

# KAĞITHANE YÖNETİM PLANI

## 1.BÖLÜM

### GENEL HÜKÜMLER

#### Kapsam:

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

**MADDE 2.** Kat mülkiyetine tabi Kağıthane 1. Etap Yerleşim Planında yer alan birden çok ana yapı, ortak alan ve ortak tesis ve işletmeler sosyal, kültürel, dini, tesis ve yukarıda yazılı parsellerde yer alan tüm yapılaşmalar ile alt yapı tesislerinden müteşekkil Toplu Yapı "Kağıthane Başak Konutları" adını taşımakta olup Kağıthane 1. Etap Toplu Yapı Alanının bir parçasıdır. Kağıthane Başak Konutları 1. Etaptaki tüm bağımsız bölümler yerleşim planında ki tahsis amacına uygun olarak kullanılır.

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

#### Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde K.M.K. Uygulanması:

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

#### Yönetim Planının Bağlayıcılığı:

**MADDE 5.** İş bu Yönetim Planı, tasdikli proje ve ekli yerleşim planına göre "Kağıthane Başak Konutları 1. Etap" Toplu Yapı Alanında yer alan yukarıda yazılı parsellerde bulunan tüm yapıların maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, mirasçılarını, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümde herhangi bir sebebe dayanarak oturan veya faydalananları, Blok yöneticilerini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunu ve Denetçilerini bağlar.

#### Yönetim Planının Değiştirilmesi:

**MADDE 6.** Yönetim planının değiştirilmesi için Kağıthane Başak Konutları 1. Etap (Toplu Yapı) Alanında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin 4/5'ünün oyu şarttır.

## 2. BÖLÜM

### TANIMLAR Bağımsız Bölüm:

**MADDE 7.** Ana taşınmazın (Toplu Yapının) ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve K.M.K. göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümdür.

#### Blok (Ana) Yapı:

**MADDE 8.** Ana taşınmazın (Toplu Yapının), yalnız esas yapı kısmına, bir yapının temelden başlayarak bütününe denir.

**Ortak Alan:**

**MADDE 9.** Toplu yapının bağımsız bölümleri ve bağımsız bölümlere tahsis edilen eklentiler hariç kat mülkiyeti kanunu 4. maddesinde sayılan yerleriyle, kat maliklerin ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanmaları için tahsis edilen diğer yerlerin tümü ortak yerlerdendir.

**Toplu Yapı:**

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

**3. 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 teşekkül eder. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Blok Kat Malikleri Kurulunun birer tabii üyesidir.

**MADDE 12.** Bloğun kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçi arasında çıkan anlaşmazlıklar Blok Kat Malikleri Kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

**Kurula Katılma ve Oy Hakkı:**

**MADDE 13.** Blok kat malikleri kurulunda arsa payına bakılmaksızın bloktaki her bağımsız bölümün maliki bir oy hakkına sahiptir.

Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır; ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikleri Kurulunda bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden her biri; diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler, ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı, bütün oyların 1/3'ünü geçemez. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz, (çocuk, 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 görüşmelere katılabilir. Fakat o iş hakkında oy veremez.

**Toplanma ve Çağrı:**

**MADDE 14.** Blok kat malikleri kurulu, her yıl ocak ayının ilk haftası içinde toplanır. 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 taahhütlü 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 zamanı belirtilmek şartıyla toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün Kat Maliklerine taahhütlü mektupla veya imza karşılığı çağrı yapılarak blok Kat Malikleri Kurulu her zaman olağan üstü toplantıya çağrılabilir. İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir. Toplantılarda, yalnız toplantının gündeminde yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3' i isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

**Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:**

**MADDE 15.** Blok Kat Malikleri kurulu kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanununda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

### **Kararların Bağlayıcılığı:**

**MADDE 16.** Kat Malikleri Kurulunda alınan kararlar yönetici tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleriyle bağımsız bölümden yararlananlara usulü dairesinde duyurulur. Blok Kat Malikleri Kurulunun aldıkları kararlara; Blok Kat Malikleri, onların varisleri, bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler ile bağımsız bölümden kiracı yahut başka sebeplerle faydalananlarla yönetici ve denetçi uymak zorundadır. Blok Kat Malikleri Kurulu işbu yönetim planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu' nun görev ve sorumluluğuna tevdi edilmiş işlerle ilgili karar alamayacağı gibi, bu hususlarda aldığı kararlar kat maliklerini bağlamaz.

