

KAĞITHANE YÖNETİM PLANI

İL BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

Kapsam:

MADDE 1. İstanbul İl, Kağıthane ilçesi, 247 DY 1b parfü, 7007 ada, 1 parsel, 247 DY 1c- 247 DY 1b parfü, 6922 ada, 74 parsel, 247 DY 1c- 247 DY 1b parfü, 6922 ada, 75 parsel, 247 DY 1c- 247 DY 1b parfü, 6922 ada, 76 parsel, 248 DY 2b parfü, 6871 ada, 21 parsel, 247 DY 1c parfü 6955 ada, 12 parsel 247 DY 1b parfü, 6898 ada, 31 parsel, 248 DY 1b parfü, 6899 ada, 11 parsel, G-121 parfü, 6923 ada, 19 parsel, 247 Dy 1 parfü, 6849 ada, 22 parsel, 247 DV-1-b G-122 parfü, 6897 ada, 12 parsel, 6921 ada, 3 parsel, 6923 ada, 16 parselde kayıtlı konutlar, otopark, işyerleri, parklar, havuz ve sahne tesisler ile ortak alanlardan müteşekkili toplu yapı müsterek malikleri tarafından, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu "Yönetim Planı" göre yönetilir.

MADDE 2. Kat mülkiyetine tabi Kağıthane 1. Etap Yerleşim Planında yer alan birden çok ama yapı, ortak alan ve ortak tesis ve işletmeler sosyal, kültür, dini, tesis ve yukarıda yazılı parcellerde yer alan tüm yapılışmalar ile alt yapı tesislerinden müteşekkili Toplu Yapı "Kağıthane Başak Konutları" adını taşılmaktır obup Kağıthane 1. Etap Toplu Yapı Alamanın bir parçasıdır. Kağıthane Başak Konutları 1. Etap'taki tüm bağımsız bölgüler yerleşim planunda ki tahsis amacına uygun olarak kullanılır.

MADDE 3. Toplu Yapı; ekli yerleşim planında görüldüğü üzere; Ticaret Merkezindeki 15 iş yeri, kres, 1274 Daire, 30 Blok, otopark, sosyal tesisden oluşmaktadır. Bağımsız bölgüler tahsis edilmiş olduğu amacıyla dışında kullanılmaz. Daireler sadece mesken olarak kullanılır. Başka amaçlarla kullanılmaz.

Yönetim Planında Hükümlü Bulunmayan Hallerde K.M.K.
Uygulanması:

MADDE 4. Kat Malikleri arasındaki sözleşmeler ile bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Yönetim Planının Baglayıcılığı:

MADDE 5. İf bu Yönetim Planı, tasdkiki proje ve ekli yerleşim planına göre "Kağıthane Başak Konutları 1. Etap" Toplu Yapı Alamanında yer alan yukarıda yazılı parcellerde bulunan tüm yapıların maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, mirasçılarını, bağımsız bütüm satış veya herhangi bir surette ictisap eden üçüncü sahipler ile bağımsız bütümde herhangi bir sebebe dayanarak oturan veya faydalananları, Blok Yöneticilerim, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Denetçilerimi bağlar.

Yönetim Planının Değiştirilmesi:

MADDE 6. Yönetim planının değişirilmesi için Kağıthane Başak Konutları 1. Etap (Toplu Yapı) Alamanında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin 4/5'ünlük oyu şarttır.

IL BÖLÜM

TANIMLAR

Bağımsız Bölüm:

MADDE 7. Ana taşımazın (Toplu Yapıının) aynı ayrı ve bağlı başına kullanımına elverişli olan ve K.M.K göre bağımsız mülkiyeti konu olan bütümdür.

Blok (Ana) Yapı:

MADDE 8. Ana taşımazın (Toplu Yapıının), yalnız esas yapı kısımla, bir yapıının temelden başlayarak bütümne denir.

Ortak Alan:

MADDE 9. Toplu yapının bağımsız bölgüler ve bağımsız bölgelere tahsis edilen ekleriler hariç kat mülkiyeti kanunu 4. maddesinde sayılan yerterile, kat maliklerin ortaklaşa kullanma, koruma ve faydalamaları için tahsis edilen diğer yerlerin tümü ortak yererdendir.

Toplu Yapı:

MADDE 10. Ek' li "Kağıthane Başak Konutları 1. Etap Yerleşim Planı"nda gösterilen sınırları belli 11 imar adası içeren alanda kurulu, bağımsız bütüm ve eklerileri de içeren tüm blok, konut, ticaret, kültür ve sosyal amaçlı tesis ile binaların her türlü alt yapıları, açık alanları ile kamuya açık tüm alanları kapsayan bir yerleşimdir.

