**………………………. SİTESİ YÖNETİM PLANI**

**634 sayılı kat mülkiyeti kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 sayılı kanunla 634 sayılı kanuna dokuzuncu bölüm olarak eklenen TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLERİN 66-67-69-70-71-72-73-74. maddeleri ve KAT MÜLKİYETİ KANUNUN tümü ile eski ……………….  site yönetim planı dikkate alınarak hazırlanmıştır.**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**GENEL HÜKÜMLER**

**Madde 1.** …………. ili, ……………… Projesi uygulama alanında bulunan …….. Ada 1 Parselde kayıtlı, ………… Belediyesi’nce onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan konutları Kat Mülkiyeti  Kanunu’nun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla, bu “Yönetim Planı”na göre yönetilir.
**Madde 2.** Yönetim Planı’nda hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile Medeni Kanun’un (MK) ve ilgili öteki yasaların hükümleri uygulanır.
**Madde 3.** ……… Ada’da, 20 ikiz yapılı blok (her blok, iki bağımsız bölüm - 2 konut) toplam 40 bağımsız bölüm 5 katlı 8 blok ( her blokta 10 bağımsız bölüm - 10 konut) toplam 80 bağımsız bölüm Genel Toplam 120 Bağımsız Bölüm (konut), ortak alanlar, sığınak ve yapılardan oluşmaktadır.
**Madde 4.** Yönetim Planı, ana taşınmazın bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümlerde herhangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalananları da bağlar.
**Madde 5.** Yönetim Planı’nın değiştirilmesi için kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Yönetim Planı’nın değiştirilebilmesi için 120 olan üye ayısının beşte dördü olan 96 kat malikinin kabul oyu gerekir.

**İKİNCİ BÖLÜM
TANIMLAR**

**Madde 6.** Ana gayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki ana yapıların (blokların) projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanunu’nun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine “Bağımsız Bölüm” denir.
**Madde 7.** Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder.(KMK/2) Yönetim Planı’nda “Blok Yapı”, blok olarak geçecektir. (“Blok” ile yasadaki “Ana Yapı” kavramları özdeş kavramlardır.)
**Madde 8.** Yerleşim Planı’nda gösterilen ……… adada bulunan 120 konut, tüm ticaret, kültürel, eğitim ve sosyal amaçlı yapılar, bunların her türlü altyapıları ve sığınağı kapsayan 634 sayılı KMK’da değişiklik yapan 5711 sayılı kanuna göre bir “Toplu Yapı” alanıdır.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
YÖNETİM ORGANLARI**

**Madde 9.** Organlar, K.M.K. “Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan Blok Kat Malikleri Kurulu’nca yönetilir. Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parsele ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir.” şeklindeki 69. maddeye göre oluşturulmuştur.

**A- Blok Yönetimi**Blok Kat Malikleri Kurulu / Blok Yöneticisi / Blok Denetçisi
**B- Toplu Yapı Yönetimi**T.Y. Temsilciler kurulu / T.Y. Yönetim Kurulu / T.Y. Denetim Kurulu
**A- BLOK YÖNETİMİ**Blok Kat Malikleri Kurulu Oluşumu, Yetki Alanı ve Görevleri

**Madde 10.** …….. nolu imar adasındaki birden çok bağımsız bölümden oluşan ayrık düzende inşa edilmiş her biri 10 konuttan oluşan, 8 adet blok yapının her biri ile iki konuttan oluşan ve ikiz blok biçiminde yapılan 40 bağımsız bölümün toplamı, kendi sorunlarına ve yalnız o beş katlı bloğa ve ikiz blokların tümüne ilişkin olarak, o bloklarda bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu”nca yönetilir.
a) Toplamı 8 adet olan ve 10’er adet bağımsız bölümü (kat maliki) bulunan her blok, her blok için oluşturulacak “Blok Kat Malikleri Kurulu”nca yönetilir.
b) 20 ikiz bloktan oluşan 40 konut da ayrı bir “İkiz Bloklar Kat Malikleri Kurulu”nca yönetilir.
c) ……… Ada’da dokuz adet “Blok Kat Malikleri Kurulu” bir adet “İkiz Bloklar Kat Malikleri Kurulu” olmak üzere on adet “Kat Malikleri Kurulu” vardır.

**Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

**Madde 11.**

a) Blok Kat Malikleri Kurulu’nda her kat maliki bağımsız bölüme 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 kullanabileceği oy sayısı ikiyi geçemez. Bir kişi en fazla iki kişiye vekalet edebilir. (KMK M.31)
b) Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulu’nda bunları, içlerinden vekalet verebilecekleri 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.

**Toplanma ve Çağrı**

**Madde 12.**

a) Blok Kat Malikleri Kurulu olağan olarak her yıl Ocak ayı içerisinde toplanır.
b) Blok Kat Malikleri Kurulu, 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 maddenin görüşülmesi, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanmaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.
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.
d) Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

**Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**

**Madde 13.** Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. 10 bağımsız bölümü olan bloklarda toplantı yeter sayısı 6’dir. 40 Bağımsız bölümün bulunduğu ikiz bloklarda toplantı yeter sayısı 21’dir. Toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamaz ise kararlar en erken 7 gün, en geç 15 gün içerisinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların oy çokluğu ile verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

**Kararların Bağlayıcılığı**

**Madde 14.** Blok Kat Malikleri Kurulu Kararları, toplantıya ve kararlara 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 elle yazılır veya yazıcı ile bir kağıda yazılıp yapıştırılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek elle karar defterine yazabilecekleri gibi, imzalı olarak verecekleri yazı deftere eklenir.

**Blok Yöneticisi Seçimi**

**Madde 16.**a) Blok Kat Malikleri Kurulu, her yıl Ocak ayında yapacağı toplantıda genel kurula katılan kat malikleri ve kat maliklerinin vekili olarak katılanlar arasından (kat malikinin vekalet vereceği eşi ya da çocuğu genel kurula katılıp yönetici seçilebilir) birini, bir yıl için “Blok Yöneticisi” birini de Blok Yöneticisi Yedeği olarak seçer. Eski Yöneticinin görevi, yenisi seçilinceye kadar devam eder;
b) Yönetici, kat maliklerinin, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Eski Yönetici tekrar seçilebilir;
c) Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi’nde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nda saklanır. Bu tutanaklar, “Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri” ne yazılır ya da yazıcı ile bir kağıda yazılıp yapıştırılır, imzalanır;
d) Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine, Yönetici Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir;
e) Blok Kat Malikleri Kurulu, Yöneticiyi 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, Blok Kat Malikleri Kurulu kararıyla değiştirilemez;
f) Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları bloğun girişte görülecek bir yerine asılır. Yönetici iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu’na bildiri

**Madde 17.** Yöneticiye ödenecek ücret, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 40. maddesine göre Blok Kat Malikleri Kurulu’nca kararlaştırılır.

**Görev, Yetki ve Sorumlulukları**

**Madde 18.** Blok Yöneticisi kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetici, Ocak 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 çağırısı ile birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetici yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar.

**Blok Yöneticisi**a) Blok Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nca verilen kararları yerine getirir, çağrılara uyar;
b) Blok Kat Malikleri Kurulu’nca kabul edilmiş (gerekiyorsa) işletme projesi (/bütçe) yok ise, seçimi izleyen 15 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle; Bir yıllık tahmini gelir gider tutarlarını, tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarını gösterir;
c) Blok kat malikleri, kat malikleri kurulunda alınan kararlara uymakla yükümlüdürler;
d) Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır. Gerektiğinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bilgi vererek yardım talebinde bulunabilir;
e) Bloktan ayrılanları ve bloğa taşınanları Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yazı ile bildirir;
f) Blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

**Blok Denetçisi**

**Seçimi ve Ücreti
Madde 19.** Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl Ocak ayında yapacağı toplantıda genel kurula katılan kat malikleri ve kat maliklerinin vekili olarak katılanlar arasından (kat malikinin vekalet vereceği eşi ya da çocuğu genel kurula katılıp denetçi seçilebilir) birini 1 yıl için “Blok Denetçisi” birini de “Blok Yöneticisi Yedeği” olarak seçer. Eski denetçinin görevi yenisi 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. Denetçi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski denetçi tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisi’nde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nda saklanır. Bu tutanaklar, “Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri”ne yazılır ya da yazıcı ile bir kağıda yazılıp yapıştırılır ve imzalanır.