### **Kararların Yazılması ve imzalanması:**

**MADDE 17.** Blok Kat Malikleri Kurulu Kararları, yönetici tarafından bir tutanak halinde yazılır ve bir örneği Toplu Yapı Yönetim Kuruluna verilir. Karara aykırı oy verenlerde aykırılığın sebebini belirterek imzalarlar.

### **B) BLOK YÖNETİCİSİ:**

#### **Seçimi:**

**MADDE 18.** Blok Kat Malikleri Kurulu, 14. Maddede belirlenen usule uygun olarak yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan 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 çoğunluğuyla seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları tutanakla tespit edilir ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirilir. Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısında yöneticisi bildirilmeyen bloklara yönetici seçimi de görüşülerek bu bloklar için birer yönetici tayin edilir. Tayin edilen yönetici blok kat maliklerine bildirilir. Blok kat malikleri kendileri için tayin edilen yöneticiyi usulüne uygun olarak yapacakları toplantı sonucu seçecekleri 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 yapar. 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 Yönetimine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

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

## **C BLOK DENETÇİSİ**

### **Seçimi ve Ücreti:**

**MADDE 21.** Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl yapacağı toplantısında kendi aralarından veya dışarıdan birini 1 yıl için Blok Denetçisi seçer. Eski denetçinin görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder. Denetçi, toplantıya katılanların hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu ile seçilir ve bu husus yönetici seçimine ilişkin tutanağa eklenir. Deneticiye bir ücret ödenmez. Ancak Toplu Yapı içerisinde yer alan bloklardan en az 2/3' si blok denetçisine 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 Kanunu ve işbu yönetim planı ile üstlendiği görevlerini usulüne uygun olarak yerine getirip getirmediğine nezaret eder. Blok yöneticisinin istifası, ölümü vb. durumlarda yeni yönetici seçilinceye kadar Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bloğu temsil eder. Denetçi, isterse Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna gözlemci sıfatıyla katılabilir.

## **2. TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

### **A) TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU**

#### **Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri:**

**MADDE 23.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; Her Blok Yöneticisi ve Kağıthane Başak Konutları 1. Etap içerisinde yer alan işyeri maliklerinin kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir temsilciden oluşur. Kağıthane 1. Etap Toplu Yapı Alanı 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 uygulanmasının sağlanmasından, ortak alanların (otopark vs.) kullanım şeklinin belirlenmesinden, bu konuda Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun sunduğu projeleri 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 bunlardan birisi Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna üye olarak kaydedilir. İlgili bloklar sonradan usulüne uygun olarak yapacakları toplantı ve seçim ile atanan yönetici yerine Yönetici seçebilirler. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda her temsilcinin 1 oy hakkı vardır. Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak üye temsil ettiği blok kat maliklerinden bir kimseyi vekil tayin edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

#### **Toplanma ve Çağrı:**

**MADDE 25.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl şubat ayının ilk haftasında toplanır. Bu süre iki yılda bir olarak kararlaştırılabilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin 2/3 çoğunluğunun, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun veya Toplu Yapı Denetim Kurulunun istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilirler. Toplantı gündemi, tarih, yer ve saati; Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Blok yöneticilerine toplantı tarihinden en az on beş gün önce, gelecek yıla ait bütçe taslağı ile birlikte imza karşılığı veya posta marifetiyle bildirilir. Ocak ayı sonuna kadar Toplu Yapı Yönetim Kuruluna seçtiği yöneticiyi bildirmeyen blokların giriş kapısına bu hususu hatırlatan bir yazı ile toplantı tarih, yer ve gündemini bildirir duyuru asılır ve

yapılacak toplantıya usulüne uygun seçilmiş blok yöneticisi katılmazsa kendileri için bir yönetici atanacağı bildirilir. İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

#### **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:**

**MADDE 26.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye sayısının yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararın yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması önerisi toplantıya katılanların 3/5 oy çokluğu ile kabul edilmesine bağlıdır. Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu yönetim Planında öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

#### **Kararların Bağlayıcılığı:**

**Madde 27.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu' nun kararları Kağıthane 1. Etap Toplu Konut alanında bulunan tüm bağımsız bölüm kat malikleri, Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok Yöneticisi, Blok Denetçisi, Toplu Yapı Yönetimi, Denetim Kurulları ile bütün sakinleri, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananları bağlar.