III BÖLÜM

YÖNETİM ORGANLARI

BLOK YÖNETİMİ

A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU:

Oluşması ve Yetki Alanı:

MADDE 11. Blok Kat Malikleri Kurulu, bloktaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşkil eder. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Blok Kat Malikleri Kurulunun birer tabiiyesidir.0

MADDE 12. Bloğun kılamlamasından dolayı kat malikleri arasında veya binaları yönetici ve denetçi arasında çıkan anlaşmazlıklar Blok Kat Malikleri Kuruluna çözümler ve karara bağlanır.

Kurulda Katılma ve Oy Hakkı:

MADDE 13. Blok kat malikleri kurulunda arsa payına bakılmaksızın bloktaki her bağımsız bütümün maliki bir oy hakkına sahiptir. Aynı şabsın birden fazla bağımsız bütüm mevcutsa her bağımsız bütüm için ayrı bir oy hakkı vardır; ancak bir şahsin sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Bir bağımsız bütümün birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikleri Kurulunda binaları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden her biri, diğer kat malikleri veya dışardan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler, ancak bir şahsin asaleten ve vakaleten vereceği oy sayısı, bütün oyların 1/3'ünden geçmez. Kat maliklerinden biri etlibetsiz, (cocuk, akıl hastası vs.) ise onun yerine Kat Malikleri Kuruluna, kanuni velisi veya vasisi katılır. Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren blok kat maliki, kat malikleri kuruluna ve görüşmelerde katılabilir. Fakat o iş hakkında oy veremez.

Toplantı ve Çağrı:

MADDE 14. Blok kat malikleri kurulu, her yıl ocak ayının ilk haftası içinde toplantı yapar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantı aralığını iki (2) yılda bir olarak kararlaştırabilir. Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek toplantıdan en az 15 gün önce bütün kat Maliklerine taahhütli mektupla veya imza karşılığında tebliğ edilir. Önemli bir sebebin çıkması halinde Yönetici, Denetçi, Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya Kat Maliklerinin 1/3 istemi üzerine toplantı tarihi, gündemi ve zaman belirtilmek şartıyla toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün Kat Maliklerine taahhütli mektupla veya imza karşılığında çağrı yapılarak blok Kat Malikleri Kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir. İlk çağrı yapılrken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanaması halinde ikinci toplantıının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

Toplantılarda, yalnız toplantıya gündemde yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıda mevcut üyelerin 1/3'ü isterse başka hususlar da gündeme alınmak görüşülebilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

MADDE 15. Blok Kat Malikleri kurulu kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğulluğu ile toplantı ve oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranıksız toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na yeter sayı için ayrıca konuların sözleşmeleri saklıdır.

Kararları Baglayıcılığı:

MADDE 16. Kat Malikleri Kurulunda silvan kararlar yönetici tarafından toplantıya katılmamış olan kat malikleriyle bağımsız bütümde yarışanlara usulü dairesinde duyurulur. Blok Kat Malikleri Kurulunun aldığı kararlar; Blok Kat Malikleri, onların varisleri, bağımsız bütüm sonradan ictisap edenler ile bağımsız bütümde kiracı yahut başka sebeplerle faydalananlar yönetici ve denetçi ısmak zorundadır. Blok Kat Malikleri Kurulu işbu yönetim planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu görev ve sorumluluğuna tevdi edilmiş işlerle ilgili karar almayaçağı gibi, bu hususlarda aldığı kararlar kat maliklerini bağlamaz.

Kararları Yazılıması ve İmzalanması:

MADDE 17. Blok Kat Malikleri Kurulu Kararları, yönetici tarafından bir tutanak halinde yazılar ve bir örneği Toplu Yapı Yönetim Kuruhuna verilir. Karara aykırı oy verenlerde aykırılığın sebebiini belirterek imzalarlar.

