|  |
| --- |
| **İÇİNDEKİLER  YÖNETİM PLANI**  **I. KISIM (GENEL HÜKÜMLER)**   1. [Kapsam](http://www.eryaman4.com/plan.php#001#001) 2. [Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Uygulanması](http://www.eryaman4.com/plan.php#002#002) 3. [Yönetim Planının Bağlayıcılığı](http://www.eryaman4.com/plan.php#003#003) 4. [Yönetim Planının Değiştirilmesi](http://www.eryaman4.com/plan.php#004#004)   **II. KISIM (TANIMLAR)**   1. [Bağımsız Bölüm](http://www.eryaman4.com/plan.php#005#005) 2. [Blok Yapı](http://www.eryaman4.com/plan.php#006#006) 3. [Ada](http://www.eryaman4.com/plan.php#007#007) 4. [Anagayrimenkul](http://www.eryaman4.com/plan.php#008#008) 5. [Toplu Yapı](http://www.eryaman4.com/plan.php#009#009)   **III. KISIM (YÖNETİM ORGANLARI)**   * [BLOK YÖNETİMİ](http://www.eryaman4.com/plan.php#010#010)   1. [Blok Kat Malikleri Kurulu](http://www.eryaman4.com/plan.php#011#011)      1. [Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri](http://www.eryaman4.com/plan.php#012#012)      2. [Kurula Katılma ve Oy Hakkı](http://www.eryaman4.com/plan.php#013#013)      3. [Toplantı ve Çağrı](http://www.eryaman4.com/plan.php#014#014)      4. [Toplantı ve Karar Yeter Sayısı](http://www.eryaman4.com/plan.php#015#015)      5. [Kararların Bağlayıcılığı](http://www.eryaman4.com/plan.php#016#016)      6. [Kararların Yazılması ve imzalanması](http://www.eryaman4.com/plan.php#017#017)   2. [Blok Yöneticisi](http://www.eryaman4.com/plan.php#018#018)      1. [Seçimi](http://www.eryaman4.com/plan.php#019#019)      2. [Ücreti](http://www.eryaman4.com/plan.php#020#020)      3. [Görev, Yetki ve Sorumlukları](http://www.eryaman4.com/plan.php#021#021)   3. [Blok Denetçisi](http://www.eryaman4.com/plan.php#022#022)      1. [Seçimi](http://www.eryaman4.com/plan.php#023#023) ve Ücreti      2. [Görev, Yetki ve Sorumlukları](http://www.eryaman4.com/plan.php#025#025)   4. [Blok Temsilcisi](http://www.eryaman4.com/plan.php#026#026) * [ADA YÖNETİMİ](http://www.eryaman4.com/plan.php#027#027)   1. [Ada Temsilciler Kurulu](http://www.eryaman4.com/plan.php#028#028)      1. [Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri](http://www.eryaman4.com/plan.php#029#029)      2. [Kurula Katılma ve Oy Hakkı](http://www.eryaman4.com/plan.php#030#030)      3. [Toplantı ve Çağrı](http://www.eryaman4.com/plan.php#031#031)      4. [Toplantı ve Karar Yeter Sayısı](http://www.eryaman4.com/plan.php#032#032)      5. [Kararların Bağlayıcılığı](http://www.eryaman4.com/plan.php#033#033)      6. [Kararların Yazılması ve imzalanması](http://www.eryaman4.com/plan.php#034#034)   2. [Ada Yönetim Kurulu](http://www.eryaman4.com/plan.php#035#035)      1. [Seçimi](http://www.eryaman4.com/plan.php#036#036)      2. [Görev, Yetki ve Sorumlulukları](http://www.eryaman4.com/plan.php#037#037)      3. [Ücreti](http://www.eryaman4.com/plan.php#038#038)   3. [Ada Denetim Kurulu](http://www.eryaman4.com/plan.php#039#039) * [TOPLU YAPI YÖNETİMİ](http://www.eryaman4.com/plan.php#040#040)   1. [Toplu Yapı Temsilciler Kurulu](http://www.eryaman4.com/plan.php#041#041)      1. [Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları](http://www.eryaman4.com/plan.php#042#042)      2. [Kurula Katılma ve Oy Hakkı](http://www.eryaman4.com/plan.php#043#043)      3. [Toplantı ve Çağrı](http://www.eryaman4.com/plan.php#044#044)      4. [Toplantı ve Karar Yeter Sayısı](http://www.eryaman4.com/plan.php#045#045)      5. [Kararların Bağlayıcılığı](http://www.eryaman4.com/plan.php#046#046)      6. [Kararların Yazılması ve İmzalanması](http://www.eryaman4.com/plan.php#047#047)   2. [Toplu Yapı Yönetim Kurulu](http://www.eryaman4.com/plan.php#048#048)      1. [Seçimi](http://www.eryaman4.com/plan.php#049#049)      2. [Görev, Yetki ve Sorumlulukları](http://www.eryaman4.com/plan.php#050#050)      3. [Toplu Yapı Yönetim Kurulu](http://www.eryaman4.com/plan.php#051#051) Kararları      4. [Ücreti](http://www.eryaman4.com/plan.php#052#052)   3. [Toplu Yapı Denetim Kurulu](http://www.eryaman4.com/plan.php#053#053)      1. Seçimi ve Görevleri      2. Ücreti   **IV. KISIM (KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ)**   * [BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER](http://www.eryaman4.com/plan.php#055#055) * [ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER](http://www.eryaman4.com/plan.php#056#056)   **V. KISIM (ORTAK GİDERLERE KATILMA)**   * [Genel Olarak Ortak Gider](http://www.eryaman4.com/plan.php#057#057) * [Blok Ortak Giderlerine Katılma](http://www.eryaman4.com/plan.php#058#058) * [Ada Ortak Giderlerine Katılma](http://www.eryaman4.com/plan.php#059#059)   **VI. KISIM**   * [Hakimin Müdahalesini İsteme](http://www.eryaman4.com/plan.php#060#060)   **VII. KISIM**   * [Öncelikli Satın Alma Hakkının Mevcut Olmayışı](http://www.eryaman4.com/plan.php#061#061)   **VIII. KISIM**   * [Yenilik ve İlaveler İle Giderlerine Katılma](http://www.eryaman4.com/plan.php#062#062)   **IX. KISIM**   * [Temliki Tasarruf ve Önemli Yönetim İşleri](http://www.eryaman4.com/plan.php#063#063) * [Seçim Yöntemleri](http://www.eryaman4.com/plan.php#064#064) * [Kamu Kurumlarına Ait Binalar](http://www.eryaman4.com/plan.php#065#065)   **X. KISIM**   * [Geçici Hükümler](http://www.eryaman4.com/plan.php#066#066) |
| **I. KISIM  GENEL HÜKÜMLER**  **Kapsam** **Madde 1 -** Ankara-Eryaman IV. Etap, mevkiinde bulunan, numaraları ekli çizelgelerde (EK: 1) belirtilmiş 50 İmar adası üzerinde yetkili Belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış (ve yapılacak), merkezi ısıtma tesisi vb. altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok ana-gayrimenkulü kapsayan Ankara-Eryaman IV. Etap Toplu yapısı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.  **Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Uygulanması** **Madde 2 —** Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile Medeni Kanunun (MK) ve ilgili öteki yasaların hükümleri uygulanır.  **Yönetim Planının Bağlayıcılığı** **Madde 3 —** Yönetim Planı, Ankara-Eryaman IV. Etap Toplu Yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar. Bu kişiler yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.  **Yönetim Planının Değiştirilmesi** **Madde 4 — Yönetim Planı, Ankara-Eryaman IV. Etap Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.**  **II. KISIM  TANIMLAR**  **Bağımsız Bölüm** **Madde 5 —** Anagayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki anayapıların (blokların) projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve KMK'nun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine "Bağımsız Bölüm" denir.  **Blok Yapı (Anayapı)** **Madde 6 —** Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder.(KMK.2 md.) Yönetim Planında "Blok Yapı", "Blok" olarak geçecektir. ("Blok" ile yasadaki "Ana-yapı"'kavramlar özdeş kavramlardır.)  **Ada** **Madde 7 —** Ankara-Eryaman IV. Etap Toplu Yapı Alanı'nda bulunan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde tanımlanan "İmar Adası"dır.  **Anagayrimenkul** **Madde 8** — 834 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan; bir imar adası ile o ada üstünde yapılı her şeyi (anayapılar, altyapılar vb) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulun bütünüdür.  **Toplu Yapı** **Madde 9 —** Ekli "Yerleşim Planı"nda gösterilen (EK: 5), sınırları belli 50 imar. adasını içeren alanda kurulu; konut, (EK: 1) tüm ticaret, kültürel ve sosyal amaçlı bloklar (ana yapılar) (EK: 3).; ve bunların her türlü altyapıları, açık alanları ile arsa payına ve dolayısıyla kat mülkiyetine konu olmayan kamuya açık alan ve tesisleri kapsayan bir yerleşim yeridir.  **III. KISIM  YÖNETİM ORGANLARI**  **BLOK YÖNETİMİ** **A) Blok Kat Malikleri Kurulu**  **Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri** **Madde 10 —** Ankara-Eryaman IV. Etap Toplu Yapı Alanında bulunan İmar adalarındaki (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm (konut, büro, dükkân vs.) maliklerinden, (kat maliklerinden) oluşan "Blok Kat Malikleri Kurulu"nca yönetilir.  Blok Kat Malikleri Kurulu, bu yönetim planının 6. maddesinde tanımlanan "Blok Yapı" yönetimini belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir.  