parsel temsilcilerinin uyarılarına rağmen gerekli düzeltmenin yapılmaması halinde Toplu Yapı Yönetimi bu düzenlemeyi resen yapar ve gerekli masrafları malikten tahsil eder.

ORTAK YERLERİN KULLANILMASI

Madde 27: Bağımsız bölüm sahibi, diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin olarak Yönetim Planı'nda yer alan düzenlemeler çerçevesinde buraları kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptir. Ortak yerlerden yararlanma ve bunları kullanmada, hak sahipleri birbirlerinin haklarına titizlikle uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.



(Handwritten signatures)

YÖNETİME KATILMA

Madde 28: Bağımsız bölüm sahipleri Yönetim Planı'ndaki düzenlemeler ile yasada yer alan hükümler çerçevesinde parsel ve Toplu Yapı Yönetimine katılma hakkına sahiptirler. Bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı tesis edilmişse, yönetime katılma, intifa hakkı devam ettiği sürece bu hakka sahip olan kimseye geçer. Bununla birlikte ana taşınmazda sürekli ve temelli olarak kalması gereken önemli tesisat ve değişiklikler yapılacaksa, bunlarla ilgili yönetim işlemlerine çıplak mülkiyet hakkı sahibi katılır.

BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 29: Bağımsız bölüm sahibinin mülkiyet hakkı; genel hükümlerden, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan, işbu Yönetim Planı'ndan çıkan sınırlamalar, borçlar ve yükümlülüklerle bağımlı bir mülkiyet hakkıdır. Bağımsız bölüm sahipleri, gerek bağımsız bölüm ve eklentilerini, gerekse ortak yerleri kullanırken yasaklamalara, sınırlamalara, yükümlülüklerle kesin olarak uymak ve bütün tasarruflarında, doğruluk ve güven ilkesine titizlikle uymak zorundadırlar.

YÜKÜMLÜ VE SORUMLU KİŞİLER

Madde 30: Yasadan ve diğer düzenlemeler ile işbu Yönetim Planı'ndan doğan borç ve yükümlülüklerin, asıl yükümlü ve sorumlusu bağımsız bölüm sahipleridir. Bununla birlikte bağımsız bölümlerde kiracı veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple devamlı veya geçici olarak oturan ve yararlanan kişiler de bağımsız bölüm sahibi ile birlikte borç ve mükellefiyetlerinden dolayı müteselsil olarak sorumludurlar. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlıdır.

TOPLU YAPI İLE İLGİLİ GENEL YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 31: ARIKÖY Toplu Yapısı adıyla anılan Toplu Yapı alanında bulunan bütün parselleri kapsamak üzere güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir yönetim düzeninin kurulmasına yönelik olmak üzere işbu sözleşmenin kapsamında bulunan kişiler;

a) İşbu sözleşme ile kurulan veya kurulacak olan yönetim düzeninin gereklerine uymayı,

b) Sözleşmede öngörülen bütün borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmeyi kabul ve taahhüt ederler.

TOPLU YAPI VE BAĞIMSIZ BÖLÜM İLİŞKİSİ

Madde 32: Bağımsız bölüm sahipleri, karşılıklı ve eşit koşullarda işbu sözleşmeden ve Toplu Yapı Yönetiminden doğan borç ve yükümlülüklerle tabi olarak münafak ve sorumlu olmayı kabul ve taahhüt ederler.



11

AS 80094

Madde 33: Bağımsız bölüm sahibi, kendi bağımsız bölümünü de içeren ana taşınmazın üzerinde kurulmuş bulunan kat mülkiyeti ilişkisinin Yönetim Planı'nda yer alan hükümleri uyarınca Toplu Yapının ortak giderlerine, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek ortak giderlere katılmayı ve bu giderlerin gerektirdiği avans ödemelerini yapmayı kabul ve taahhüt eder.

GENEL YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 34: Bağımsız bölüm sahipleri kendilerine ait konut ve bahçelerini, projelerine uygun şekilde kullanmaya, yapmayı düşündükleri tadilatlar için ilgili kamu kurumundan onay almaya ve bir örneğini Toplu Yapı Yönetimine vermeye mecburdurlar.

a) Hak sahipleri, haklarını kullanırken yasaların, sözleşmelerin ve Yönetim Planı'nın emir ve yasaklarına, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca alınmış kararlara uymak mecburiyetindedirler.

b) Hak sahipleri, bağımsız bölümde koku, gürültü, toz çıkaracak eylemlerden ve genel görünümü olumsuz yönde etkileyecek, yapıların mimari ve estetik bütünlüğünü bozacak davranışlardan kaçınmaya mecburdurlar.

c) Hak sahiplerinin Toplu Yapıda yangın çıkmasına sebep olacak yahut can güvenliğini tehlikeye düşürecek maddeler kullanmaları ve bulundurmaları yasaktır.

BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 35: Bağımsız bölüm sahipleri bağımsız bölümünü kullanırken ve ondan yararlanırken mülkiyet hakkına ilişkin mevzuattan, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan, Yönetim Planı'ndan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilen kararlar ile bunlara dayanılarak yönetimlerce alınacak kararlardan kaynaklanan, bütün sınırlama ve kısıtlamalara uymak zorundadırlar. Bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri tam olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar.

BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 36: Bağımsız bölüm sahipleri kullandıkları bölümlere ilişkin olmak üzere;

a) Hak sahipleri, küçük ve büyükbaş hayvan besleyemezler. Kurban hayvanlarının muhafaza şekli ve kurban kesilmesi konusunda Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca belirlenen esaslara uyulur. Köpek ve kedi beslenmesi, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun ilgili kanun ve tüzüklere uymak şartıyla bilgi , denetim ve kurallarına tabidir.

b) Bağımsız bölüm ve eklentilerinde doğal, mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde levha, tabela ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, çamaşır sermek ve sergilemek, tanıtıcı bayrak, pankart, flama asmak ve teşhir etmek, aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmak, yönetim kurulunun bilgi ve denetimine tabidir.



Handwritten signatures of five individuals in black ink, arranged horizontally across the bottom of the page.

Türk bayrağı bu kuralın dışındadır. Çatılara çanak anten, güneş enerjisi paneli ve benzeri şeyler konması ilgili kanun ve tüzüklere uymak şartıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bilgi ve denetimine bağlıdır.

c) Hak sahipleri, haklarını kullanırken yasaların, sözleşmelerin ve Yönetim Planı'nın emir ve yasaklarına, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Yönetim Kurulu'nca alınmış kararlara, Yönetim Talimatına ve yönergelere tam olarak uymak zorundadırlar.

d) Hak sahipleri kendilerine tahsis edilen bahçeleri temiz ve bakımlı bulundurmaya mecburdur.

ZARAR VERİCİ MADDE YASAĞI

Madde 37: Hak sahipleri, bağımsız bölümlerinde patlayıcı, yanıcı, koku neşreden, tehlike doğurabilecek kimyevi maddeler bulunduramazlar.

HAK SAHİBİNİN İZİNİ İLE MÜDAHALE

Madde 38: Hak sahipleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 23. maddesi uyarınca, bu maddede belirtilen işlerin yapılması için gerekli müsaadeyi vermeye ve bağımsız bölümlerde gereken işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. Kanunun 23. maddesi hükümleri saklı kalmak kaydı ile hak sahipleri ayrıca;

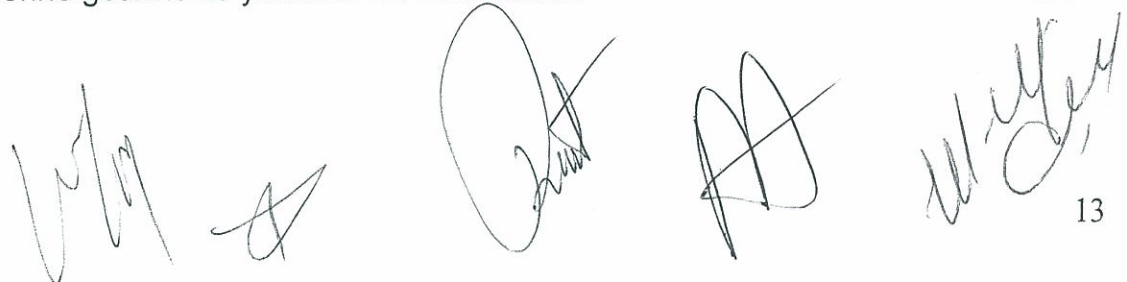
a) Onarım veya yenileme işlerinin yapılmasının gerekli olup olmadığının incelenmesi ve saptanması için bağımsız bölümüne girilmesine izin vermeye,

b) İvedi durumlarda kendileri bulunmasa bile ilgili Yönetim Kurulunca yetkili kılınmış görevlinin izni ile bağımsız bölüme girilmesine ve ivediliğin gerektirdiği ölçüde kalmak kaydı ile inceleme ve onarım işlerinin yapılmasına katılmaya,

c) Hak sahipleri elektrik ve su saatlerinin okunması için (Bu tesislerin bulunduğu yerin) anahtarlarını Toplu Yapı Yönetimine vermeye zorunludur.

ORTAK YERLERLE İLGİLİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 39: Bağımsız bölüm sahipleri, ortak yerler ve şeyler ile yetkili kamu kurumu ile anlaşma sağlanarak, kamunun kullanımını kısıtlamamak koşulu ile Arıköy Toplu Yapı Yönetimine bırakılan kamuya ait yerlerin kullanılması, bakım, korunması ve onarımından yükümlü ve sorumludur. Bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından yasadın, diğer mevzuattan, işbu Yönetim Planı'ndan, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve bunların yönetimlerinde verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlama ve kısıtlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludur.



ORTAK YERLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER

BAĞIMSIZ BÖLÜM SAHIPLERİ

Madde 40:

- a) Ortak yerler ve şeylerin zarara uğramasına neden olmuşlarsa, bu zararı hemen gidermeye,
- b) Ortak yerlerin muhafaza, bakım, işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri hiç bir gecikmeye mahal bırakmaksızın yapmaya,
- c) Buldukları konutların, parselin ve Toplu Yapının durumunu ve güzelliğini korumaya, Toplu Yapı Yönetimince üstlenilen kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı için yapılacak giderlerden payına düşecek ödemeleri yapmaya,
- d) Bağımsız bölüm sahiplerinden biri, bütün bağımsız bölüm sahiplerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda bağımsız bölüm sahiplerinin rızası aranmaz. Bağımsız bölüm sahibi kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.
- e) Konutlarının dış cephe ve kaplamalarında renk ve malzeme değişikliği ile binanın mimari özelliğini bozacak eklentiler yapmamakla yükümlüdür.

YÜKÜMLÜLÜKLERE UYMA

Madde 41: Hak sahipleri, gerek bağımsız bölüm ve eklentiler, gerekse ortak yerler ve şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri dolayısı ile işbu Yönetim Planı'nda öngörülen usul ve esaslara göre, kendilerine Yönetim Kurulları veya onun tarafından yetkili kılınmış, birim tarafından bildirilen özel yaptırım kararlarına uymak ve bunların gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdür.