B) BLOK YÖNETİCİSİ:

Seçimi:

MADDE 18. Blok Kat Malikleri Kurulu, 14. Maddede belirtilen usul ile uygun olarak yapılacak toplantıda kendi arasında veya dışardan birisini bir yıl için "Blok Yöneticisi" olarak seçer. Eski yöneticinin görevleri yenisi seçilinceye kadar devam eder. Yönetici, kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğulluğuyla seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları tutanakla tespit edilir ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirilir. Yöneticinin seçiminde kat malikleri ulaşamazsa, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantıda yönetici bildirilmeyen bloklara yönetici seçimi de görüşülecek bu bloklar için birer yönetici tayin edilir. Tayin edilen yönetici blok kat maliklerine bildirilir. Blok kat malikleri kendileri için tayin edilen yöneticisi usulüne uygun olarak yapacakları toplantı sonucu seçecikleri yönetici ile her zaman değiştirebilirler. Yöneticinin adı ve soyadı ile iş, ev adresi ve telefon numaraları bloğun girişte görülecek bir yerine asılır. Yönetici iş, ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetimine bildirir. Yönetici,

dışarıdan seçilmiş ise kendisi ile sözleşme yapılır. Kat Malikleri Kurulu gerek görürse yöneticiden teminat isteyebilir.

Ücreti:

MADDE 19. Yöneticiye, bir ücret ödenmez. Ancak Toplu Yapı içerisinde yer alan bloklardan en az 2/3'si blok yöneticisine ücret ödenmesine karar verirse, bu kararlar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından görüşülür ve tüm yöneticilere. Blok kat malikleri tarafından belirlenen ücretlerin ortalamasından fazla olmamak üzere ücret ödenmesine karar verilebilir. Bu karar tüm Kat Malikleri Kurulunu bağlar.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları:

MADDE 20. Blok yöneticisi, kat maliklerine ve Toplu Yapı Yönetimi'ne karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Yönetici, Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantisinda o tarihe kadar yapılan faaliyetler ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun çalışmaları hakkında bilgi vermekte yükümlüdür. Blok yöneticisinin temel görevi bloğunu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda temsil etmek, Toplu Yapı Yönetim Kurulumun seçimine katılmak ve blok kat maliklerinin sorunlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na iletmetktir. Blok yöneticisi bunun dışında Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından karara bağlanan ve Toplu Yapı Yönetiminin yetkisi içerisinde bulunmayan işleri de Toplu Yapı Yönetimi Kurulunun bilgisi ve izni ile yapar.

C) BLOK DENETÇİSİ

Seçimi ve Ücreti:

MADDE 21. Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl yapacağı toplantılarında kendi aralarından veya dışarıdan birini 1 yıl için Blok Denetçi seçer. Eski denetçinin görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder. Denetçi, toplantıya katılanları hem sayı hem de arsa payı coğulluğu ile seçilir ve bu husus yönetici seçimine ilişkin tutanağa eklenir. Denetçiye bir ücret ödenmez. Ancak Toplu Yapı içerisinde yer alan bloklardan en az 2/3'si blok denetcisine ücret ödenmesine karar verirse; bu kararlar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından görüşülür ve tüm denetçilere. Blok kat malikleri tarafından belirlenen ücretlerin ortalamasından fazla olmamak üzere ücret ödenmesine karar verilebilir. Bu karar tüm Kat Malikleri Kurullarını bağlar.

Görev, Yetki ve Sorumluluk

MADDE 22. Denetçi, Yöneticinin Kat Mülkiyeti Kamunu ve İşbu yönetim planı ile üstlendiği görevlerini usulüne uygun olarak yerine getirip getirmedigine nezaret eder. Blok yöneticisinin istifası, ölümü vb. durumlarında yeni yönetici seçilmeyece kadar Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bloğunu temsil eder. Denetçi, isterse Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna gözlemezi sıfatıyla katılımlı.

2) TOPLU YAPI YÖNETİMİ

A) TOPLU YAPI TEMSİLÇİLER KURULU

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri:

MADDE 23. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Her Blok Yöneticisi ve Kağıthane Başak Konutları I. Etap içerisinde yer alan işyeri maliklerinin kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir temsilciden oluşur. Kağıthane 1. Etap Toplu Yapı Aları sınırlarını belirleyen bu yönetim planına ek "yerleşim planında" gösterilen ve blok ortak alanları ile Toplu Yapı ortak alanları içinde kalan tüm ortak yer ve tesisler ile bunların bakım, onarım ve işletmesinden, bu işlerle ilgili kararların alınmasından, alınan kararların Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlanmasından, ortak alanların (otopark vs.) kullanımının şekeitenin belirlenmesinden, bu konuda Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun sunduğu şejetleri inceleyip karara bağlamaktan, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun seçilmesinden ve Toplu Yapı ile ilgili her türlü problemin çözüme kavuşturulmasından sorumludur.