#### **Kararların Yazılması ve İmzalanması:**

**MADDE 28.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları başkan tarafından bir tutanakla tespit edilir ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek tutanağı 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 asil, 2 yedek üye olmak üzere, en geç Şubat ayı sonuna kadar seçilir. Bu seçimin ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk 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 muhasip üye seçerek görev bölümü yapar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun 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 defterler, 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 yapıştırılmak suretiyle saklanır.

#### **Ücreti:**

**MADDE 30.** Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerine her hangi bir ücret, ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse 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 Kurulunun aldığı kararların uygulanmasında Kağıthane 1. Etap Toplu Yapı alanı sınırlarını belirleyen bu yönetim planına ekli "Yerleşim Planında" gösterilen Toplu Yapı ortak alanlar ile blok ortak yerlerinin işletilmesi, kullanımı, bakım ve onarımı ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur. Bu meyanda olmak üzere;

**a)**Bağımsız bölüm dışında, Blok ve Toplu Yapı ortak kullanım alanlarının (kamuya açık alanların) yerleşim planının öngördüğü doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve

onarımına, işletilmesine ve bunları sağlayıcı her türlü giderlere ilişkin kararlar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylanan işletme projesi ve bütçeye uygun olarak alır.

**b)** Toplu yapı işletme projesini hazırlar; Bu projede özellikle yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, Toplu Yapı Yönetim giderlerinden, bu yönetim planına göre kat malikine düşecek muhtemel avans tutarını gösterir. Toplu Yapı işletme bütçesi; aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, ayrıca blok ortak alan ve Toplu Yapı içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, kapıcı, güvenlik görevlisi, bahçıvan, otopark görevlisi vb. verilecek tüm hizmetlerde yararlanılacak elamanların giderleri, blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör, havuz vb. tesislerin bakım onarım işletme giderleri ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karşılanması için gerekli giderleri kapsar.

Hazırlanan İşletme projesi (bütçe), Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna olağan toplantı tarihinden en az on beş gün önce imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. İşletme projesine bildirimden başlayarak 7 gün içinde Toplu Yapı Temsilcilerince itiraz edilirse, itiraz Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısında incelenir ve karara bağlanır. Gerekirse yeni bir proje hazırlanır. İtiraz edilmeyen işletme projesi olağan toplantı sonunda kesinleşir. Kesinleşen işletme projesi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68. Maddesinin 1. Fıkrasında 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 önler, aykırılıkların giderilmesi için gerekeni yapar.

**d)** Kat Mülkiyeti Kanunu, iş bu yönetim planı ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarını blok yönetimlerinde, yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını 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 gerektiğinde davalar açar, açılacak davalarda taraf olur. Vekil (avukat) tayin edebilir.

**g)** Kamuya açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir. Bu amaçla bekçi, bahçıvan, güvenlik ve temizlik elemanı gibi görevliler çalıştırır.

**h)** Seçim dönemlerinde, Blok ve Temsilciler Kurulunda yapılacak seçimler için takvim yapar, eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır.

**ı)** Ortak alanların kullanım şeklini 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 Kurulunun onayı ile bir sözleşme ile kısmen veya tamamen gerçek veya tüzel kişiye devredebilir. Ancak karar almaya ilişkin yetkileri ile kat maliklerine karşı sorumluluklarını devredemez.

### **C.TOPLU YAPI DENETİM KURULU**

**MADDE 33.** Toplu Yapı Denetim Kurulu, 1 yıl (karara bağlanması halinde 2 yıl) için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından toplantıya katılanların 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 hesap ve işlemlerini inceleyerek sonuçları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na sunmak üzere rapor eder. Yıl sonlarında Yönetim Kurulu'nun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmasını sağlar, bu raporu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısında okur. Denetim Kurulu zorunlu hallerde Temsilciler Kurulu'nun olağanüstü toplanmasını Temsilciler Kurulu Başkanından isteyebilir. Denetim Kurulu, bütün kararlar 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 her hangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ödenecekse miktar ve şartlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır.