ORTAK GİDERLERE KATILMA

Madde 42: Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen Bağımsız bölüm sahiplerine uygulayacağı diğer yaptırımların yanı sıra bu kişilere borcunu ödeyene kadar Toplu Yapı ortak yer, tesis ve hizmetlerinden yararlanmasına sınırlama getirebilir.



Handwritten signatures of five individuals.

Madde 43: Toplu Yapı Yönetim Kurulu, tapu sicil tüzüğü'nün 26.maddesi gereğince ortak alan olarak tahsis edilen alışveriş merkezleri ile sosyal tesislerin işletilmesi, toplu yapıda görülecek bahçıvanlık, teknik hizmetler, teknik bakım işletmesi, temizlik, çöp toplama, toplu yapı ilaçlaması, güvenlik gibi hizmetleri kendi yapabileceği gibi, kısmen veya tamamen üçüncü kişilere yaptırmaya ve sözleşmeler imzalamaya yetkilidir.

Madde 44: Ortak gider avans ve payının tamamını zamanında ödemeyen bağımsız bölüm sahibi ödemede geciktiği günler için aylık %5 gecikme tazminatı ödemek zorundadır. (Kat Mülkiyeti kanununda değişiklik olduğu takdirde yasadaki değişiklik aynen uygulanacaktır.) Ortak gider ve avans payını ödemede geciken bağımsız bölüm sahibi hakkında Toplu Yapı Yönetim Kurulu, bu Yönetim Planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

Madde 45: Ortak giderlerden karşılanan masraflara, bağımsız bölüm sahiplerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan, işbu Yönetim Planı'nın kişi bakımından kapsamında olan kişi (kiracı gibi) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa, yapılacak harcama, zarara sebep olandan ve birlikte müteselsilen sorumlu olan bağımsız bölüm sahibinden alınır. Verilen zarar gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan talep edilir.

Madde 46: Bağımsız bölüm sahipleri Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle Toplu Yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınmaz.

YÖNETİME KATILMA ÖDEVİ

Madde 47: Bağımsız bölüm sahiplerinin parsel ve Toplu Yapı yönetim işlerine katılmak, bağımsız bölüm toplantısında bulunmak, yönetim konusunda ortaya çıkan sorunlar hakkında görüş, düşünce ve oylarını açıklamak, seçimlerde oy kullanmak, ciddi bir özürleri olmadıkça yönetim ve denetim işlerini üstlenmek ödevleri vardır. Bu ödevleri yerine getirmekten kaçınan bağımsız bölüm sahibi hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen yaptırımlar uygulanır.

YÖNETİM İŞLERİNDEN DOĞAN SORUMLULUKLAR

Madde 48: Yukarıda belirtilen borç ve ödevler kapsamı içinde kalmak üzere, hak sahiplerinin yönetim işlerinden dolayı başlıca sorumlulukları şunlardır:

a) Bağımsız bölüm sahipleri Toplu Yapı ortak genel giderlerine katılmak, yönetim ve işletmenin, gider ve ücretlerinden kendilerine düşen payları karşılamak, bu harcamalar için saptanan avansları ödemek ve ivedi durumlarda Yönetim Kurullarınca karar altına alınması zorunlu olan ek ödemeleri yapmakla yükümlüdür.



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. There are five distinct signatures.

b) Bağımsız bölüm sahipleri devamlılık gösteren ihlallerinin durdurulması ve sonuçları ile birlikte ortadan kaldırılması için Toplu Yapı Yönetim Kurulu, sorumlu olan kişiye göndereceği yazılı uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde uygulanmak üzere, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun saptadığı yaptırımın uygulanabileceğini bildirebilir. Bu yaptırım Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28.maddesi uyarınca sözleşme hükmü olarak Borçlar Kanunu'nun 158. maddesinde düzenlenmiş sözleşme yaptırımı niteliğindedir.

GÜVENCELER

Madde 49: Bağımsız bölüm sahipleri, yukarıdaki 38. ve devamı maddelerde öngörülen katılma paylarını ve avansları ödemedikleri takdirde bu borç ve gecikme tazminatından dolayı, bağımsız bölümde kiracı veya başka bir sebebe dayanarak oturan kişilerde, onlarla birlikte müşterek ve müteselsilen sorumlu olurlar. Bu sorumlulukla ilgili olarak kiracılar için kabul edilen kanuni sınırlama hükmü saklıdır.

PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM SAHİPLERİ KURULU

Madde 50: Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu Yönetim Planı ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen usul ve esaslara göre parseldeki (İmar Adası) tüm bağımsız bölüm sahiplerinin toplanması ile oluşur. Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu'nun temsil alanı, bu yönetim planının dördüncü maddesinin "c" şıkkında tanımlanan ve numaralandırılmış ve ekli yerleşim planında sınırları gösterilen "parsel" (İmar Adası) alanıdır.

KURULA KATILMA HAKKI VE TEMSİL

Madde 51: Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu'na katılma hakkı, Bağımsız Bölüm Sahibindedir. Bağımsız Bölüm Sahibi kendisini bir vekil ile temsil ettirebilir. Bir kişi en fazla iki kişiden vekâlet alabilir. Bağımsız bölüm üzerinde birden çok kişi birlikte sahip iseler kurula onlar tarafından vekil edilen kişi katılır. Bağımsız bölümün bir tüzel kişiye ait olması halinde, kurula katılacak kişi, tüzel kişinin yetkili yönetim organınca belirlenir, temsil eden kişinin Bağımsız Bölüm Sahibi olması şart değildir.