Katılma ve Oy Hakkı:

MADDE 24. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilen Blok Yöneticilerinden ve Kağıthane 1. Etap Konutları içerisinde yer alan işyeri maliklerinin kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir temsilciden oluşur. Süresinde toplantı yapıp yönetici seçmeyen blokların blok yöneticileri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından atanır. İşyeri sahiplerinin temsilci bildirmemeleri halinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda kura çekilmek suretiyle birebirinden birisi Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna üye olarak kaydedilir. Uygun bloklar sonradan usulüne uygun olarak yapacakları toplantı ve seçim ile atanır yönetici yerine Yönetici şebebilirler. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda her temsilcimin 1 oy hakkı vardır. Kurulum belli bir toplantısına katılamayacak üye temsil ettiği blok kat maliklerinden bir kimseyi vekil tayin edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Toplantı ve Çağrı:

MADDE 25. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl subat ayının ilk haftasında toplantı yapar. Bu süre iki yılda bir olarak karaştırılabilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin 2/3 coğullugu, Toplu Yapı

Yönetim Kurulumu veya Toplu Yapı Denetim Kurulumun istemi üzerine olğanüstü olarak her zaman toplanabilirler.

Toplantı gündemi, tarih, yer ve saatı; Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Blok yöneticilerine toplantı tarihinden en az onbeş gün önce, gelecek yıla ait bütçe taslağı ile birlikte imza karşılığı veya posta marfiyetiyle bildirilir. Ocak ayı sonuna kadar Toplu Yapı Yönetim Kuruluna seçtiği yöneticiyi bildirmeyen blokların giriş kapısına bu hususun hatırlatan bir yazı ile toplantı tarih, yer ve gündemin bildirir duryu asıl ve yapılacak toplantıya usulüne uygun seçilmiş blok yönetici katılmazsa kendileri için bir yönetici atanacağı bildirilir. İlk çağrı yapılanken; birinci toplantıda yeter sayının sağlanaması halinde ikinci toplantıda nerede, hangi tarih ve saatte yapılacak belirtilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

MADDE 26. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye sayısının yarısından fazlasıyla toplantı yapar ve toplantıya katılanların oy coğulluğuyla karar verir. Alınan karar yeniden görüşülmeli ve yeniden karara bağlanması önerisi toplantıya katılanların 3/5 oy çokluğu ile kabul edilmesine bağılıdır.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kamunu ve bu yönetim Planında öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Kararların Bağlantılılığı:

MADDE 27. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'ndaki kararları Kağıthane 1. Etap Toplu Konut Alanında bulunan tüm bağımsız bölüm kat malikleri, Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok Yöneticisi, Blok Denetçi, Toplu Yapı Yönetimi, Denetim Kurulları ile bütün sakinleri, irtifa hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümde herhangi bir şekilde faydalananları bağlar.

Karaların Yazılması ve İmzalanması:

MADDE 28. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları başkan tarafından bir tutanakla tespit edilir ve toplantıya katılan bütün kurul üyeleri imzalama. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek tutanakta imza ederler.

B) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

Seçimi:

MADDE 29. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, 1 yıl (karara bağlanması halinde 2 yıl) için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kendi aralarından veya dışarıdan en az 3 asıl, 2 yedek oy olsmak üzere, en geç Şubat ayı sonuna kadar seçilir. Bu seçimin ilk turunda her üye için ayrı en az salt coğulluk kadar oy sağlanamaz ise, ikinci turda en çok oy alanlar seçilir. Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de muhtaşip üye seçerek görev bölgünü yapar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu salt coğullukla toplantı ve üye tam sayısının salt coğulluğuyla karar verir. Toplu Yapı Yönetim Kurulumun kararları her sayfası noterce onanmış "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne yazılır ve altı toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalayabilirler. Bu defter, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir / teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararları ile devir teslim tutanakları da tarih sırasına göre ve numara verilmek suretiyle bu defterin sayfasına yapıştırılarak suretiyle saklanır.