Her bloğun, noterce onaylanmış, bir "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu defter blok yöneticisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni yöneticiler arasında tutanakla devir/teslim edilir. Devir/teslim edildiği, Kat Malikleri Kurulu'nun bilgisine sunulur.  Blok Kat Malikleri Kurulu olağan veya olağanüstü toplanır. Blok Yöneticisinin bütün hesap ve işlemlerini, denetçinin raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda yöneticiyi aklama veya sorumlu tutma kararı verir.  **Kurula Katılma ve Oy Hakkı** **Madde 11 —** a) Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak, bir kişinin oy sayısı, Blok Kat Malikleri Kurulu'ndaki bütün oyların üçte birinden çok olamaz.  b) Bir bağımsız bölüme (konut, büro, dükkân vs.) birden çok kimse malikse. Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, bunları, içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.  c) Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (çocuk, akıl hastası vs.) ise, onun yerine kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.  d) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, oy veremez.  e) Kat maliklerinden biri yerine, kurula, tayin edeceği bir vekil katılabilir, oy verebilir ve seçilebilir. Bu vekil, diğer bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. **Ancak, kat malikleri kurulu, 40 ve daha az bağımsız bölüm malikinden oluşuyorsa bir kişi, en fazla iki bağımsız bölüm için vekil tayin edilebilir. Kat malikleri kurulu, 40 tan fazla bağımsız bölüm malikinden oluşuyorsa; bir kişi, en fazla bağımsız bölüm sayısının %5 i kadar vekâleten oya katılabilir.** Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Belgede, vekilin seçilebilme yetkisi ayrıca belirtilmelidir.  f) **Bir bağımsız bölüme “b” bendinde belirtildiği gibi birçok kişi malikse ve maliklerden birisi diğer hissedarlardan vekâletname alarak toplantıya katılmışsa; alınan bu vekâletname, “e” bendinde belirtilen vekâletnamelerden sayılmayacak olup; toplantıya katılan hissedar malik; malik olduğu taşınmazın diğer hissedarlarından aldığı vekâletname dışında; ayrıca “e” bendinde belirtilen kadar vekâletname alma hakkına sahiptir.**    **Toplantı ve Çağrı** **Madde 12 —** a) Blok Kat Malikleri Kurulu çoğunluklu olarak **her iki yılda bir mayıs ayının ilk yarısında toplanır.**  b) Kurul, yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalattırılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.  Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir madde'nin konuşulması, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir.  c) Yönetici, Blok Kat Malikleri Kurulu'nu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yönetici, kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırmakla yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.  **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**  **Madde 13 —** a) Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır; toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.    b) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır; toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.  c) KMK'nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır (Bkz. KMK. md.24, 32, 42, 44, 45).  **Kararların Bağlayıcılığı**  **Madde 14 —** Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesi'ne başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır (KMK.md.33).  **Kararların Yazılması ve İmzalanması**  **Madde 15 —** Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, yönetici tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.  **B) Blok Yöneticisi**  **Seçimi** **Madde 16 —** a) **Blok Kat Malikleri Kurulu, her iki yılda bir mayıs ayının ilk yarısında yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan birini iki yıl için** "Blok Yöneticisi" olarak seçer. Kurul gerekli görür ise, 20. maddeye göre seçeceği "Blok Temsilcileri"nden bir veya daha çok kişiyi "Blok Yönetici Yardımcısı" olarak görevlendirebilir. Yönetici yardımcılarının yapacağı işleri, yönetici belirler. Eski yöneticinin ve yardımcılarının görevi, yenileri seçilinceye kadar devam eder.  b) Yönetici, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda yönetici adaylarından herhangi biri çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday yönetici seçilmiş olur. Eski yönetici tekrar seçilebilir.  Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak üç örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Ada Yönetim Kurulu'nda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne de yazılır; imzalanır.  Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine; yönetici, sulh mahkemesi tarafından tayin edilir.  c) Kurul, yönetici ve/veya yardımcılarını sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak, sulh mahkemesi'nce atanan yönetici, (sulh mahkemesi'nden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, kurul kararıyla değiştirilemez.  d) **Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir.**  Yönetici iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Ada Yönetim Kurulu ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirir.  **Ücreti** **Madde 17 —** Yöneticiye (gerekiyorsa yardımcılarına) ödenecek ücret, KMK'nun 40. maddesine göre Blok Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılır.  **Görev, Yetki ve Sorumlulukları**  **Madde 18 —** 1) Blok Yöneticisi (varsa yardımcıları) kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.  Yönetici, mayıs ayında yapılacak toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.  Yönetici, bu amaçla, gelir-gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısıyla birlikte, kat maliklerinin bilgisine sunar.   Yönetici, yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar.  2) Blok Yöneticisi, KMK'nun 35, 36, 37 ve öteki maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.  a) Blok Kat Malikleri Kurulu ile Ada Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir.  b) Blok Kat Malikleri Kurulu'nca kabul edilmiş işletme projesi (/bütçe) yok ise seçimini izleyen 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle; **1)** Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, **2)** Ada ve toplu yapı yönetim giderleri dışında kalan blok ortak giderlerinden, bu yönetim planına ve KMK. 20. maddesine göre her kat malikine düşecek muhtemel miktarı, **3)** Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarını gösterir.  İşletme projesi (/bütçe), kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara (kiracı vs.) imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir.  Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, İtiraz Blok Kat Malikleri Kurulunca bir hafta içinde incelenir ve proje hakkında karar verilir; gerekirse yeni proje hazırlanır. İtiraz olmazsa proje kesinleşir.  Kesinleşen işletme projeleri ve Blok Kat Malikleri Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları, icra ve iflas Kanunu'nun 68. Maddesi'nin 1. Fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.  c) Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, güçlendirilmesi, bakımı, işletmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri yapar. Yönetim Planının 28. maddesinin 2. fıkrasının (b) bendi hükmü saklıdır.  d) Bloktaki kat maliklerinden bu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre belirlenmiş "blok ortak gider" paylarını ve bu gidere ilişkin avansı toplar.  Kat malikinin payına düşecek blok ortak gider ve avans borcunu ve gecikme tazminatını, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer. Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.  e) Yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.  Kat Malikleri Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle, kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder.  Yukarıda belirtilen davalar avukatlar eliyle de izlenebilir.  Avukatlık ücreti ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.  f} Blok Kat Malikleri Kurulu kararıyla, Kurul'ca verilen yetki veya 4857 sayılı İş Kanunun verdiği hak ve yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcının, bu görevi nedeniyle tahsis edilmiş yerleri 15 gün içinde boşaltmasını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine (KMK. ek madde 2 uyarınca) başvurur.  g) Blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.  