Madde 52: Bağımsız bölüm sahip veya sahiplerin temsilcisi, kurul toplantılarına ve görüşmelere katılır, söz hakkını kullanır. Ancak alınacak karar kendisini doğrudan doğruya ilgilendiren bir karar ise oylamaya katılamaz, oy kullanamaz.

KURULA KATILMA VE OY HAKKI

Madde 53: Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu'nda her bağımsız bölüm sahibi bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun bir oy hakkına sahiptir. Bir kişi birden çok bağımsız bölüme sahip ise, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu'ndaki bütün oyların 1/3'den fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.



Handwritten signatures in blue ink, including a large circular signature and several smaller ones.

Madde 54: Bağımsız bölüm sahiplerinden biri, kendi yerine tayin edeceği bir vekil aracılığı ile kurula katılabilir ve oy verebilir. Bu vekil diğer bir bağımsız bölüm sahibi veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak bir kişi en fazla iki kişiyi temsil edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Madde 55: Bir bağımsız bölüme, birden çok kişi malik ise, Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu'nda bu kişileri içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Bağımsız bölüm sahiplerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun veya sınırlı ise, onun yerine kanuni temsilcisi katılır.

TOPLANTI VE ÇAĞRI

Madde 56: Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu her yıl Şubat ayı içinde olağan olarak toplanır. Kurul, parsel temsilcisi tarafından, toplantı tarihinden en az 15(on beş) gün önce bütün bağımsız bölüm sahiplerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde yer almayan bir maddenin görüşülmesi ancak katılanların çoğunluk kararları ile olabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan, bir yazman, bir oy sayım memuru seçilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 (yedi) günden az olamaz.

Madde 57: Parsel temsilcisi, Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu'nu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Temsilci, Bağımsız Bölüm Sahiplerinin 1/5'inin yazılı talebi halinde Kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarak yükümlüdür. Bu yükümlülük parsel temsilcisi tarafından yerine getirilmediği takdirde, Toplu Yapı denetçisi kurulu toplantıya çağırır. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilaveler yapılmaz.

TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

Madde 58: Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu, Bağımsız Bölüm Sahiplerinin yarısından fazlası ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantı en geç 15 (on beş) gün sonra yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirlenen özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır.

KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Madde 59: Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu'nun kararları toplantıya ve/veya karara katılmamış olsalar dahi, bütün Bağımsız Bölüm Sahiplerini, bağımsız bölümü herhangi bir şekilde iktisap edenlerle, külli ve cüzi haleflerini bağlar.



17

KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Madde 60: Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu kararları , noter onaylı bir karar defterine yazılır ve karar defterinin eki olan cetvel toplantıya katılmış olan Bağımsız Bölüm Sahiplerince veya yetki verildiği takdirde Genel Kurul Başkanlığı'na imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek cetveli imzalar.

PARSEL TEMSİLCİLERİNİN SEÇİMİ

Madde 61: Parsel Bağımsız Bölüm Sahipleri Kurulu olağan veya seçim gündemli olağanüstü Genel Kurul toplantısında parsel temsilcilerini seçer. Her parsel, parseldeki bağımsız bölüm sayısının 6'ya bölünmesi ile bulunan sayı kadar asıl ve yedek temsilciler seçer. Seçilen bu temsilcilerden biri başkan olarak belirlenir. Parsel bağımsız bölüm sayısının 6'ya bölünmesinden sonra, artan sayı 2 ise parsel başkanı ilave 1/3 , artan sayı 4 ise parsel başkanı ilave 2/3 , temsil yetkisi ile yetkilendirilir. 6'den az bağımsız bölüm bulunan parseller için seçilen temsilciler de parseldeki bağımsız bölüm sayılarına göre 1/3 veya 2/3 temsil yetkisine sahip parsel temsilcisi olarak görevlendirilir. Seçilen her temsilci sayısı kadar yedek temsilci de seçilerek Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirilir. Bu temsilcilere Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi olarak görev verilir. Toplantılarda 6 bağımsız bölümü temsil eden her temsilci bir renk, 2 bağımsız bölümü temsil eden temsilciler ise başka bir renk oy kartı kullanır. Her temsilci Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Parsel bağımsız bölüm sayılarına göre seçilecek temsilci sayıları tablosu aşağıdaki gibidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	PARSEL NO	KULLANILACAK OY SAYISI	
		6 KİŞİYİ TEMSİLEN	2 KİŞİYİ TEMSİLEN
	5		
2	638	-	1
4	596	-	2
6	582-591-594-598-603-615-621	1	-
8	607-609-613-637	1	1
10	573-590-597-606	1	2
12	608-633	2	-
14	612-617	2	1
16	578-584-592-595-616-622-625	2	2
18	579-614-619-636	3	-
20	575-580-601-602-618	3	1
22	574-581-583-588-611	3	2
24	599-605-623-626	4	-
26	586	4	1
28	576-620	4	2
30	585-634	5	-
32	587-635	5	1
34	577-604-610	5	2
36	624	6	-
38	589-593	6	1
40	600	6	2

18

Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda görev alacak bu delegeler 15 (on beş) gün içerisinde yazılı olarak Toplu Yapı Yönetimine yazılı olarak bildirilir. Parsel Temsilcileri Bağımsız Bölüm Sahiplerinin sayısal çoğunluğu ile seçilir. Daha önce temsilci olanlar tekrar seçilebilir. İlk oylamada bu çoğunluğu sağlayamayan Parsel Temsilcisi adayı veya adayları için ikinci tur oylama yapılır. İkinci turda sayısal olarak en çok oy toplayan adaylar parsel temsilcisi olarak seçilmiş sayılır. Parsel Temsilcileri en fazla iki yıl için seçilir.