**Görev, Yetki ve Sorumluluk
Madde 20.**a) Blok Yöneticisi’nin hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Ocak ayında yapılacak toplantıda, Kat Malikleri Kurulu’na vereceği raporda, denetim sonucu blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını önerir.
b) Denetçi bu raporu ve vereceği kararları noter onaylı bir deftere yazarak veya yazıcı ile bir kağıda yazılıp yapıştırılır ve imzalanır.
c) Blok Kat Malikleri Kurulu, gerekli görür ise, yöneticinin hesaplarını Ada Yönetim Kurulu’na inceletebilir. Ada Yönetim Kurulu, her zaman Blok Yöneticisi’nin işlem ve hesaplarını denetleyebilir.
**Madde 21.** İkiz Bloklar Kat Malikleri Kurulu da “Blok Kat  Malikleri Kurulu” gibi çalışır. İkiz Blok Kat Malikleri Kurulu’nda 3 Kişilik Yönetim Kurulu ve 3 kişilik Denetim Kurulu seçilir. (Yönetim Kurulu birinci yedeği, Blok temsilcileri kuruluna katılır.) Ayrıca her iki kurul için de birer yedek seçilir. Bu Yönetim Planı’ndaki Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok Yönetici ve Blok Denetçisine ilişkin hükümler, İkiz Bloklar Kat Malikleri Kurulu, İkiz Bloklar Yönetim Kurulu ve İkiz Bloklar Denetim Kurulu için de geçerlidir.

**TOPLU YAPI YÖNETİMİ
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu
Oluşumu Yetki ve Sorumluluğu**

**Madde 22.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu KMK’ nun  69. maddesine göre oluşturulmuştur.
a) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Blok Kat Malikleri Kurulları’nca seçilen Blok Yöneticileri ve Denetçileri’nden oluşur. Toplu yapı yönetim kurulunu, toplu yapı kat malikleri seçer. Bu kapsamda, dokuz adet çok katlı bloktan bir yönetici ve bir denetici olmak üzere toplam 18 kişi ile, ikiz bloklardan seçilen 3’ü yönetici ve 3’ü denetçi ve 1'i yönetim kurulu birinci yedeği olmak üzere olan toplam 7 (yedi) kişinin katılımı ile toplam 25 kişiden oluşmaktadır. Blok Kat Malikleri Kurulları genel kurullarını yaptıktan sonra bir hafta içinde genel kurul tutanaklarını seçilen, yöneticilerin ve denetçilerin kimlik ve adres bilgilerini Ada Yönetim Kuruluna tutanakla teslim ederler. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak bloklar arası eşgüdüm ile birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar, aldığı kararlar ve koyduğu kuralların ilgili bölümleri, her üyenin yöneticisi bulunduğu “blok” da yürütülür, diğer bölümleri de “Toplu Yapı Yönetim Kurulu” eliyle yürütür;
b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun hazırlayacağı “Toplu Yapı Yönetimi Bütçesi”ni görüşüp karara bağlar;
c) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerin her birinin yöneticisi bulunduğu blokta benimsenerek, bloklar arası yönetim bütünlüğü sağlanır;
d) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi üyeleri arasından 3 kişiyi Toplu Yapı Yönetim Kurulu’na, 3 kişiyi Toplu Yapı Denetim Kurulu’na seçer. Ayrıca Yönetim ve Denetim Kurulları’na 2’şer yedek üye seçilir;
e) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, olağan veya olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun bütün hesap ve işlemlerini, Toplu Yapı Deneticileri’nin raporlarını da dikkate alarak, inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetim Kurulu’nu aklama ya da sorumlu tutma kararını verir