Ücreti:

MADDE 30. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenmeyeceğini miktar ve şartları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları:

MADDE 31. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetim Kurulu; Toplu Yapı Temsilciler Kurulumun aldığı kararların uygulanmasında Kağıthane 1. Etap Toplu Yapı Aları sınırlarını belirleyen bu yönetim planına ekli "Yerleşim Planında" gösterilen Toplu Yapı ortak alanlar ile blok ortak yerlerinin işletilmesi, kullanım, bakım ve onarımı ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur. Bu meyanda olmak üzere;

- Bagimsız bölüm dışında, Blok ve Toplu Yapı ortak kullanım alanlarının (kamuya açık alanların) yerleşim planının öngördüğü doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımı, işletilmesine ve binaları sağlayıcı her türlü giderlere ilişkin kararları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylanan işletme projesi ve bütçeye uygun olarak alır,
- Toplu yapı işletme projesini hazırlar. Bu projede özellikle yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, Toplu Yapı Yönetim giderlerinden, bu yönetim plannı göre kat malikine düşecek mülkemel avans tutarını gösterir. Toplu Yapı işletme bütçesi; aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanması, mühasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, ayrıca blok ortak alan ve Toplu Yapı içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma,

ıstma, periyodik temizlik, kapıcı, güvenlik görevlisi, bahçevan, otopark görevlisi vb. verilecek tüm hizmetlerde yararlanılacak elamanların giderleri, blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör, havuz vb. tesislerin onarım işletme giderleri ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karyüllaması için gerekli giderleri kapsar.

Hazırlanan İşletme projesi (bütçe), Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna olağan toplantı tarihinden en az onbeş gün önce imzaları karşılığında veya taahhüt bir mektupla bildirilir. İşletme projesine bildirilden başlayarak 7 gün içinde Toplu Yapı Temsilcilerince itiraz edilirse, itiraz Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısında incelenir ve karara bağlanır. Gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Itiraz edilmeyen işletme projesi olağan toplantı sonunda kesinleşir. Kesinleşen işletme projesi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulumu işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas kanununun 68. Maddesinin I. Fikrasında belirtilen belgelerden sayılır.

c) Blok ve Toplu Yapı ortak kullanım ve yapı alanlarında (yollar, trotuarlar, otoparklar, açık alanlar, sosyokültürel tesisler, spor tesisleri, ticaret tesisleri vb.) İmar Kanunu'na, İmar Planına ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önder, aykırılıkların giderilmesi için gerekeni yapar.
d) Kat Mülkeyite Kanunu, iş bu yönetim planı ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarını blok yönetimlerinde, yanlışlı ve eksiksiz uygulamasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.

e) Blok Yöneticilerinin ihtiyaç ve dilekleri göz önünde tutarak çözümler üretir.
f) Kağıthane 1. Etap Toplu Yapı Alanını Üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Kat malikleri veya üçüncü kişiler ile Toplu Yapı Yönetimi arasında çıkacak hukuki ihtilaflarda yönetici sıfatıyla ektiğiinde davalar açar, açılacak davalarda taraf olur. Vekil (avukat) edebilir.

Kamuya açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgilidir idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir. Bu amaçla bekçi, bahçevan, güvenlik ve temizlik elemam gibi görevliler çalıştırır.

h) Seçim dönenlerinde, Blok ve Temsilciler Kurulunda yapılacak seçimler için takvim yapar, esgfülm amacıyla tutanak ve vekâlet belgesi gibi kurtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır.
i) Ortak alanların kullanım şeklimi belirler, özellikle otoparkın kullanım şekli ve hangi daireye nereden kaç araçlık yer tahsis edileceğini belirleyerek Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na sunar.

MADDE 32. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulumun onayı ile bir sözleşme ile kısmen veya tamamen gerçek veya tüzel kişİYE devredebilir. Ancak karar alımıya ilişkin yetkileri ile kat maliklerine karşı sorumluluklarını devredemez.

C) TOPLU YAPI DENETİM KURULU

MADDE 33. Toplu Yapı Denetim Kurulu, I. yil (karara bağlanması halinde 2 yıl) için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından toplantıya katılanları oy çokluğu ile olağan toplantıda 3 asıl bir yedek olmak üzere seçilir. Bunlar kendi aralarında bir başkan seçerler. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler. Denetim Kurulu, en geç 6 ayda bir Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun besap ve işlemlerini inceleyerek sonuçları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na sunmak üzere rapor eder. Yıl sonrasında Yönetim Kurulu'nun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek idde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaşılmasını sağlar, bu raporu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantıda okur. Denetim Kurulu zorunlu hallerde Temsilciler Kurulu'nun olağanüstü toplantımasını Temsilciler Kurulu Başkanından isteyebilir. Denetim Kurulu, bütün kararları ile rapor özetlerini, noterce onaylanmış "Toplu Yapı Denetim Kurulu Karar Defteri"ne yazar. Bu defter, eski ve yeni kurullar arasında tutanakla devir / teslim edilir.

Ücreti:

MADDE 34. Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ödenecekse miktar ve şartlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlar.