Parsel Temsilcisi (veya Temsilcilerinin) Sorumluluğu ve Görevleri:

- 1-Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılmak ve Toplu Yapı yöneticilerini ve denetçilerini seçmek.
- 2-Proje dışı ilave inşaatların kontrolü ve Toplu Yapı Yönetimine bildirilmesi.
- 3-Ortak alanlarda yapılmayan, bozulup da tamir edilmeyen, tadilat gereken işlerin Toplu Yapı Yönetimine bildirilmesi.
- 4-Park, çocuk bahçesi, yollarda ki bitki ve ağaçların sürekli kontrolü, bakımsız kalınca Toplu Yapı Yönetimine bildirilmesi.
- 5-Toplu Yapı içinde trafik kurallarına uymayanların Toplu Yapı Yönetimine bildirilmesi.
- 6-Altyapı ile ilgili arızaların Toplu Yapı Yönetimine bildirilmesi.
- 7-Çöplerin alınıp, alınmadığının kontrolü ve Toplu Yapı Yönetimine bildirilmesi,
- 8-Toplu Yapı içindeki yollarda, parklarda, otoparklarda, havuz etrafında top oynanmamasının sağlanması.
- 9-Toplu Yapının genel temizliğinin kontrolü, gerekirse tedbir alınması konusunda Toplu Yapı Yönetimini bilgilendirmesi.
- 10-Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından alınacak kararların uygulanması ve yönetime yardımcı olunması
- 11-Seçilen yeni parsel temsilcilerinin 15 (on beş) gün içinde Arıköy Toplu Yapı Yönetimi Kurulu'na adresleri, iş ve ev telefonları ile birlikte bildirilmesi.

ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Madde 62: Arıköy Toplu Yapısı, Bağımsız Bölüm Sahipleri mülkiyetine geçtikten sonra, tüm parseller, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla bu Yönetim Planına göre yönetilir.

Madde 63: Arıköy Toplu Yapı Yönetim Planı'nda hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

AS 80024

Madde 64: Yönetim organları, parseldeki bağımsız bölüm sahiplerince seçilen ve Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler ile bu kapsamda yer alan bağımsız bölümlerin yönetimi konusunda yetkilendirilen parsel temsilcilerinden oluşan Genel Kurul (Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu) tarafından seçilen Yönetim Kurulu'dur.

ARIKÖY TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU GÖREV VE YETKİLERİ

Madde 65: Toplu Yapı yönetiminde en yetkili organ Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'dur.

Görev ve yetkileri şunlardır:

1-Arıköy Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler ile kamudan üstlenilen ve bakımı için onay alınan yerleri ve bu kapsamdaki diğer bağımsız bölümleri yönetmek.

2-Bilanço hesaplarının dökümünü, Gelir-Gider farkı hesapları ile Yönetim Kurulu ve denetçiler tarafından verilen raporları inceleyerek kabul veya reddetmek.

3-Yönetim Kurulu üyeleri ile Denetim Kurulu üyelerini seçmek, ibra etmek veya sorumluluklarına karar vermek, gerektiğinde bunları azletmek.

4-Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine verilecek aylık ücret, huzur hakkı ve yolluk miktarı ile bütçeyi görüşerek karara bağlamak.

5-Kanun, Yönetim Planı ve iyi niyet esasları ile Toplu Yapı Yönetiminin Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına aykırı olduğu ileri sürülen Yönetim Kurulu kararlarının iptal edilip edilmeyeceği konusunda karar vermek.

6-Bağımsız bölüm sahiplerinden tahsil edilecek gider veya avans paylarının miktar ve ödeme şartları ile gecikme halinde uygulanacak esasları Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre belirlemek.

7-Yönetim Planı'nda yapılması öngörülen değişiklikler konusunda karar vermek.

8-Yönetim Kurulu tarafından sunulan İşletme projesini, tartışmak, incelemek ve karar vermek.

9-İşletme Kooperatifi ile ilişkileri düzenlemek ve işletmeler konusunda gerekli kararları almak.

10-Kanun ve Yönetim Planı ile Bağımsız bölüm sahipleri Kurulu'na tanınmış olan diğer konular hakkında karar vermek.

20



TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULUNA KATILMA HAKKI VE TEMSİL

Madde 66: Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılma hakkı, bağımsız bölüm maliklerini temsilen seçilmiş ve görevlendirilmiş temsilcilere aittir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu oluşturan temsilciler, her yıl Şubat ayı içerisinde olağan toplantısını yapan Parsel bağımsız bölüm sahipleri kurulu toplantısında seçilir. Bu yönetmeliğin 62. maddesinde belirtilen kural ve usullere uygun olarak seçilen bu temsilciler Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. ve 35. maddeleri ile Arıköy Toplu Yapı Yönetim Planı'nın verdiği görevleri yerine getirmekle sorumludurlar.

OY HAKKI

Madde 67: Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılmak üzere seçilmiş ve görevlendirilmiş her temsilci 6 bağımsız bölümü temsil etmek üzere bir renk, her 2 bağımsız bölümü temsilen başka bir renkte 1/3 oy kullanma hakkına sahiptir. Toplantıya katılmayan bir temsilci yerine temsil ettiği parselde daha önce seçilen yedek temsilcilerden biri katılabilir.