h) Blok yapıyı sigorta ettirir.  ı) Ada Yönetim Kurulu tarafından yapılacak çağrılara uyar; onların vereceği kararı uygular.  **C) Blok Denetçisi**  **Seçimi ve Ücreti**  **Madde 19 —** 1a) **Blok Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir mayıs ayının ilk yarısında yapacağı toplantıda iki yıl süre ile görev yapmak üzere,** kendi üyeleri arasından "Blok Denetçisi" seçer, Kurul gerekli görür ise, 20. maddeye göre seçeceği "Blok Temsilcileri"nden 1 veya daha çok kişiyi "Blok Denetçi Yardımcısı" olarak görevlendirebilir. Denetçi yardımcılarının yapacağı işleri denetçi belirler. Eski denetçi ve yardımcılarının görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.  Blok Kat Malikleri Kurulu, uygun görür ise, blok denetçisi için de ücret ödenmesini kararlaştırır. Karşılığını blok bütçesinde gider kalemi olarak gösterir.  b) Denetçi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda, denetçi adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday, denetçi seçilmiş olur. Eski denetçi tekrar seçilebilir.  Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak üç örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Ada Yönetim Kurulu'nda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne de yazılır; imzalanır.  **Görev, Yetki ve Sorumluluklar**  2) Denetçi, Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Mayıs ayında yapılacak toplantıda, Kat Malikleri Kurulu'na vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını kesinlikle önerir.  3)Denetçi, bu raporu ve vereceği kararları noter onaylı bir deftere yazarak imza eder.  4) Blok Kat Malikleri Kurulu gerekli görürse yöneticinin hesaplarını ayrıca dışardan bir uzmana inceletebilir.  **D) Blok Temsilcisi**  **Madde 20 —** Blok Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir mayıs ayında yapacağı toplantıda, kendi bloklarını, "Ada Temsilciler Kurulu"nda temsil etmek üzere; aşağıdaki çizelgede gösterilen sayıda kişileri "Blok Temsilcileri" olarak (yönetici seçimindeki usule göre) seçer.  Bunlar, kendi bloklarının yönetici ve denetçisiyle birlikte "Ada Temsilciler Kurulu"na katılırlar. Yenileri seçilinceye kadar eskilerin görevi devam eder. Seçim sonuçları, seçimlere katılanların tamamı tarafından imzalanacak üç Örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi'nde, ikincisi Ada Yönetim Kurulu'nda, üçüncüsü Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır.  Bu tutanaklar "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne de yazılır; imzalanır. |
| |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Yönetim No** | **Ada No** | **Blok No** | **Bağımsız Bölüm Sayısı** | **Blok Yöneticisi** | **Blok**  **Denetçisi** | **Blok Temsilcileri Sayısı** | **Ada Temsilcileri Sayısı** | | 401 | 17621 | S-5/A | 16 | 1 | 1 | 2 | 19 | | S-5/B | 22 | 1 | 1 | 3 | | S-5/C | 28 | 1 | 1 | 4 | | S-5/D | 18 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 84 | 4 | 4 | 11 | | 402 | 17622 | S-6/A | 16 | 1 | 1 | 2 | 20 | | S-6/B | 17 | 1 | 1 | 2 | | S-6/C | 33 | 1 | 1 | 6 | | S-6/D | 16 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 82 | 4 | 4 | 12 | | 403 | 17623 | S-7/A | 16 | 1 | 1 | 2 | 18 | | S-5/B | 18 | 1 | 1 | 2 | | S-5/C | 28 | 1 | 1 | 4 | | S-5/D | 16 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 78 | 4 | 4 | 10 | | 404 | 17624 | HX/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | 20 | | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | D/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | H/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | |  | 82 | 4 | 4 | 12 | | 405 | 17625 | H/8 | 24 | 1 | 1 | 4 | 22 | | EX/5-7 | 24 | 1 | 1 | 4 | | D/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | HX/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | | TOPLAM | 89 | 4 | 4 | 14 | | 406 | 17644 | H/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | 21 | | D/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | E/5-7 | 24 | 1 | 1 | 4 | | HX/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | | TOPLAM | 86 | 4 | 4 | 13 | | 407 | 17645 | HX/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | 19 | | D/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | F/6 | 18 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 79 | 4 | 4 | 11 | | 408 | 17647 | H/7-B | 21 | 1 | 1 | 2 | 15 | | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 2 | | D/4-6 | 20 | 1 | 1 | 2 | | FX/5 | 15 | 1 | 1 | 1 | | TOPLAM | 76 | 4 | 4 | 7 | | 409 | 17646 | F/6 | 18 | 1 | 1 | 2 | 18 | | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | D/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | FX/6 | 18 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 76 | 4 | 4 | 10 | | 410 | 17648 | F/6 | 18 | 1 | 1 | 2 | 19 | | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | D/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | HX/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | | TOPLAM | 79 | 4 | 4 | 11 | | 411 | 17649 | J1-A | 32 | 1 | 1 | 6 | 20 | | J1-B | 24 | 1 | 1 | 4 | | J1-C | 24 | 1 | 1 | 4 | | TOPLAM | 80 | 3 | 3 | 14 | | 412 | 17651 | L1-A | 32 | 1 | 1 | 6 | 20 | | L1-B | 21 | 1 | 1 | 3 | | L1-C | 27 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 80 | 3 | 3 | 14 | | 413 | 17650 | K1-A | 32 | 1 | 1 | 6 | 21 | | K1-B | 24 | 1 | 1 | 4 | | K1-C | 27 | 1 | 1 | 5 | |  | 83 | 3 | 3 | 15 | | 414 | 17669 | K2-A | 32 | 1 | 1 | 6 | 21 | | K2-B | 21 | 1 | 1 | 4 | | K2-C | 27 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 80 | 3 | 3 | 15 | | 415 | 17662 | L2-A | 32 | 1 | 1 | 6 | 21 | | L2-B | 21 | 1 | 1 | 4 | | L2-C | 27 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 80 | 3 | 3 | 15 | | 416 | 17661 | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | 20 | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | A/5b | 20 | 1 | 1 | 3 | | TOPLAM | 80 | 6 | 6 | 8 | | 417 | 17659 | A/7b | 28 | 1 | 1 | 5 | 22 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | A/7a | 28 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 88 | 5 | 5 | 12 | | 418 | 17660 | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | 20 | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | | A/7b | 28 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 80 | 4 | 4 | 12 | | 419 | 17652 | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | 18 | | A/7b | 28 | 1 | 1 | 5 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | |  | 72 | 4 | 4 | 10 | | 420 | 17653 | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | 18 | | A/5b | 20 | 1 | 1 | 3 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | TOPLAM | 72 | 6 | 6 | 6 | | 421 | 17654 | A/7b | 28 | 1 | 1 | 5 | 20 | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | | TOPLAM | 80 | 4 | 4 | 12 | | 422 | 17655 | P/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | 14 | | R/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 70 | 2 | 2 | 10 | | 423 | 17656 | M/3 | 6 | 1 | - | - | 16 | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | R/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | P/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 82 | 4 | 2 | 10 | | 424 | 17658 | P/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | 18 | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | N/4 | 8 | 1 | 1 | - | | R/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 90 | 5 | 3 | 10 | | 425 | 17657 | N/4 | 8 | 1 | 1 | - | 22 | | N/4 | 8 | 1 | 1 | - | | R/8 | 35 | 1 | 1 | 6 | | P/8 | 35 | 1 | 1 | 6 | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | TOPLAM | 98 | 6 | 4 | 12 | | 426 | 17665 | M/3 | 6 | 1 | - | - | 16 | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | R/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | P/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 82 | 4 | 2 | 10 | | 427 | 17666 | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | 19 | | F/6 | 18 | 1 | 1 | 2 | | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | H/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | | TOPLAM | 79 | 4 | 4 | 11 | | 428 | 17675 | F/5 | 15 | 1 | 1 | 2 | 16 | | DX/3-5 | 16 | 1 | 1 | 2 | | D/3-5 | 16 | 1 | 1 | 2 | | FX/6 | 18 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 65 | 4 | 4 | 8 | | 429 | 17674 | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | 19 | | H/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | | D/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | F/6 | 18 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 79 | 4 | 4 | 11 | | 430 | 17673 | H/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | 19 | | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | DX/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | F/6 | 18 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 79 | 4 | 4 | 11 | | 431 | 17672 | H/8 | 24 | 1 | 1 | 4 | 22 | | EX/5-7 | 24 | 1 | 1 | 4 | | D/4-6 | 20 | 1 | 1 | 3 | | HX/7 | 21 | 1 | 1 | 3 | | TOPLAM | 89 | 4 | 4 | 14 | | 432 | 17671 | J3-A | 32 | 1 | 1 | 6 | 20 | | J3-B | 24 | 1 | 1 | 4 | | J3-C | 24 | 1 | 1 | 4 | | TOPLAM | 80 | 3 | 3 | 14 | | 433 | 17670 | J2-A | 32 | 1 | 1 | 6 | 19 | | J2-B | 21 | 1 | 1 | 3 | | J2-C | 24 | 1 | 1 | 4 | | TOPLAM | 77 | 3 | 3 | 13 | | 434 | 17688 | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | 21 | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | A/7b | 28 | 1 | 1 | 6 | | TOPLAM | 80 | 5 | 5 | 11 | | 435 | 17689 | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | 20 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | | A/5b | 20 | 1 | 1 | 3 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | TOPLAM | 80 | 6 | 6 | 8 | | 436 | 17704 | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | 20 | | A/5b | 20 | 1 | 1 | 3 | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | | TOPLAM | 80 | 6 | 6 | 8 | | 437 | 17705 | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | 22 | | A/5b | 20 | 1 | 1 | 3 | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | TOPLAM | 88 | 6 | 6 | 10 | | 438 | 17703 | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | 20 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | | A/5b | 20 | 1 | 1 | 3 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | TOPLAM | 80 | 6 | 6 | 8 | | 439 | 17711 | A/5b | 20 | 1 | 1 | 3 | 22 | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | C/4 | 16 | 1 | 1 | 2 | | A/5a | 20 | 1 | 1 | 3 | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | B/4 | 8 | 1 | 1 | - | | TOPLAM | 88 | 6 | 6 | 10 | | 440 | 17639 | P/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | 15 | | R/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | TOPLAM | 76 | 3 | 2 | 10 | | 441 | 17638 | R/8 | 35 | 1 | 1 | 6 | 18 | | P/8 | 35 | 1 | 1 | 6 | | N/4 | 8 | 1 | 1 | - | | TOPLAM | 78 | 3 | 3 | 12 | | 442 | 17637 | P/8 | 35 | 1 | 1 | 6 | 18 | | R/8 | 35 | 1 | 1 | 6 | | N/4 | 8 | 1 | 1 | - | | TOPLAM | 78 | 3 | 3 | 12 | | 443 | 17635 | R/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | 16 | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | P/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 82 | 4 | 2 | 10 | | 444 | 17636 | R/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | 16 | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | P/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 82 | 4 | 2 | 10 | | 445 | 17633 | N/4 | 8 | 1 | 1 | - | 18 | | R/8 | 35 | 1 | 1 | 6 | | P/8 | 35 | 1 | 1 | 6 | | TOPLAM | 78 | 3 | 3 | 12 | | 446 | 17634 | N/4 | 8 | 1 | 1 | - | 17 | | R/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | M/3 | 6 | 1 | - | - | | P/8 | 35 | 1 | 1 | 5 | | TOPLAM | 84 | 4 | 3 | 10 | | 447 | 17632 | S-1/A | 16 | 1 | 1 | 1 | 16 | | S-1/B | 15 | 1 | 1 | 1 | | S-1/C | 33 | 1 | 1 | 5 | | S-1/D | 16 | 1 | 1 | 1 | | TOPLAM | 80 | 4 | 4 | 8 | | 448 | 17631 | S-2/A | 20 | 1 | 1 | 3 | 20 | | S-2/B | 22 | 1 | 1 | 3 | | S-2/C | 28 | 1 | 1 | 4 | | S-2/D | 18 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 88 | 4 | 4 | 12 | | 449 | 17630 | S-3/A | 14 | 1 | 1 | 1 | 18 | | S-3/B | 18 | 1 | 1 | 2 | | S-3/C | 28 | 1 | 1 | 5 | | S-3/D | 18 | 1 | 1 | 2 | | TOPLAM | 78 | 4 | 4 | 10 | | 450 | 17629 | S-4/A | 16 | 1 | 1 | 2 | 20 | | S-4/B | 18 | 1 | 1 | 2 | | S-4/C | 28 | 1 | 1 | 5 | | S-4/D | 20 | 1 | 1 | 3 | | TOPLAM | 82 | 4 | 4 | 12 | |
|  |
|  |
| **ADA YÖNETİMİ** **A) Ada Temsilciler Kurulu**  **Oluşması, Yetki alanı ve Görevleri** **Madde 21 —** a) Ada Temsilciler Kurulu, o adada bulunan Blok Kat Malikleri Kurullarının seçtikleri "Blok Yöneticisi, Blok Denetçisi”ile 20. maddeye göre seçilen "Blok Temsilcilerinden oluşur. (bkz. "Seçim Şeması"/"Toplu Yapı Yönetim Sistemi" adlı Ek:4)  b) Ada Temsilciler Kurulunun yetki alanı, bu yönetim planının 7. maddesinde tanımlanan ve yerleşim planında (Ek:5) sınırları gösterilen "Ada" alanıdır.  c) Ada Temsilciler Kurulu, Başkanlık Divanını oluşturduktan sonra kendi içinde 5 asil 2 yedek üyeyi "Ada Yönetim Kurulu"na; 3 asil 1 yedek üyeyi "Ada Denetim Kurulu"na seçerek görevlendirir.  Ada Temsilciler Kurulu, olağan ve olağanüstü toplantılarında Ada Yönetim Kurulu'nun bütün hesap ve işlemlerini, Ada Denetim Kurulu'nun raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda, Yönetim Kurulu'nu aklama ya da sorumlu tutma kararı verir. Bu kararlar, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla verilir.  d) Ada Temsilciler Kurulu, Ada Yönetim Kurulu'nu yönlendirici kararlar alır; 634 sayılı KMK'nun ilgili hükümlerinin ve bu "Yönetim Planı"nın doğru uygulanmasını gözetir.  e) Kat maliklerinin ortak gidere katılım paylarını (aidatı) da belirleyen yıllık "işletme Projesini" (bütçeyi) görüşüp karara bağlar. Bu konuda karar verilirken, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilmiş Toplu Yapı bütçesi giderlerinden adaya düşen pay kesinlikle hesaba katılır.  f) Blok Kat Malikleri Kurulu ve Blok Yöneticileri, yerleşim planına göre münhasıran bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde, "Ada Temsilciler Kurulu"nca alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.  g) Ada Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.  **Kurula Katılma ve Oy Hakkı** **Madde 22 —** a) Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri, temsil ettikleri bloktaki konut sayısı kaç olursa olsun, kurulda bir oy hakkına sahiptir. **Bir kişi en fazla bir bloktan temsilci seçilebilir.**  b) Ada Temsilciler Kurulunun belli bir toplantısına katılamayacak olan üye, **başka bir temsilciler kurulu üyesini vekil olarak atayabilir.** Vekil temsil yetkisini yazılı olarak kanıtlamak zorundadır. Bir üye birden fazla vekâlet yetkisi kullanamaz.  **Toplantı ve Çağrı** **Madde 23 —** a) Ada Temsilciler Kurulu, Ada Yönetim Kurulu tarafından toplantı tarihinden en az 15 gün önce, bütün kurul üyelerine imzalattırılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.  Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Yönetim Kurulu'nun gelir-gider durumunu gösteren raporu da eklenir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir, ilk çağrı yapılırken, birinci toplantıda çoğunluk sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.  b) (a fıkrası uygulaması gecikir ise) Ada Temsilciler Kurulu, **iki yılda bir en geç haziran ayının ilk yarısı** içinde olağan olarak kendiliğinden toplanır.  c) Yönetim Kurulu gerekli gördüğü hallerde, kurulu, yukarda belirlenen usullere uyarak, her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir.  Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin üçte birinin yazılı istemi olursa, Yönetim Kurulu, Temsilciler Kurulu'nu gecikmeksizin toplamak zorundadır.  İstemde bulunanlar, gündemi de bildirirler.  Olağanüstü toplantılarda yalnızca önceden belirlenen gündem görüşülür.  **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**  **Madde 24 —** a) Ada Temsilciler Kurulu, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır. Toplantı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından açılır; başkanlık divanı seçilerek çalışmalara başlanır. Alınmış bir kararın yeniden görüşülüp karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla kabulüne bağlıdır.  Ada Temsilciler kurulu, katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.  b) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda çoğunluk aranmaz; katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir  Ada Temsilciler Kurulu (Divan) Başkanı, bütün bu halleri, toplantı tutanağında belirtir.  c) KMK'nda ve bu yönetim planında özel haller için öngörülmüş bulunan "toplantı" ve "karar" yeter sayılarına ilişkin, hükümler saklıdır.  **Kararların Bağlayıcılığı** **Madde 25 —** Ada Temsilciler Kurulu'nun kararları, kendi adası kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm sahiplerini (kat maliklerini), sakinlerini (kiracılarını), irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümü onlardan devralacak olanları bağlar.  **Kararların Yazılması ve imzalanması** Madde 26 — Ada Temsilciler Kurulu'nun noterden onaylı bir "Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu deftere, her karar, bir numara verilerek Kurul (Divan) Başkanı tarafından yazılır. Toplantıya katılan bütün maliklerce imzalanır. Karara katılmayanlar da, aykırılık gerekçelerini veya aykırı oylarını belirterek imza atmak zorundadır.  Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Kurul (Divan) Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Her yeni Kurul Başkanı, bir öncekinden bu defteri tutanakla devir/teslim almak; her eski Kurul Başkanı da bir sonrakine bu defteri tutanakla devir ve teslim etmek zorundadır.  Ada Temsilciler Kurulu'nun yıllık her olağan toplantısında karar defterinin devir ve teslim edildiği hakkında kurula bilgi verilir; bu bilgi toplantı tutanağına yazılır.  **B) Ada Yönetim Kurulu** **Seçimi** **Madde 27 —** a) Ada Yönetim Kurulu, **iki yılda bir** Ada Temsilciler Kurulu'nun olağan toplantısında (haziranın ilk yarısı içinde), kurulun kendi üyeleri arasından**, iki yıl süre için**, 5 asil 2 yedek üye olarak seçilir. **İlk iki oylama** turlarında en az salt çoğunluk kadar oy alınması sağlanamazsa, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilmiş olur. Tutanak düzenlenir. Seçim sonuçlan da Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri'ne yazılır. Ayrıca her bloğun duyuru tahtasında ilan edilir.  b) Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda, bir başkan, bir başkan vekili, bir de sayman seçerek görev bölümü yapar. Sonucu duyurur.  Yönetim Kurulu Kararlarını salt çoğunlukla verir. Noter onaylı "Ada Yönetim Kurulu Karar Defteri" tutar. Bu defterin eksiksiz tutulmasından ve saklanmasından başkan şahsen sorumludur. Bu defter, eski ve yeni yönetim kurulları arasında tutanakla devir ve teslim edilir.  Yönetim Kurulu Üyeleri görev sürelerinin sonunda yeniden seçilebilirler. Yeni yönetim kurulu seçilinceye kadar eskisi göreve devam eder. En kısa zamanda devir ve teslim yapılır.  **Görev, Yetki ve Sorumlulukları** **Madde 28 —** 1) Ada Yönetim Kurulları, aynen bir vekil gibi görevli ve sorumludur.  Ada Yönetim Kurulu, her yıl, Ada Temsilciler Kurulu'nun yapacağı ilk olağan toplantıda, o tarihe kadar görülen hizmetlerin, elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.  Bu amaçla, gelir/gider durumunu gösteren bir raporu, Ada Temsilciler Kurulu Üyelerinin bilgisine toplantıdan en az bir hafta önce imza karşılığı sunar. Bu raporu, toplantıdan yine bir hafta önce her blokun duyuru tahtasına asarak öteki kat maliklerinin de bilgisine sunar.  Yönetim Kurulu, gelir/gider hesabının KMK. ile ilgili başkaca yasalara göre usulünce tutulmasını. Başkanı kanalı ile, Toplu Yapı Yönetim Kurulu önünde izler.  Bu hesaplara ilişkin her türlü belgenin, Toplu Yapı Yönetim Kurulu sorumluluğunda, yasal süresi boyunca saklanmasını, Başkanı kanalı ile izleyerek devir/teslim tutanaklarından birer örneğini alıp saklar.  2) Ada Yönetim Kurulu, özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar:  a) Ada Temsilciler Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir.  b) Ada kapsamı içinde/bloklar dışında kalan "ortak yerler"in amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gerekli önlemleri alır. Bu önlemlerin gerektirdiği (bekçi, bahçevan, elektrikçi, kapıcı vb) görevlilerle hizmet sözleşmeleri imzalar; bu kişilerin çalışmalarını düzenler, onları yönetir/denetler.  Ada Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (veya onun yetkilendirmesi sonucu Toplu Yapı Yönetim Kurulu) tarafından karar verildiği takdirde blok kapıcılarını işe alır; çalışmalarını düzenler, onları yönetir ve denetler.  c) Göreve başladığında, önündeki zamanı etkileyen bir "işletme Projesi" (/bütçe) yok ise, 20 gün içinde yenisini hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. "İşletme Projesi" (/bütçe) hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir. Buna, "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Bütçesi" nden o adaya isabet eden pay eklenir. Böylece belirlenecek yıllık gider, KMK.'nun 20. maddesi uyarınca, adada bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) "aidat" (ortak gider payı) olarak dağıtılarak karşılanır.  İşletme projesi, Ada Temsilciler Kurulu üyelerine imza karşılığı duyurulup, kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır. Ada Temsilciler Kurulu işletme Projesini kesinleştirir. Temsilciler Kurulları'nın kararları. İcra İflas Kanunu'nun 68. maddesi 1. fıkrasında yazılı belgelerden sayılır.  d) Ada Yönetim Kurulu, ortak gider payını (aidatını) ve gecikme tazminatını, KMK.'na dayanarak, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlanandan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekte olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer.  Ortak gider payının (aidatın) ödeme yükümlüsü kat maliki (bağımsız bölüm sahibi) olduğundan, yukarıdaki fıkraya göre tahsilat takibi yapılıyor olması, bağımsız bölüm sahibinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir. Onun sorumluluğu ortadan kalkmaz.  e) Ada Yönetim Kurulu, her türlü gelir/gider izlemelerini, bunların belgelenmesini, muhasebesinin tutulmasını, banka hesabını, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılmasını Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun yönetmekte olduğu görevliler eliyle sürdürür.  f) Ada Yönetim Kurulu, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve/veya yürütmeye yetkili olduğu hizmetler nedeniyle üçüncü kişilere karşı adadaki bütün kat maliklerini temsilen dava açar; icra takibinde bulunur. Bu çerçevede açılacak davalarda, davalı olarak "ada"yı temsil eder. Başkanına -kararla-temsil yetkisi verir.  Bu davaların gerektirdiği avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri, ortak giderden karşılanır.  g) Ada Temsilciler Kurulu kararı ile veya bu kurulun verdiği yetkiye dayanarak kendisi tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, bekçi, kaloriferci vb. görevlilerin oturdukları yerlerin 15 gün içinde boşaltılmasını sağlar; bu amaçla (KMK. ek madde 2'ye göre) yerel mülki amirliğe başvurur.  h) Adayı ilgilendiren tebligatı kabul eder.  ı) Ada kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir.  3) Ada Yönetim Kurulu, bu maddenin 2/c ve 2/ı fıkralarında sayılan görevlerin dışında kalan görevlerin yürütülmesi için, Başkanına yetki verebilir. Yetkilendirme kararında, yetkinin sınırı, borçlandırma ve harcamalar da gösterilerek açık seçik belirtilir.  Bu tür bir yetkilendirmenin dışında kalan bütün borçlandırma ve harcamalar karara dayandırılır.  Her türlü belgeler ile Ada Yönetimi hesaplarından para çekilirken iki imza kullanılması zorunludur.  4) Ada Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilmesi öngörülen yukarıdaki hizmetler, Ada Temsilciler Kurulu'nca yetki verildiği takdirde, sözleşme yapılarak bir gerçek ya da tüzel kişiye yaptırılabilir.  **Ücreti** **Madde 29 —** a) Ada Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret, Ada Temsilciler Krulun'ca belirlenir ve işletme projesinde (bütçede) gösterilir. (KMK'nun 40. maddesi saklıdır.)  **C) Ada Denetim Kurulu**  **Madde 30 —** 1) Ada Temsilciler Kurulu, **iki yılda bir**, ilk olağan toplantısında iki yıl süre ile görev yapmak üzere, kendi üyeleri arasından 3 asil 1 yedek Denetim Kurulu Üyesi seçer.  Bu seçim, ilk **iki turda toplantıya** katılanların salt çoğunluğu kadar oy ile yapılamaz ise üçüncü turda en çok oy alanlar seçilerek yapılır. Tutanak düzenlenir.  Ada Denetim Kurulu ilk toplantısında aralarından bir üyeyi Başkan seçer.  Aynı kişiler sonraki yıllarda yeniden seçilebilir.  2) Ada Denetim Kurulu ile birlikte çalışmak üzere uzman kişiler de görevlendirilebilir.  Denetim Kurulu üyelerinin ve uzman kişilerin ücretlerini Ada Temsilciler Kurulu belirler, işletme projesine karşılığı konur.  