IV. BÖLÜM

KAT MALİKLERİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

MADDE 35. Kat malikleri, K.M.K, sözleşmeler ve Yönetim Planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla, kendilerine ait bağımsız bölüm üzerinde Medeni Kanun'un maliklere tanıldığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

MADDE 36. Kat malikleri, Toplu Yapıının (taşınmaz malin) bütün ortak yerlerine Medeni Kanunu müsterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden; K.M.K, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre kullanma, koruma, faydalama hakkına sahiptirler.

MADDE 37. Kat malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine itina göstermeye Blok ve Toplu Yapıının güzelliğinin ve sağlamlığını titizlikle korutuya mecburdurlar.

MADDE 38. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bulunan tüm üyelerin oybirliği ile verecekleri bir karar olmadıkça Toplu Yapı da bulunan kat maliklerinin hiç birisi ortak yerlerde, misafir onarımı, tesis yapamayacakları gibi değişik renkte dış boyalar da yapamazlar.

MADDE 39. Kat malikleri kendilerine ayrılmış yerler歧indaki ortak yerlere araç, ezya, vb. hiçbir şey bırakamazlar ve ortak alanları tek başlarına başkalarının kullanımının engelleyeceğin içinde kullanamazlar. Tabii edilen alanlar haricinde çop vs. koyamazlar. Ortak alanlara konulan ve belli bir amaca tâhsis edilen demirbaşları yerlerini değiştiremezler.

MADDE 40. Kat malikleri özel araçlarının tâhsis edilen otopark dışına bırakamazlar. Toplu Yapıda yer alan her bağımsız bölüm içün kaç araçlık yer tâhsis edilecegi, fazla araç ve misafir araçlarının durumu ile bândlardan ücret alınıp alınmayacağı hususlu Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na karara bağlanır. Otoparkın bakım, onarım, işletme, vb. mutabakat giderleri Toplu Yapı Yönetiminin yıllık bütçesinden karşılanır. Bândlalar içün kat maliklerinden ayrıca ücret istenmez.

MADDE 41. Kat malikleri, kendi bağımsız bölümleryle eklenelerini, blok ortak yerleri ile Toplu Yapı ortak alan ve tesislerini kullanırken hürsün yetki kâdelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar:

a) Kendi bağımsız bölümlerinin râdevî evi, kumarhane veya benzert yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

b) Bağımsız bölümlerin balkon (teras) ve pencerelerinden halı, kilim vs. alkemeleri su ve benzert şeyler dökmez, çop vs. atamazlar. Bândlâmâs cephesine bahçeye çamaşır asamazlar.

c) Kat malikcisi kütüphânde mesken, iş yeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve eczâ laboratuvar gibi mescedeler kuramayacakları gibi kat malikcisi kütüphânde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde sinema, tiyatro, kahvehane, gazzino, pavyon, bar, kultip, dans salonu gibi eğlence yerleri ile firm, lokanta, pastane gibi beslemme yerleri, inalithane, boyahanesi, basımevi, dükkan, terzihanesi, yankâhane, emâlik bândlâsu, sendika, dernek merkezi, dershane, galeri ve cari gibi mesken dijindâ bir amaca tâhsis edemeler.

d) Dükkan ve iş yeri malikleri, dükkan ve işyerlerini diğer kat maliklerini rahatsız edecek, inelikle kullanamaz ve başkalarına kullanamaz. Leâlik lokanta, bar, pavyon, gazzino, birahane olarak kullanamazlar.

e) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerine rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemeler, nisan, dığın gibi özel toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" mîsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapmazlar.

f) Radyo ve mitâz aletleriyle benzert şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

g) Bağımsız bölümleryle ekleni ve ortak yerlerde, patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulutlamazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman, toz çıkaracak hareketlerde bulunamazlar.

h) "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" mîsaade etmedikçe blok yapının ön veya arkası cephelerine, bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarını bândlâmâs genel görünü ve güzelliğini bozacak şekilde veya renkte gîneşlik koyamaz ve güvenlik önlemleri alamazlar.

i) Kat malikleri bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmuyor ise; Kendi tebligat adresini, bu adreseki değişiklikleri, bağımsız bölüm her ne sebeple ve sıfatla oturan (kira, silkme, vb.) kişilerin ad, soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde, blok yöneticisine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yönetimde mevcut son adresleri tebligat adresi sayılır, işlemler bu adrese göre yapılır.

k) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na %7'ün onayı olmaksızın kendi bağımsız bölümlerinde dâti olsa, kedi, köpek gibi evcil hayvanlar besleyemezler.