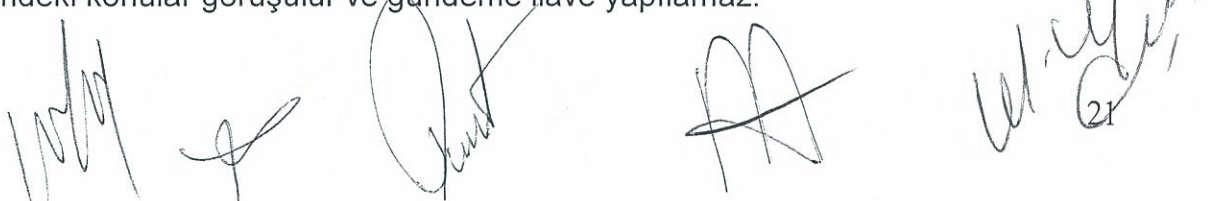
Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri ile Toplu Yapı işlerinde ücretli çalışan bağımsız bölüm sahipleri, Yönetim Kurulu'nun ibrasına ait kararlarda oy kullanamazlar. Denetçiler ise sadece kendi ibralarında oy kullanamazlar.

TOPLANTI VE ÇAĞRI

Madde 68: Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her yıl Nisan ayı içinde toplanır. Kurul, Yönetim Kurulu tarafından toplantı tarihinden en az 15(on beş) gün önce bütün parsel temsilcilerine imzalatırılarak bir çağrı veya bir taahhütlü mektup ile toplantıya davet edilir. Toplantı çağrısında toplantının yer, saat ve günü belirtilir. Gündemde yer almayan bir maddenin görüşülmesi ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının çoğunluk aranmaksızın nerde ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz. İlk toplantı yapılamaması halinde ikinci toplantı en geç 15 (on beş) gün sonra yapılır. Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan, bir başkan yardımcısı, bir yazman ve iki oy sayım memuru seçilir.

Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Arıköy'de toplanır.

Madde 69: Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu, Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yönetim Kurulu, Temsilciler Kurulu'nun 1/3'ünün gündemi belirten yazılı talebi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Bu yükümlülük, Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilmediği takdirde, Denetim Kurulu tarafından yapılır. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.



TOPLANTI KARAR YETER SAYISI

Madde 70: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu parsellerden (İmar Adalarından) seçilmiş temsilcilerin toplamının yarısından bir fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verilir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamaz ise, ikinci toplantı en geç 15 (on beş) gün sonra yapılır. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 (yedi) günden az olamaz. Bu toplantıda yeter sayısı aranmaksızın katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve Toplu Yapı Yönetim Planı'nda belirlenen özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır.

KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Madde 71: Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, karara katılan katılmayan, onaylayan, onaylamayan, Arıköy Toplu Yapısını oluşturan 65 adet parselde yerleşik bütün bağımsız bölüm sahiplerini veya bağımsız bölümü herhangi bir şekilde iktisap edenlerle külli ve cüzi haleflerini bağlar. bağımsız bölüm sahipleri , Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu, dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı, ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Madde 72: Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları noter onaylı bir karar defterine yazılır. Kurul kararları ve tutanaklar Divan Başkanlığı'nca imzalanır, Yönetim Kurulu'na teslim edilir.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

Madde 73: Toplu Yapı Yönetim Kurulu, en fazla iki yıl için Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından seçilir.7 (yedi) asil,7 (yedi) yedekten oluşur. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapının en üst, yetkili, yönetici kuruludur. Ayda en az iki kez toplanır, kararlarını noter onaylı defterine yazar ve imzalar. Karara karşı oy kullananlar gerekçelerini yazarak imzalar. Mazeretsiz olarak üst üste iki toplantıya iştirak etmeyen Yönetim Kurulu üyesinin üyeliği düşer. Yerine yedek üye çağrılır.

Madde 74: Yönetim Kurulu'na ödenecek ücret, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40 maddesine göre Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca kararlaştırılır.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU'NUN SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

Madde 75: Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35, 36, 37 ve diğer maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

1- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca alınmış olan kararları yerine getirir.

2-Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca kabul edilmiş işletme projesi yoksa seçimi izleyen 10(on) gün içinde bir işletme projesi hazırlar. Bu proje özellikle;

a) Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarı,

b) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesine göre her bağımsız bölüm sahibine düşecek muhtemel avans miktarı,

c) Olası giderleri karşılamak üzere, her bağımsız bölüm sahibinin vermesi gereken avans tutarını gösterir işletme projesi, bağımsız bölüm sahiplerinin bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirir. Bildirimden başlayarak 7 (yedi) gün içinde projeye bağımsız bölüm sahiplerince itiraz edilirse, itiraz Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile parsel temsilcilerinin ortak yapacağı toplantıda bir hafta içinde incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlar.

Kesinleşen işletme projeleri, bağımsız bölüm sahipleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararların İcra Ve İflas Kanunu'nun 68. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen maddelerden sayılır.

3- Toplu Yapıda ki ortak yerlerin (Toplu Yapının havuz, atık su ve yağmur suyu, arıtma, su depoları, içme suyu, trafolar, telefon, kablolu TV, sosyal tesisler, alışveriş merkezleri, çocuk bahçeleri, parklar, oyun alanları, tenis, basketbol, voleybol sahaları, yeşil alanlar, teknolojinin getirdiği ve getireceği ortak tesisler, eğitim, sağlık ve kültür tesisleri) amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olan önlemleri alır ve bu önlemlerin gerektirdiği işleri yapar. Toplu Yapının genel güvenliğini sağlar.

4- Ortak tesislerde ortaya çıkan bozukluklar, büyük boyutlu ve çok büyük harcamaları gerektiriyorsa, Temsilciler Kurulu'nu hemen toplantıya çağırır.