**Kurula Katılma ve Oy Hakkı
Madde 23.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri kurulda yöneticisi ya da denetçisi olduğu blok kat maliklerinin vekili olarak oy kullanırlar. Her temsilcinin bir oy hakkı vardır.
**Toplanma ve Çağrı
Madde 24.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her yıl blok yöneticilerinin tamamlanmasından sonra en geç Mart ayı içinde olağan toplantısını yapar. Bu toplantıda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nu bir yıl boyunca yönetmek üzere bir başkan, bir başkan yardımcısı ve bir yazman salt çoğunlukla seçilir. Bunlar, yıl içinde herhangi bir toplantıda 2/3 çoğunluk kararı ile değiştirilebilir, yenileri ancak salt çoğunlukla seçilebilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu salt çoğunlukla verdiği kararlara göre, yılda en az üç kez olağan olarak, üyelerinin 2/3 çoğunluklu, yazılı istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanır. Toplantı çağrıları, bu kurulun başkanı tarafından, gündem, yer, saat bildirilerek yapılır.

**Toplantı ve Karar Yeter Sayısı
Madde 25.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye tam sayısının 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. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, duyurulmuş ikinci toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

**Kararların Bağlayıcılığı
Madde 26.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, ……………………………  Sitesi’nde bulunan Blok Yönetici/Blok Yönetim Kurulu ve Deneticileri/Denetim Kurulu ile bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devir alacak olanları bağlar.

**Kararların Yazılması ve İmzalanması
Madde 27.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, başkan tarafından noter onaylı bir “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri” ne elle yazılır ya da yazıcı ile yazılıp, yapıştırılır.  Toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek elle deftere yazıp imza edebilecekleri gibi, kağıda yazılı ve imzalı          olarak da verebilirler. Verdikleri yazı karar defterine yapıştırılır.  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 Kurulun bilgisine sunulur.
Madde 28. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri, defteri imzalamak zorundadırlar.

**Toplu Yapı Yönetim Kurulu Seçimi**Madde 29. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, 1 (bir) yıl için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından 3 asil, 3 yedek üye olarak, her yıl en geç Mart ayı sonuna kadar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nun salt çoğunluğu ile seçilir. Seçilen Yönetim Kurulu’nun görevi yenisi seçilene kadar devam eder. Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan yardımcısı ve bir de sayman üye seçerek görev bölümü yapar.
Madde 30. Yönetim Kurulu, salt çoğunluk ile (en az iki kişi) toplanır ve üye tamsayısının salt çoğunluğuyla karar verir (en az iki kişi). Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onanmış olup “Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri”ne elle yazılır, ya da yazıcı ile yazılarak yapıştırılır ve Toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır. Bu defter, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı’nın kişisel sorumluluğu alında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir/teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. Tutanak, dosyasında saklanır.
**Görev, Yetki ve Sorumluluklar
Madde 31.** Toplu Yapı Yönetim Kurulu ……….. nolu imar adasının tümünde görevli, yetkili ve sorumludur.

**Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Başlıca Görevleri,**a) Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planı’nın, Blok Yönetimleri’nde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır;
b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nun kararlarını yerine getirir;
c) Gerektiğinde Blok Yöneticileri’nin işletme projelerini (bütçeleri) hazırlamalarına, Blok Kat Malikleri Kurulları’nın toplanmasına genel kurullarını düzenli olarak yapmalarına yardımcı olur;
d) Göreve başladığından itibaren, bir işletme projesi yoksa, 15 gün içerisinde yeni bir işletme projesi hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. İşletme projesi (bütçe) hazırlanırken, önce, bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir. Böylece belirlenecek yıllık gider, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca toplu yapı alanında bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) aidat (ortak gider payı) olarak dağıtılır;
e) İşletme Projesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imza karşılığı duyurulup, Kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır;
f) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nda kararlaştırılan giderlere katılım payını ve avansını, bağımsız bölümlerde oturanların harcadığı elektrik bedelini toplar. Bunların düzenli ödenmesini sağlamak ve her türlü yasal işlemi yapmak üzere Avukat görevlendirir;
g) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu işletme projesini kesinleştirir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları İcra İflas Kanununun 68. maddesi 1. fıkrasında yazılı belgelerden sayılır;
h) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ortak gider payını (aidatını) ve gecikme tazminatını, Kat Mülkiyeti Kanunu’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 payını ödeme yükümlüsü kat maliki olduğundan, yukarıdaki fıkraya göre tahsilat takibi yapılıyor olması, kat malikinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir;
ı) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her türlü gelir-gider takibinin, bunların belgelenmesinin, muhasebesinin tutulmasının, banka hesabının, nakit, çek ve ödeme talimatının kullanılmasını vb. hizmetleri yürütmekle sorumludur;
i) Blok Yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar, bu amaçla personel çalıştırır ya da hizmet satın alır.  Blok yöneticilerinin, bu tür hizmetlerden yararlanması, kesinlikle, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve O’nun yönergelerine uygun olarak sağlanır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde, Blok Yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretip uygula
j) ……………………..  Sitesi’ni, üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu temsil eder. Bu sıfatla gerektiğinde davalar açar, açılacak davalarda taraf olur. Bu davaların gerektirdiği avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri, ortak giderlerden karşılanır;
k) Ortak kullanım yapı ve alanlarının işletilmesinde, hukuksal ilişkilerin verdiği oranda ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun aldığı kararları da göz önünde bulundurarak düzenleme ve sözleşmeler yapar;
l) Seçim dönemlerinde, bloklarda yapılacak seçimler için takvim yapar, eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyelerini tek biçimde belirler, dağıtır;
m)   Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan blok yönetimlerini değerlendirmeleri için o bloğun kat malikleri kurulunu toplar. Toplama nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda, kat malikleri kurulunda, Yönetici hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister;
n) Toplu yapı alanında bulunan ortak kullanım yapı ve alanlarda (yollar, kaldırımlar, otoparklar, açık alanlar, sosyo-kültürel tesisler vb.) İmar Kanununa , imar planına ve yapı projelerine uygunsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine, giderilmesine ilişkin kararlar alır;
o) Toplu Yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder;
p) Toplu Yapı Alanı’nda (sitede) bulunan çay bahçesi, sosyal tesis, büfe ve benzer yerlerin işletilmesini, kiraya verilmesini, kiralarının gelir kaydedilmesini sağlar. Gerektiğinde, site içinde, kat maliklerinin günlük ihtiyaçlarının sağlanmasına yönelik olarak, manav için yer temini ederek düzenli çalıştırılmasını sağlar;
r) Site içine, hurdacı, seyyar satıcı ve benzeri sokulması yasaktır;
s) Toplu Yapı Alanında (sitede) bağımsız bölümlerde oturanların harcadığı elektriğin bedelini, elektrik ve su sayaçlarını okutarak toplar, elektrik alınan kuruma, ortak elektrik harcamalarıyla birlikte ödenmesini sağlar. Elektrik ve su bedelini belirtilen zamanda ödemeyenlere elektrik ve su hizmeti verilmez;
t) Kiracılardan elektrik ve su bedellerine karşılık depozito belirleyip toplar.

**Madde 32.** Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nun bu   konuda bir karar vermesi durumunda, sözleşme ile bir gerçek veya tüzel kişiden isteyebilir.
Ücreti
**Madde 33.** Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri’nin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nca belirlenerek karşılığı bütçeye yazılır ve ödenir.