MADDE 42. Kat malikleri, başka bir bağımsız bölüm, ekleni veya blok ortak yer ile Toplu Yapı ortak yer ve tesislerinde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölüm girmeye zorunluluğu bulunan hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar. Ancak bu gibi işlerin tarafalarca en uygun bir zamanda yapılması ve bu mîsaade alınması gerekmektedir. Bu iş sebebiyle kat malikleri herhangi bir zarara uğrarsa, uğrayacakları zararları lehine mîsaade edilen tarafından veya Toplu Yapı ortak alan veya tesisi ise Toplu Yapı Yönetim Bütçesinden derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidır.

MADDE 43. K.M.K ve bu yönetimlikte kat maliklerin hak ve yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümlere, kat malikleri ile bağımsız bölümde herhangi

aykırı davranışları kat malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlar birlikte müstereken ve mütteselsilen sorumu olurlar.

V. BÖLÜM

GENEL GİDERLERE KATILMA

MADDE 44. Kat malikleri, bulundukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanım hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumunu dolayısıyla binalardan faydalannmaya lüzum ve ihtiyaç bulumadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınmamaz. Kat malikleri ortak giderlere Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan düzenlemeye göre katılırlar. Toplu Yapı Yönetimi Kurulu hazırladığı işletme projesi ve bütçede hangi giderlere arsa payı, hangilerine eşit olarak katılımacığını gösterir. Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca onaylanan bütçedeki tasnife uygun zorundadırlar. Ortak gider ve avans payını tamamı zamanda ödemeyen kat maliki, ödemede geçtiği günler için aylık %10 geçikme cezası ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payını ödemede 1 aydan fazla geçiken kat maliki hakkında, Toplu Yapı Yönetimi Kurulu K.M.K. ve genel hükümlere göre dava açmak ve içra takibi yapmak hakkına sahiptir. Kat maliki veya bağımsız bölüm kullanan (kiracı vs.) kusuru hareketi ile bir gider sebep olmuşsa, yapılan ödeme zarara neden olandan ve kat malikinden mütteselsilen alınır.

MADDE 45. Kat malikinin hissesine düşen ortak gider ve avans borcundan dolayı kat malikleri; bağımsız bölümlerin birinde kira, sükna veya bir başka sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar ile müstereken ve mütteselsilen sorumludur. Bu suretle ödemede bulunan kat malikinin, umumi hükümler çerçevesinde rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defi mütteselsil sorumluluğu ortadan kaldırılmaz.

YENİLİK-İLAVELER İLE GİDERLERE KATILMA

Faydalı olanlar

MADDE 46. Kat malikleri, blok yapı ve Toplu Yapı'nın ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Blok ve Toplu Yapı'nın ortak yerlerinin kullanımının daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydalının çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, Toplu Yapı Yönetimi Kurulumunun verecekleri karar üzerine yapılır.

Çok maaşlı ve yükselenler

MADDE 47. Toplu Yapı ortak yerlerinde yapılması istenen yenilik ve ilaveler çok maaşlı ve yükseliği taşıyorsa Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oy çokluğu ile verecekleri karar üzerine yapılabilir.

VI. BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

HAKİMİN MÜDEHALESİNİN İSTENMESİ:
MADDE 48. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilen karara razi olmayan Kat Maliklerinden birinin, veya onun bölümünden kira veya herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı surette faydalanan kimselerin, kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülerini yerine getirmeleri yüzünden zarar gören kat malikleri veya Toplu Yapı Yönetimi Kurulu K.M.K. 33 maddesi uyarınca Suh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesını isteyebilirler.

MADDE 49. Kat Maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarına, onlar için "şekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranışsa, kat malikleri veya Toplu Yapı Yönetimi Kurulu, K.M.K. 25. maddesi hükümleri çerçevesinde, o kat maliklerinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

SÜFA HAKKININ MEVCUT OLMASI

MADDE 50. Bloktaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde Toplu Yapı Kat Maliklerinin öncelikle satım alma hakları yoktur.

TEMLİKİ TASARRUF ve ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

MADDE 51. Toplu yapınn bir hakla kayıtlaması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olunması gibi temliki tasarruflar veya arsa yapının duvarlarının çatı veya damının reklam maksadıyla kıralanması gibi önemli yönetim işleri; ancak bütün Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun 4/5 oy çokluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

MADDE 52. Blok yapının üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme katın normal kat haline getirilmesi veya zeminde bodrum katları arsanın boş yerinde yeni bölmeler yapılması veya niteliğinin değiştirilmesi, Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilcileri Kurulunun oy birliği ile alacağı karar üzerine yapılır.