3) Ada Denetim Kurulu, Yönetim Kurulu'nun karar, işlem ve hesaplarını üç ayda bir denetleyerek gerekli gördüğü uyarıları yazılı olarak bu Kurul'a bildirir. Yönetim Kurulu'nca verilecek cevapları yetersiz bularak denetim sonuçlarının Ada Temsilciler Kurulu'nca da bilinmesini uygun görür ise, bu kurulun başkanından, kurulu toplantıya çağırmasını isteyebilir.  Ada Temsilciler Kurulu, söz konusu denetimi görüşmek üzere toplanır.  4) Ada Denetim Kurulu, noterce onaylanmış, "Ada Denetim Kurulu Karar Defteri" tutar. Bu defter eski ve yeni üyeler arasında tutanakla devir/tesüm edilir.  5) Ada Denetim Kurulu her yıl **bütçe dönemlerinde** Temsilciler Kurulu'nun olağan toplantısında değerlendirilmek üzere, Yönetim Kurulu'nun aklanması ya da sorumlu tutulması önerisini de içeren bir yıllık rapor hazırlar. Bu rapor, toplantıdan önce üyelere ulaştırılır; Karar Defteri gibi devir/teslim edilir.  **TOPLU YAPI YÖNETİMİ** **A) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**  **Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları** **Madde 31—** 1) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, "Ada Yönetim Kurulları Başkanları"ndan [50 kişi] oluşur.  55. Maddeye göre Kamu kurumlarınca gönderilmiş kişilerde bu kurulun görevli üyeleridir, bunlar Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun seçilmiş üyelerinden farksız hak, yetki ve yükümlülük taşırlar. "Ada Yönetim Kurulları" ilk toplantılarında başkanlarını seçtikten sonraki hafta içinde (Haziran'ın 3. haftası içinde), bu başkanlar (50 kişi) birbirlerini bilgilendirerek ilk "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" toplantısını yaparlar. (Önceki dönemin Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Başkanı yardımcı olur).  Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak, Adalararası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar. Aldığı karar ve koyduğu kuralların bir bölümünü her üye kendi başkanı bulunduğu "ada" da yürütür; bir bölümünü de "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" eliyle yürütür.  Ada Yönetim Kurulları'nın aidat toplanmasına, muhasebe hizmetlerine benzer görevlerinin her adada ayrı ayrı örgütlenip izlenmesinin maliyet arttırıcı özelliğinden ötürü, bunlar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ilke kararlarının ışığı altında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu yönetimindeki bir merkezden sürdürülür.  2) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her yıl, Ada Yönetim Kurulları'nın bütçelerini hazırlamalarından önce, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hazırlayacağı "Toplu Yapı Yönetimi Bütçesi"'ni görüşüp karara bağlar. Ada Yönetimi Bütçeleri bu bütçe dikkate alınarak hazırlanır. Yani, Ada Yönetimleri Bütçeleri, "Toplu Yapı Yönetimi Bütçesi'ni gelir/gider toplamını da içerir, kapsar.  3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerinin her birinin başkanı bulunduğu Ada Yönetim Kurulları’nda benimsenerek, adalar arası yönetim ve hizmet bütünlüğü sağlanır.  Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi üyeleri arasından **5 kişiyi asil 2 kişiyi yedek** olmak üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na, **3 kişiyi asil 1 kişiyi de yedek üye** olarak Toplu Yapı Denetim Kurulu'na seçer.  Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, olağan veya olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun bütün hesap ve işlemlerini. Toplu Yapı Denetçilerinin raporlarını da dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetim Kurulu'nu aklama ya da sorumlu tutma kararını verir.  **Kurula Katılma ve Oy Hakkı** **Madde 32 —** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri kurulda bir oy hakkına sahiptir.   Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan üye, temsil ettiği Ada Yönetim Kurulu'ndan herhangi bir üyeyi vekil olarak tayin edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.  **Toplantı ve Çağrı** **Madde 33 —** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**, her iki yılda bir** Ada Yönetim Kurulu Başkanları'nın seçimini izleyen ilk hafta içinde olağan toplantısını yapar.  Bu toplantıda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu **iki** yıl boyunca yönetmek üzere bir başkan ve bir başkan vekili salt çoğunlukla seçilir. Bunlar, yıl içinde herhangi bir toplantıda 2/3 çoğunluk kararı ile düşürülebilir; yenileri, ancak salt çoğunlukla seçilebilir.  Toplu Yapı Temsilciler Kurulu salt çoğunlukla verdiği kararlara göre, yılda üç kez olağan olarak; üyelerinin 2/3 çoğunluklu, yazılı istemi üzerine olağanüstü olarak toplanır.  Toplantı çağrıları bu kurulun başkanı tarafından; gündem, yer, saat bildirilerek üyelere yazılı duyurudan sonra yapılır.  Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'ndan en az 3 üyenin vereceği kararın Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Başkanına ulaştırılması yoluyla da belli gündemle toplantıya çağırılabilir.  **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**  **Madde 34 —** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye tamsayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararın yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların 2/3 oy çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.  Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.  KMK'nda ve bu yönetim planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.  **Kararların Bağlayıcılığı** **Madde 35** — Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, Ankara-Eryaman IV. Etap Toplu Yapı kapsamında bulunan Ada Temsilciler ve Yönetim Kurulları'nı, Denetim Kurulları'nı, blok yönetimi ve yöneticileri ile bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devralacak olanları bağlar.  **Kararların Yazılması ve İmzalanması** **Madde 36 —** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları başkan tarafından noter onaylı bir "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri" ne yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.  Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Kurul Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır; Başkanlar yenilendikçe eski ve yenisi arasında devir/teslim edilerek tutanağa bağlanır; tutanaklar dosyasında saklanır. Durum kurlun bilgisine sunulur.  **B) Toplu Yapı Yönetim Kurulu** **Seçimi** **Madde 37 —** Toplu Yapı Yönetim Kurulu, **2 yıl için**, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından **5 asil, 2 yedek üye** olarak, en geç haziran ayı sonuna kadar seçilir. Bu seçim oylamasının ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir.  Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de sayman üye seçerek görev bölümü yapar.  Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Yönetim Kurulu'nun kararları her sayfası noterce onanmış "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne yazılır; toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır.  Bu defter, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı'nın kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir/teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. Tutanak, dosyasında saklanır.  **Görev, Yetki ve Sorumlulukları** **Madde 38 —** Toplu Yapı Yönetim Kurulu aynen bir vekil gibi sorumludur.  Yönetim Kurulu, Ankara-Eryaman IV. Etap Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ekli (EK: 5) "Yerleşim Planında" gösterilen bütün **İMAR ADALARI** ile **KAMUYA AÇIK ALANLARDA** görevli, yetkili ve sorumludur.  **Madde 39—** Toplu Yapı Yönetim Kurulu iki tür karar almakla yetkilidir: Ada yönetimlerini bağlayıcı kararlar almak, öneri niteliğinde kararlar almak.  **a) Ada yönetimlerini bağlayıcı kararlar:** 1 — Konut adaları ile öteki imar adaları dışında kalan ortak kullanım alanlarının (kamuya açık alanların) yerleşim planının öngördüğü, doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım-onarımına, işletilmesine ve bunları sağlayıcı her türlü giderlere ilişkin kararlar.  2 — Ada Yönetimlerinin bütçelerinde öngörülen aidatların (ortak gider paylarının) toplanmasına, bütçelerin gerektirdiği muhasebenin tutulması ile bunlara yönelik çalışmaları yürütecek görevlilere ilişkin kararlar.  3 — Toplu Yapı Yönetimi'nin yıllık işletme bütçesine "Ada Yönetimleri"nin katkısını belirlemeye ve "adalararası" ortak giderlere ilişkin kararlar.  