**Toplu Yapı Denetim Kurulu Seçimi, Görev, Yetki ve Sorumlukları
Madde 34.** Toplu Yapı Denetim Kurulu, 1 yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından her yıl en geç mart ayı sonuna kadar 3 asil 2 yedek olarak seçilir. Denetim Kurulu, 3 ayda bir rapor hazırlar. Denetim Kurulu, Yönetim Kurulu’nun sorumlu tutulması ve aklanmaması önerisini de içerecek biçimde rapor hazırlaması durumunda, bu rapor, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine de gönderilir. Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Temsilciler Kurulu’nun olağanüstü toplanmasını, Temsilciler Kurulu Başkanı’ndan 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. Toplu Yapı Denetim Kurulu üyeleri, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Toplantıları’na katılabilir.
**Madde 35.** Ana taşınmazın yönetiminden veya kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunların Blok Yöneticileri, Blok Denetçileri ve Ana Yapı yönetici ve Denetçileri arasında çıkan anlaşmazlıklar Blok Temsilcileri Kurulu’nca çözülür ve karara bağlanır.
**Madde 36.** Tüm kat malikleriyle, onların varisleri veya bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler  veya o bölümde kiracı yahut başka sebeple oturanlar veya faydalananlar Blok Genel Kurulu, Blok Yöneticileri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun almış olduğu kararlara uymakla yükümlüdürler.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**
**Madde 37.** Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı’ndaki hükümler saklı kalmak şartıyla, kendilerine ait bağımsız bölümler 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 38.** Madde 31’de yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarda, Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Çevre Kanunu gibi diğer ilgili kanunlarda öngörülen yasak ve mükellefiyetlerin bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.
a) İkiz blokların (dubleks konutların) balkonları üzerine çeşitli malzemeler kullanılarak, demir beton, ahşap, plastik ve benzerleri ile üzeri kiremit ile kaplanacak şekilde pergole yaptırabilirler;
b) İkiz blokların (dubleks konutların) profil, çelik hasır gibi demir malzemelerle çevrili olan bahçelerinin bakımı, korunması, yenilenmesi giderleri dubleks konut maliki tarafından karşılanır; Ortak alan olan bahçelerdeki altyapının bakımı ve tamirine kat maliki engel çıkaramaz. Altyapıya zarar vermesi durumunda, verilen zarar kat maliki tarafından karşılanır;
c) İkiz bloklardaki konutlar aynı kat malikinin olması durumunda birleştirilerek tek konut gibi kullanılabilir;
d) Bloklar, farklı renk boyalarla farklı renklerde boyanabilir;
e) Kat Malikleri ana taşınmazın, bütün ortak yerlerine, ilgili kanunların müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden Kanun ve Yönetim Planı Hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler. Lokal biçiminde kullanılan Sosyal Tesiste, Genel Kurul, Toplu Yapı Temsilcileri Kurulu, Eğitim ve Sosyal Amaçlı her türlü toplantı, Panel, Konferans düzenlenebilir. Açık ortak alanlarda düğün, nişan vb. etkinlikler düzenlenemez;
f) Kat malikleri, ortak yerlerin bakım ve temizliğini, güzelliğini ve sağlamlığını korumaya mecburdurlar. Otopark yeri kat maliklerinin faydalanmasına zarar verecek şekilde kullanılamaz;
g) Ortak alanlara sebze ekilip dikilemez. Ortak alanlar sebze bahçesi gibi kullanılamaz. Ortak alanlarda bulunan sular, kat maliklerinin kendi özel ihtiyaçları için kullanılamaz;
h) Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerini ahlak ve adaba aykırı şekilde kullanamaz ve kullandırtamazlar;
ı) Radyo, müzik aleti ve benzerleri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sesini yükselterek kullanamazlar;
j) Bağımsız bölümler eklentileri ve ortak yerlerde, patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Site maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı ve gürültü yapmak, koku duman toz çıkarmak gibi durumlardan kaçınmak zorundadırlar.
k) Ortak alanlarda odun kömür, sandık kutu vb. her türlü mal ve eşya bırakılamaz;
l) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte değişiklik yapamazlar;
m) Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarına uymak, yasaya ve Yönetim Planı’na aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar;
n) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkeleyemez, su dökemezler, çöp atamazlar, binanın dış cephesine (çamaşır balkonları hariç) veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar. Blokların teraslarından halı, kilim vb. sarkıtılması yasaktır.
o) Bağımsız bölümleri, kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar;
p) Bağımsız bölümlerine, bakım, onarım ve kontrol nedeniyle girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar;
r) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı ve iş adreslerini derhal (en geç 15 gün içinde ) Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

**ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER
Madde 39.** Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu bloktaki ortak yerlerden ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler. Kat maliklerinin ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir. Kat malikleri ortak yer ve tesislerinden (otoparklardan, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinden yararlanırlar. Kat Malikleri, blok yapıda 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.
**Madde 40.** Bu Yönetim Planı’na 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.
**Madde 41.** Ortak alanlarda, yol ve bahçelerde, doğalgaz, telefon, elektrik, temiz su ve kanalizasyon altyapıları bulunduğundan, Toplu Yapı Alanı’nda ……. Ada hudutları içinde her türlü kazı yapmak yasaktır.