5- Toplu Yapıdaki bağımsız bölüm sahiplerinden bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümlerine göre ortak gider paylarını ve bu gidere ilişkin avansları toplar. Bağımsız bölüm sahibinin payına düşecek ortak gider ve avans borcunu ve gecikme tazminatını, bağımsız bölümlerde kiracı olarak veya başka bir sebep ile devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir, ancak kiracının sorumluluğu ödemekte yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Bağımsız bölümde kiracı olarak veya diğer bir sebep ile bir başkasının yararlanmakta olması bağımsız bölüm sahibinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.



23

6- Kat mülkiyetine ve işbu Yönetim Planı'na ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen bağımsız bölüm sahipleri ve görevinin kapsamına giren işler nedeni ile üçüncü şahıslara karşı bağımsız bölüm sahiplerini temsil eden dava açar, icra takibinde bulunur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya görevinin kapsamındaki işler nedeni ile bağımsız bölüm sahibi veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer bağımsız bölüm sahiplerini temsil eder.

7- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilen yetki uyarınca, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından sözleşmesi fesih edilen veya sona eren hizmetlilerin bu görev nedeni ile kendilerine tahsis edilmiş yerlerin 15(on beş) gün içerisinde boşaltılmasını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ikinci ek maddesi uyarınca Yerel Mülki Amire başvurur.

8- Toplu Yapı ile ilgili bildirimleri kabul eder.

9- Ortak yerleri sigorta ettirir. Toplu taşıma sistemleri kurabilir veya kiralayabilir.

10- Kat Mülkiyeti Kanunu ile işbu Yönetim Planı'na ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarından doğan borç ve yükümlülüklerle aykırı davranışlar hakkında, yasa ve işbu Yönetim Planı ile öngörülen ve eki sayılan Yönetim Talimatında ki yaptırımların uygulanmasını sağlar. Bu anlamda ,söz konusu borçlarını yerine getirmeyen bağımsız bölüm sahipleri hakkında dava açar, icra takibi yapar ve kanuni ipoteğin Tapu İdaresine tescilini gerçekleştirir.Bu işleri avukat ve/veya hukuk bürosu vasıtası ile de yapabilir.

11- Bütün gelir ve harcamaları kapsayan teknik esaslara uygun muhasebe kayıtları tutar, bu konuda gerekli kuralları belirler, kayıtları, dayanağı olan belgeleri düzgün bir şekilde hazırlar ve muhafaza eder.

12- Parsel temsilcilerinden gelen şikâyet ve önerileri inceler, değerlendirir, yanıtlar, uygun gördüğü önlemleri alır, bu konudaki inceleme sonuçlarını yıl sonunda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na bildirir.

13- Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu karar defteri ile Yönetim Kurulu karar defterini usule göre tutar, onaylatır ve bunlara ilişkin bütün belgeleri düzgün şekilde dosyalayarak defterleri ve dosyaları korur.

14- Yapılan duyuruya rağmen bahçesini yapmayan veya bakmayan bağımsız bölüm maliklerinin bahçesini yaptırır, baktırır ve tüm masraflarını malikten tahsil eder.

15- Site içinde inşaat ve onarım çalışmaları için gerekli düzenlemeleri yapar.

16- İnşaat ve onarım çalışmalarının izin verilen gün ve saatlerde yapılmasını kontrol eder ve izler, ilan edilen çalışma saatlerine uyulması için gerekli önlemleri alır.

17- Seçilen parsel temsilcilerini haberleşme panosunda 15 (on beş) gün süre ile askıda tutarak tüm bağımsız bölüm sahiplerine duyurur.



24

TOPLU YAPI YÜRÜTME KURULU

Madde 76: Toplu Yapı Yönetim Kurulu yapacağı ilk toplantıda bir başkan, bir başkan yardımcısı, bir saymandan oluşan ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun icra organı olan Toplu Yapı Yürütme Kurulu'nu seçer. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Yürütme Kurulunda her zaman değişiklik yapabilir. Bu kurul 76. maddedeki görevleri ve Yönetim Kurulu'nun almış olduğu kararları uygulamakla görevlidir.

DENETÇİLER

Madde 77: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, en fazla iki yıl için Toplu Yapı Yönetim kurulu ile birlikte oy çoğunluğu ile 3 (üç) asıl, 3 (üç) yedek denetçi seçer. Aynı kişiler tekrar seçilebilir.

Madde 78: Denetçiler, Toplu Yapı Yürütme ve Yönetim Kurulu'nun işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Nisan ayında yapılacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na vereceği raporda denetim sonucu Toplu Yapı yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Denetçiler bu raporu ve verdiği kararları noterden onaylı bir deftere yazarak imza eder.

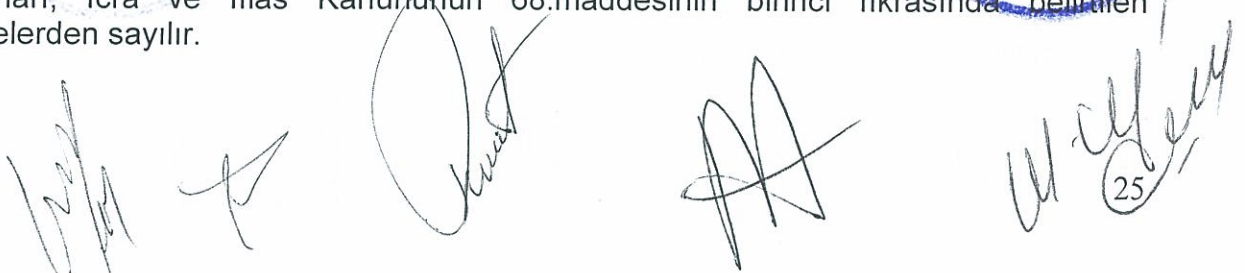
Denetçiler dilerse, Yürütme ve Yönetim Kurulu'nun hesaplarını dışarıdan bir uzmana inceletebilir. Denetçiler hazırlamış oldukları raporu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun toplantısından 10 gün önce taahhütlü mektupla Yönetim Kurulu'na gönderebileceği gibi, Toplu Yapının uygun bir yerine de asabilir.