#### **4.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 tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

**MADDE 36.** Kat malikleri, Toplu Yapı'nın (taşınmaz malın) bütün ortak yerlerine Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden; K.M.K, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre kullanma, koruma, faydalanma hakkına sahiptirler.

**MADDE 37.** Kat malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine itina göstermeye blok ve Toplu Yapının güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya 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, inşaat, onarım, tesis yaptıramayacakları gibi değişik renkte dış boya da yaptıramazlar.

**MADDE 39.** Kat malikleri kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere araç, eşya, vb. hiçbir şey bırakamazlar ve ortak alan tek başlarına başkalarının kullanımlarını engelleyecek biçimde kullanamazlar. Tahsis edilen alanlar haricine çöp vs. koyamazlar. Ortak alanlara konulan ve belli bir amaca tahsis edilen demirbaşların yerlerini değiştiremezler.

**MADDE 40.** Kat malikleri özel araçlarını tahsis edilen otopark dışına bırakamazlar. Toplu Yapıda yer alan her bağımsız bölüm için kaç araçlık yer tahsis edileceği, fazla araç ve misafir araçlarının durumu ile bunlardan ücret alınıp alınmayacağı hususu Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca karara bağlanır. Otoparkın bakım, onarım, işletme, vb. mutad giderleri Toplu Yapı Yönetiminin yıllık bütçesinden karşılanır. Bunlar için kat maliklerinden ayrıca ücret istenemez.

**MADDE 41.** Kat malikleri, kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini, blok ortak yerleri ile Toplu Yapı ortak alan ve tesislerini kullanırken hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar.

**a)** Kendi bağımsız bölümlerini randevu evi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

**b)** Bağımsız bölümlerin balkon (teras) ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemez, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp vs. atamazlar. Binanın dış cephesine-bahçeye çamaşır asamazlar.

**c)** Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş yeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri, imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, terzihane, yatakhane, emlak bürosu, sendika, dernek merkezi, dersane, galeri ve çarşı gibi mesken dışında bir amaca tahsis edemezler.

**d)** Dükkan ve iş yeri malikleri, dükkan ve işyerlerini diğer kat maliklerini rahatsız edecek, nitelikte kullanamaz ve başkalarına kullandıramaz. İçkili lokanta, bar, pavyon, gazino, birahane olarak kullanamazlar.

- e) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler; nişan- düşün gibi özel toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, 'Toplu Yapı Yönetim Kurulu' müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapmazlar.
- f) Radyo ve müzik aletleriyle benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- g) Bağımsız bölümleriyle eklenti ve ortak yerlerde; patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman, toz çıkaracak hareketlerde bulunamazlar.
- h) "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" müsaade etmedikçe blok yapının ön veya arka cephelerine, bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamaz ve güvenlik önlemleri alamazlar.
- j) Kat malikleri bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise; Kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri, bağımsız bölüm her ne sebeple ve sıfatla oturan (kira, sükna, 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'nun 3/4'ünün onayı olmaksızın kendi bağımsız bölümlerinde dahi olsa, kedi, köpek gibi evcil hayvanlar besleyemezler.

**MADDE 42.** Kat malikleri, başka bir bağımsız bölüm, eklenti veya blok ortak yer ile Toplu yapı ortak yer ve tesislerinde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölüme girme zorunluluğu bulunan hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve bu müsaade alınması gerekmektedir. Bu iş sebebiyle kat malikleri her hangi bir zarara uğrarsa, uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen tarafından veya Toplu yapı ortak alan veya tesisi ise Toplu Yapı Yönetim Bütçesinden derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

**MADDE 43.** K.M.K ve bu yönetmelikte kat maliklerin hak ve yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümlere, kat malikleri ile bağımsız bölümde herhangi aykırı davranan kat malikleri ile bağımsız bölümden yararlananlar birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu olurlar.