4 — Bloklarda, adalarda, ortak kullanım yapı ve alanlarında (yollar, tretuvarlar, otoparklar, açık alanlar, sosyo-kültürel tesisler, eğitim tesisleri, ticaret tesisleri vb.) imar Kanunu'na, İmar Planı'na ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine; böyle gelişmelerin giderilmesine ilişkin kararlar.  **b) Öneri niteliğindeki kararlar:** Bu tür kararlar, adalararası uyumu, ada yönetimlerinin eşgüdümünü sağlamaya yönelik kararlardır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun benimsemesi oranında yürütülür.  **Madde 40—** Toplu Yapı Yönetim Kurulu :  a) KMK. ile bu Yönetim Planının, blok yönetimlerinde, ada yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler; sonuç alınmasına çalışır.  b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarını yerine getirir.  c) Ada Yönetim Kurulları'nın işletme projeleri (bütçeleri) hazırlamalarına yardımcı olur.  d) Toplu Yapı Yönetimi için bir işletme projesi (/bütçesi) hazırlar. Bu bütçeyi ada yönetimlerinin bütçelerinden önce hazırlayarak, kendi bütçesinin giderlerini, o bütçelerden "gelir" olarak karşılar.  Toplu Yapı Yönetimi bütçe giderleri, ada yönetimlerinin aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetlerini kesinlikle içerir. Ayrıca, kararlaştırılacak adalararası ortak (Jeneratör işletmesi vb. gibi) öteki hizmetlerin karşılanması giderlerini de kapsar.  Toplu Yapı Yönetimi bütçe giderleri, her ada yönetiminin bütçesine, o adanın bağımsız bölümler m2 leri toplamı ile bağımsız bölüm sayısı esas alınarak KMK'nun 20. maddesindeki kurallara göre dağıtılır.  Böylece hazırlanacak Toplu Yapı Yönetimi bütçesi. Ada Yönetim Kurulu Başkanları'na (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri'ne) imza karşılığı sunulduktan 7 gün sonra toplanıp görüşülerek kararlaştırılması sağlanır.  e) Adalar yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar; bu amaçla görevliler çalıştırır. Ada Yönetim Kurulu Başkanları'nın, bu tür hizmetlerden yararlanması, kesinlikle Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı aracılığı ile ve O'nun yönergelerine uygunca sağlanır.  Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde. Ada Yönetim Kurulu Başkanları'nın ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir; her Ada Başkanı'nın görevliler üzerinde ayrı ayrı üstlük davranışları sergilemesine engel olur.  f) Ankara-Eryaman IV. Etap Toplu Yapı'sını üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Bu sıfatla gerektiğinde davalar açar, açılacak davalarda taraf olur.  g) Ortak kullanım yapı ve alanlarının işletilmesine yönelik çalışmalara katılır; hukuksal ilişkilerin elverdiği oranda bu amaçla düzenleme ve sözleşmelerde görüş bildirir.  h) Kamuya açık alanların bakım/onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir.  Gerektiğinde bu amaçla bekçi ve bahçıvan gibi görevliler çalıştırır.  ı) Seçim dönemlerinde, blok ve adalarda yapılacak seçimler için takvim yapar; eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır.  i) Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan Ada Yönetim Kurullan'nın bu davranışlarını değerlendirmeleri için o Adaların Temsilciler Kurulları'nı toplar. Toplama nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda. Temsilciler Kurulu'nda, Yönetim Kurulu hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister.  **Madde 41 —** Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bu konuda bir karar verir ise; sözleşme ile, bir gerçek veya tüzel kişiden isteyebilir.  **Ücreti** **Madde 42 —** Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır.  Bir kişinin aynı zamanda hem Ada Yönetim Kurulu Başkanı hem de Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı, ilgili Temsilciler Kurulları tarafından belirlenir. (KMK'nun 40. maddesi saklıdır.)  **C) Toplu Yapı Denetim Kurulu**  **Madde 43 —** Toplu Yapı Denetim Kurulu, **2 yıl** için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kendi üyeleri arasından **iki yılda bir** engeç haziran ayı sonuna kadar **3 asil 1 yedek** üye olarak seçilir. Oylamanın ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir. Tutanak düzenlenir. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler.  Denetim Kurulu, 3 ayda bir Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini inceleyerek vardığı sonuçları ara raporlarla Yönetim Kurulu'na bildirir. **Bütçe dönemlerinde** Yönetim Kurulu'nun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmasını ister sağlar.  Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Temsilciler Kurulu'nun olağanüstü toplanmasını, Temsilciler Kurulu Başkanından isteyebilir. Bu istek, kesinlikle yerine getirilir.  Denetim Kurulu, bütün kararları ile rapor özetlerini, noterce onaylanmış "Toplu Yapı Denetim Kurulu Karar Defteri “ne yazar. Bu defter, eski ve yeni kurullar arasında tutanakla devir/teslim edilir.  **Ücreti** **Madde 44 —** Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır.  Bir kişinin aynı zamanda hem Ada Denetim Kurulu Başkanı hem de Toplu Yapı Denetim Kurulu üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı, ilgili Temsilciler Kurulları tarafından belirlenir.  **IV. KISIM  KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**  **BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**  **Madde 45 —** Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (daire, işyeri vb.) üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.  Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak koşuluyla, istedikleri bakım/onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.  Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarına uymak; yasaya ve yönetim planına aykırı davranışIardan kaçınmak zorundadırlar.  Kat malikleri, özellikle;  a) Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemez; gürültülü hareketlerde bulunamaz, özellikle saat 22:00'den sonra televizyon, radyo ve teyplerini komşuları rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar.  Nişan, düğün gibi ayrık nedenlerle düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler.  b) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler, su dökemezler, çöp atamazlar, (çamaşır balkonları hariç) binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar.  c) Bağımsız bölümleri, kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar.  d) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bölümlerini, hiçbir şekilde hastahane, dispanser, klinik gibi kuruluşlara, kullanımlara tahsis edemezler.  e) Anagayrimenkul kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde (Ada Temsilciler Kurulu oy birliği ile izin vermedikçe) sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence; lokanta, pastahane gibi beslenme yerleri ile basımevi, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, dershane vb. açamazlar.  f) Anagayrimenkul kütüğünde dükkân, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerini kullanırken, öteki kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültü, sarsıntı yapamazlar.  g) Ada Temsilciler Kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha ve tabela asamazlar; balkon veya teraslara, binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar.  h) Başka bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme zorunluluğun bulunduğu hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar.  ı) Kat malikleri bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad ve iş adreslerini derhal (engeç 15 gün içinde) Blok Yöneticisi'ne bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.  **ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**  **Madde 46 —** Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu bloktaki ortak yerlerden ve tesislerden (bodrum, sığınak, kazan dairesi, merdiven, asansör, radyo ve televizyon antenleri vb.den) yararlanmak hakkına sahiptirler.  Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Blok Kat Malikleri Kurulu'nca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.  Kurul kararlarında, Ada Temsilciler Kurulu'nun konuya ilişkin ilke kararlarını da göz önünde bulundurur.  Kat malikleri, yapı adalarındaki ortak yer ve tesislerinden (otoparklardan, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden) Ada Temsilciler Kurulu'nun veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak Ada Yönetim Kurulu'nun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.  