İŞLETME PROJESİ

Madde 79: İşletme projesi; bir yıllık, Toplu Yapıda gerçekleşeceği beklenen gelir ve giderler ile bunlar için her bağımsız bölüme düşecek payı ve ödeyecekleri avans tutarlarını içeren belgedir. İşletme projesi Yönetim Kurulu'nca hazırlanır ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca aynen veya değiştirilmek suretiyle kabul edilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca işletme projesi hakkında verilecek kararlar kesindir.

Madde 80: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yok ise Toplu Yapı Yönetim kurulu gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu proje, bağımsız bölüm sahiplerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya temsilciler kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68.maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.



Handwritten signatures and a blue circular stamp. The stamp contains the text "TOPLU YAPI YÜRÜTME KURULU" and "25".

TEBLİGAT

Madde 81: Kat Mülkiyeti Kanunu'nda veya işbu Yönetim Planı'nda başka türlü düzenlenmiş olmadıkça, Yönetim Kurulu'nca yapılacak tebligatta 7201 sayılı tebligat kanununa 3220 sayılı kanun ile eklenmiş ek madde hükümleri uygulanır.

SORUMLULUK

Madde 82: Yönetim Kurulu üyelerinin yönetim işlerinden doğan sorumlulukları müteselsil sorumluluktur. Karar veya eyleme katılmamış olmak, üyeyi kural olarak sorumluluktan kurtarmaz. Üyelerin birbirlerine karşı rücu hakları saklıdır.

HAKLARI VE ÜCRET

Madde 83: Yönetim Kurulu'na ve denetleme kuruluna ödenecek ücret, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. ve 40. maddesine göre Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca kararlaştırılır.

UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Madde 84: Toplu Yapı Yürütme Kurulu ile bağımsız bölüm sahipleri arasında, keza iki bağımsız bölüm sahibi arasında ve parsel temsilcileri arasında çıkan uyuşmazlıklar 7(yedi) kişiden oluşan Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca çözülür. Uyuşmazlıklar karara bağlanıncaya kadar Yürütme Kurulu tarafından alınan kararlara mutlak olarak uymak ve gereklerini yerine getirmekle yükümlüdürler. Yargıya başvurulmuş olması Yürütme Kurulu'nca alınmış uyuşmazlık konusu kararın veya önlemin icrasını durdurmaz.

HİZMET KARŞILIĞI ÜCRET

Madde 85: Nitelikleri bakımından ücret karşılığı olarak verilecek hizmetlerden yararlanacak bağımsız bölüm sahipleri, Yönetim Kurulu'nca belirlenecek bu ücreti ödemek zorundadır.

ÖTEKİ YETKİLER

Madde 86: Yönetim Kurulu, Toplu Yapının işleyişi ile ilgili konularda yönergeler hazırlayarak bunları uygulamaya koyabilir.

ÜCRET

Madde 87: Toplu Yapı Yürütme Kurulu üyelerine ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse bunun miktarı Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca karara bağlanır.

SONA ERME

Madde 88: Kat mülkiyetinin sona ermesi konusunda işbu Yönetim Planı'nın özel hükümleri dışında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 46. 47.ve 48. maddeleri uygulanır.



Handwritten signatures of the members of the Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, including the names 'M. K. K.', 'A.', 'M. K.', 'A.', and 'M. K.'.

YÜRÜRLÜĞE GİRME

Madde 89 : İşbu Yönetim Planı S.S. Sarıyer Arıköy Konut Yapı Kooperatifi'nce konutların ortaklara tahsisi ve tapu kütüğüne verilmesi ile yürürlüğe girer.

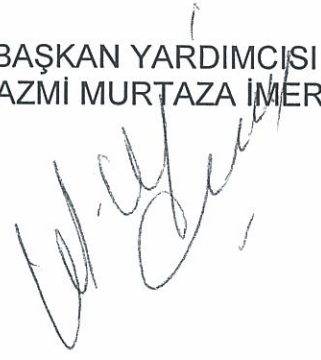
GEÇİCİ MADDE

Geçici Madde 1: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapılmasına ilişkin 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı yasanın geçici 1. maddesi gereğince hazırlanmış bu Yönetim Planı 27 Aralık 2009 Tarihli Kat Malikleri Kurulu'nda kabul edilmiştir.

DİVAN BAŞKANI
ÜMİT YAZDIÇ



BAŞKAN YARDIMCISI
AZMİ MURTAZA İMER



YAZMAN
HAYDAR AKSOY



OY SAYIM MEMURU
REŞAT TURGAY



OY SAYIM MEMURU
ALİ KADİR ALPTÜRK



İşbu suretin, ilgilisi tarafından ibraz edilen aslından fotokopi üretilmiş
çıkartılan, tasdikli () sureti ile birlikte getirene geri verilen
aslına uygun olduğunu tasdik ederim.

Beşiktaş 5. Noteri
9. Muray DEMİRTAŞ
2. Derece İmza Yetkili
Dilek Deniz AKSU