GEÇİCİ YÖNETİM:

MADDE 53.1) Kağıthane 1. Etap Başak Konuları kapsamındaki (onaylı projeye bağlanmış) bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesislerin tamamlanması, yerleşim ve ortak alanların kullanımının belirli bir düzende yürütülmesi amacıyla bu Yönetimi Planında Toplu Yapı Temsilciler

Kurulu ve Toplu Yapı Yönetimi Kurulu için öngörülmüş buharan tüm hak, görev ve yetkiler geçici olarak KİPTAŞ- İstanbul Konut İmar Plan San. Ve Tic. A.Ş. tarafından yürütülecektir. Geçici yönetim Toplu Yapılar veya sitelerin yönetimine ilişkin yasal düzenleme yapılınca iş bu Yönetimi Planı ve yasal mevzuat gereği bırakması gereken yönetim organına devreder. Kağıthane 1. Etap Başak Konuları Toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin arsa ve oy bakımından 4/5' inin taşılı halinde iş bu Yönetimi Planı değiştirilerek Geçici Yönetimi esası verilebilir. İlk blok kat malikleri kurulu, ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantı tarihi, Geçici yönetim tarafından tespit ve ilan olunur. Geçici Yönetimi ilk toplantıya kadar geçceok sürede işlerin aksatılmadan yürütülebilmesi için blok yöneticileri atayabilir veya kat maliklerinden yönetici ismi bildirmelerini isteyebilir. Geçici yönetimin görevi süresince blok yöneticileri kendilerine verilen görevleri yerine getirirler ve Geçici Yönetimin düzenleyeceği toplantılar katılırlar.

2) Geçici Yönetimi aldığı kararları sayfaları noter mührüyle onaylanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.

3) Geçici Yönetimi işbu yönetim planı gereği yapmayı üstlendiği hizmetleri tamamen veya kısmen bu amaca yönelik hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere makul bir ücret karşılığı yaprabilir. Bu kişilere verilecek ücret işletme projesinde ayrıca ve açıkça gösterilir. Bu amaçla yapılan sözleşmeler Geçici yönetimin sonra yönetici devralacak kurul veya kişileri de bağlar.

4) Geçici Yönetimi yönetim hizmetlerini devretmesi halinde yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütülebileceği hizmetleri gerçek veya tüzel kişilere makul bir ücret karşılığı yaprabilir. Bu kişilere verilecek ücret işletme projesinde ayrıca ve açıkça gösterilir. Bu amaçla yapılan sözleşmeler Geçici yönetimin sonra yönetici devralacak kurul veya kişileri de bağlar.

5) Bloklar tamamlanıp blok yöneticileri seçildiğinde Geçici Yönetimi er 7 yıldır bir kere yöneticilerle birlikte bir "damışma toplantı" düzenler. toplantıda yöneticilere Toplu Yapı ortak yer ve tesislerin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve yöneticilerin konuya ilişkin görüşleri dinlenir.

6) Geçici yönetim uygun görürsse damışma toplantısını geniş bir katılımla yapabilir.

7) Geçici Yönetimi veya bu iş için görevlendirileceği kişiler Kağıthane 1. Etap Başak Konuları Toplu yapıyı yönetimi sırasında çıkabilecek tüm ibtilafları taraf sıfatıyla takip etmeye, dava açmaya, içra takibi yapmaya ve bu hususlarda vekil tayin etmeye yetkilidir.

MADDE 54.3, 4, 7000 tarihinde düzenlenen eili dört maddeden ibareti işbu yönetim planının muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı Kağıthane 1. Etap Başak Konuları Toplu Yapı'nın bütün bağımsız bölüm malikleri veya vekillerince okunarak arzulasma uygun olduğunu ve oybirliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar ederler.

Bağımsız Bölüm
Sıra No: Niteliği: Arsa Payı: Adı ve Soyadı: İmzası:

Bu yönetim Planındaki imzaların adı geçen bütün kat maliklerinin kendilerine ve yetkili temsilcilerine ait olduğunu tasdik eder, bundan doğacak her türlü sorumluluğu şimdiden kabul ve beyan ederim.

Talep eden

(Adı Soyadı ve İmzası)

KİPTAŞ

İstanbul Konut İmar Plan Sanayii ve Tic. A.Ş