Kat malikleri;  a) Bulundukları blokun mimari durumu veya güzelliğini korumak zorundadır.  b) Ada Temsilciler Kurulunun onayı alınmadıkça, bulundukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar, balkonlarının veya balkon parmaklıklarının rengini değiştiremezler.  c) Blok yapıda, ada veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar; bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.  Bu yönetim planında ve KMK'nda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülüklere aykırı davrananlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.  **V. KISIM  ORTAK GİDERLERE KATILMA**  **Genel Olarak Ortak Gider**  **Madde 47 —** Toplu Yapı alanı sınırları içindeki konut ve merkez tesisleri bağımsız bölüm sahipleri (kat malikleri) için "ortak giderlere katılma zorunluluğu" iki türlüdür.  Bunlardan "Ada Yönetimi" ile "Toplu Yapı Yönetimi" bütçeleriyle belirlenip tek rakam olarak ifade edilen yükümlülük mutlak zorunluluktur.  İkinci tür ortak gider, "Blok Yönetimi"nin bütçesiyle belirlenen yükümlülük ise, mutlak olmayıp, Blok Kat Malikleri Kurulu'nca bir bütçe kararlaştırıldığı taktirde zorunluluk olarak ortaya çıkar. Blok Kat Malikleri Kurulu, ihtiyaç duymayarak bütçe yapmayı gerekli görmez ise, doğal olarak, böyle bir ortak gidere katılma zorunluluğu doğmaz.  Yukarıda açıklanan giderler, "aidat" ve/veya "avans" biçiminde olabilir.  **Blok Ortak Giderlerine Katılma**  **Madde 48 —** a) Kat malikleri, bulundukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar.  b) Ortak gider ve avans payının tamamını son ödeme tarihi her ayın 25. günüdür. Ayın 25 inin resmi tatile veya hafta sonuna gelmesi durumunda; aidat ve avansın son ödeme tarihi tatilden sonraki ilk mesai gününün akşamına kadar uzamış sayılır. Aidat ve avans borcunu, son ödeme gününe kadar ödemeyen kat maliki; temerrüde düşmüş sayılır. Bu tarihten itibaren **aylık %5** hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.  c) Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, yönetici, bu yönetim planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.  d) Ortak giderlerden bir gidere, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa, yapılan ödeme zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır.  **Ada Ortak Giderlerine Katılma**  **Madde 49 —** a) Yönetim planına ve Ada Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş ada ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (ısıtma, sulama vb.) adadaki bütün kat malikleri tarafından karşılanır.  b) Ada ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK'nun 20. maddesi hükümleri esas alınır.  c) Ada Ortak gider ve avans payının tamamını son ödeme tarihi her ayın 25. günüdür. Ayın 25 inin resmi tatile veya hafta sonuna gelmesi durumunda; aidat ve avansın son ödeme tarihi tatilden sonraki ilk mesai gününün akşamına kadar uzamış sayılır. Aidat ve avans borcunu, son ödeme gününe kadar ödemeyen kat maliki; temerrüde düşmüş sayılır. Bu tarihten itibaren **aylık %5** hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.  d) Kat malikleri, ada kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla lüzum, ihtiyaç veya yararlanılmasına imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle ada ortak gider payını ve/veya toplanacak avansı ödemekten kaçmamazlar.  e) Ada ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya/ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verirse, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.  f) **Ada Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu, bu yönetim planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.  VI. KISIM**  **HAKİMİN MÜDAHELESİNİN İSTENMESİ**  **Madde 50 —** 1) Blok Kat Malikleri Kurulu, Ada Temcilciler Kurulu veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile bunların Yönetim Kurulları tarafından verilen kararı yasalara veya yönetim planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, sulh Mahkemesi’ne başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.  2) Kat maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) KMK'nda veya bu Yönetim Planı'nda öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka kat maliki, sulh mahkemesi'ne başvurarak hakimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Kat maliki, yöneticiye başvurarak, davanın yönetici tarafından açılmasını da isteyebilir.  3) Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarına, onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, kat malikleri, KMK'nun 25. maddesi hükümleri çerçevesinde, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.  Kat malikleri "ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa" veya "mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse" veya "bağımsız bölümünü randevuevi veya kumarhane olarak kullanmış veya kullandırmışsa", yukarıda değinilen "çekilmezlik" hali meydana gelmiş sayılır.  **VII. KISIM**  **ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI**  **Madde 51 —** Ada kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde öteki kat malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.  **VIII. KISIM**  **YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA**  **Madde 52 —** 1) Blok yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılır hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten veya hidrofor yapılmasına vs) ilişkin yenilik ve ilaveler, bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.  Bu yenilik ve ilave giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Kat Maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar Blok Kat Maliklari kurulunca belirlenir.  2) Blok yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerinde bulunmuyorsa bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri, onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.  **IX. KISIM**  **Temliki Tasarruf ve Önemli Yönetim İşleri**  **Madde 53 —** 1) Blok yapının ve münhasıran o bloka tahsis edilmiş ortak yerlerin bir ayni hakla kayıtlanması veya blok yapının tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya yapının dış duvarlarının, çatı veya diğer ortak yerlerin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararlarla yapılır.  Kat malikleri, yukarıda öngörülen kararları alırken, yönetim planında ve "Ada Yönetimi" ile "Toplu Yapı Yönetimi" kararlarında yer alan kural yasak ve ilkelere uymak zorundadırlar.  2) Ada ortak yer ve tesislerinin ayni hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile ada arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması Blok Kat Malikleri Kurullarını oluşturan tüm üyelerin oybirliği ile verilmiş kararlarına bağlıdır.  Ada kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için Ada Temsilciler Kurulu'nun oybirliği ile karar vermesi gerekir.  **Seçim Yöntemleri**  **Madde 54 —** Bu Yönetim Planı uyarınca yapılacak seçimlerde, planda öngörülenlerden başkaca konulacak ilke ve kurallar, seçimi yapmakta bulunan kurullarca oy çokluğu ile kararlaştırılır.  **Kamu Kurumlarına Ait Binalar**  **Madde 55 —**Mülkiyetinin tümü kamu kurum ve kuruluşlarına ait (konut dışı) yapılar ile bu yapıların üstünde bulunduğu imar adası, ait olduğu idare tarafından görevlendirilen kişiler tarafından yönetilir.   **X. KISIM**  **Geçiçi Hükümler**  **Geçici Madde 1**- İş bu yönetim planı, Eryaman 4. Etap Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kabul edilmesi ve tapuya tescil edilmesinin akabinde yürürlüğe girecek olup, mevcut Yönetimler ilk olağan toplantılara kadar aynen devam edecektir. Yönetim planının yürürlüğe girmesinden sonra; yönetim planının ön gördüğü tarihlerde olağan seçimler bu Yönetim planına göre yapılacaktır.  **Geçici Madde 2-** **Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından 1997 yılında Tapu Sicil Müdürlüğüne tescil ettirilen Eryaman 4. Etap Toplu Yapı Yönetim planı, Temsilciler Kurulu ‘muz tarafından 25.10.2014 tarihli Genel Kurulda değiştirilmiş olup, değiştirilen yeni yönetim planı Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğüne 22.12.2014 tarih 46239 yevmiye ile tescil ettirilmiş, ayrıca yönetim planına geçici iki madde eklemiş, geçici dört maddeyi kaldırmıştır.** |
|  |