## 5. BÖLÜM

### GENEL GİDERLERE KATILMA

**MADDE 44.** Kat malikleri, buldukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz. Kat malikleri ortak giderlere Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan düzenlemeye göre katılırlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu hazırladığı işletme projesi ve bütçede hangi giderlere arsa payı, hangilerine eşit olarak katılacağını gösterir. Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca onaylanan bütçedeki tasnife uymak zorundadırlar. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık %10 gecikme cezası ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payını ödemede 1 aydan fazla geciken kat maliki hakkında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu K.M.K. ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmak hakkına sahiptir. Kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile bir gidere sebep olmuşsa, yapılan ödeme zarara neden olandan ve kat malikinden müteselsilin 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 müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu suretle ödemede bulunan kat malikinin, umumi hükümler çerçevesinde rucu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defî müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmaz.



## **YENİLİK-İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA**

### **Faydalı olanlar**

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

### **Çok masraflı ve lüks olanlar**

**MADDE 47.** Toplu Yapı ortak yerlerinde yapılması istenen yenilik ve ilaveler çok masraflı ve lüks niteliği taşıyorsa Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oy çokluğu ile verecekleri karar üzerine yapılabilir.

## **6. BÖLÜM**

### **ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

#### **HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ:**

**MADDE 48.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilen karara razı olmayan Kat Maliklerinden birinin, veya onun bölümünde kira veya herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı suretle faydalanan kimselerin, kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören kat malikleri veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu K.M.K. 33 maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilirler.

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

#### **ŞUF'A HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI**

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

#### **TEMLİKİ TASARRUF ve ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ**

**MADDE 51.** Toplu yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olunması gibi temlik tasarruflar veya ana yapının duvarlarının çatı veya damının reklam maksadıyla kiralınması 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 zemine bodrum katlarla arsanın boş yerinde yeni bölümler 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 Konutları kapsamındaki (onaylı projeye bağlanmış) bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesislerin tamamlanması, yerleşim ve ortak alanların kullanımının belirli bir düzen içinde yürütülmesi amacıyla bu Yönetim Planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler geçici olarak KIPTAŞ- İstanbul Konut İmar Plan san. Ve Tic. AŞ. tarafından yürütülecektir. Geçici yönetim

Toplu Yapılar veya sitelerin yönetimine ilişkin yasal düzenleme yapılırca iş bu Yönetim Planı ve yasal mevzuat gereği bırakması gereken yönetim organına devreder. Kağıthane 1. Etap Başak Konutları Toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin arsa ve oy bakımından 4/5' inin talibi halinde iş bu Yönetim Planı değiştirilerek Geçici Yönetim' e son verilebilir. İlk blok kat malikleri kurulu, ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantı tarihi, Geçici yönetim tarafından tespit ve ilan olunur. Geçici Yönetim ilk toplantıya kadar geçecek 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 toplantılara katılırlar.

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

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

4) Geçici Yönetim yönetim hizmetlerini devretmesi halinde yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütülüp yürütülmediğini, devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür.

5) Bloklar tamamlandı blok yöneticileri seçildiğinde Geçici Yönetim en az yılda bir kere yöneticilerle birlikte bir "danışma toplantısı" düzenler. Bu toplantıda yöneticilere Toplu Yapı ortak yer ve tesislerin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve yöneticilerin konuya ilişkin görüşleri dinlenir.

6) Geçici yönetim uygun görürse danışma toplantısını geniş bir katılımıla yapabilir.

7) Geçici Yönetim veya bu iş için görevlendireceği kişiler Kağıthane 1. Etap Başak Konutları Toplu yapının yönetimi sırasında çıkabilecek tüm ihtilafları taraf sıfatıyla takip etmeye, dava açmaya, icra takibi yapmaya ve bu hususlarda vekil tayin etmeye yetkilidir.

**MADDE 54.** 04/10/2004 tarihinde düzenlenen elli dört maddeden ibaret işbu yönetim planının muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı Kağıthane 1. Etap Başak Konutları Toplu Yapının bütün bağımsız bölüm malikleri veya vekillerince okunarak arzularına 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. AŞ