**BEŞİNCİ BÖLÜM
ORTAK GİDERLERE KATILMA

Genel Olarak Ortak Gider
Madde 42.** Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki bağımsız bölümleri sahipleri (kat malikleri) her ay düzenli olarak ortak giderlere katılım payı (aidat) (avans) ödemek zorundadırlar. Ödenecek miktar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nda saptanır. Kat Malikleri’nin ödediklerinin ve bu ödemelerden yapılacak harcamaların hesabı Toplu Yapı Yönetimi Hesapları’nda gösterilir.
**Madde 43.** Kat Maliklerinin kendi blokları için ödeyeceği giderlere katılım payı (aidat) (avans), Blok Kat Malikleri Kurulu’nda kararlaştırılması durumunda ödenir. Blok Kat Malikleri Kurulu ihtiyaç duymayarak bütçe yapmayı gerekli görmez ve doğal olarak, giderlere katılım payı ödenmesini kararlaştırmazsa, böyle bir ortak gidere katılma zorunluluğu doğmaz.
**Madde 44.** Blok kat maliklerinin kendi blokları için yapacağı ödemeler, giderlere katılım payı, aidat veya avans Blok Yöneticisi’nin hazırlayıp, Blok Kat Malikleri Kurulu’na sunacağı İş Programı ve Bütçesi’nde gösterilir.
**Madde 45.** Blok Kat Malikleri Kurulu’nun, iş programı ve bütçe yaparak, giderlere katılım payı ödenmesini kararlaştırması   durumunda, bu ödemeler, sadece o blokta, Blok Kat Maliklerinin karalaştıracağı biçimde harcanması koşuluyla, Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun açtıracağı hesaba yatırılabilir. Blok kat maliklerinin yatırdıkları, Blok adı ve numarası belirtilerek ilgili Blok’a ait açılacak emanet hesabında gösterilir. İhtiyaç olması durumunda, Blok Yöneticisine belgeyle teslim edilerek hesaptan düşülür.

**Blok Ortak Giderlerine Katılma
Madde 46.** 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. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık % 5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.
**Madde 47.** Ortak gider ve avans payını ödemede iki aydan (yıl içinde iki defa) fazla geciken kat maliki hakkında, Yönetici, bu Yönetim Planına, KMK’na ve ilgili kanunlara göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.
**Madde 48.** 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.
**Madde 49.** Kat Maliklerinden biri Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. (KMK Madde 25)

**Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma
Madde 50.** Yönetim Planına ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama, elektrik, temizlik, bakım onarım, muhasebe, güvenlik, vb.) toplu yapıdaki bütün kat malikleri tarafından karşılanır. Kat malikleri ortak giderlere ve ortak giderler için toplanacak avanslara, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20. maddesinde belirtilen esaslara uygun olarak katılırlar. Buna göre;
a) Kat malikleri, tüm çalışanların aylık ücret, sigorta pirimi, vergi vs. giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılırlar;
b) Kat malikleri, sitenin ortak alanlarının her türlü tesisatının, altyapısının koruma onarım, bakım ve yenileme, çevre bakımı, ağaçlandırma, çiçeklendirme giderlerine arsa payı oranında katılırlar;
c) Toplu Yapı 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 müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.
**Madde 51.** Toplu Yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki kat malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.
**ALTINCI BÖLÜM
YENİLİK VE İLAVELER**

**Madde 52.** Blok yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılır hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilaveler, bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır. Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir.
**YEDİNCİ BÖLÜM
GEÇİCİ HÜKÜMLER**
**Geçici Madde 1.** Blok Kat Malikleri Kurulları, Genel Kurulları’nı yapıp, ayın zamanda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi olacak olan Yönetici ve Deneticilerini ve ardından Ada Temsilciler Kurulu’nun toplanıp, Ada Yönetim Kurulu’nu seçinceye kadar, mevcut Site Yönetimi, Geçici Yönetim olarak görevini sürdürecektir.

**Geçici Madde 2.** Blok genel kurul çağrıları, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu çağrıları, Geçici Yönetim tarafından yapılacak, Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun seçilmesiyle birlikte geçici yönetimin görevi son bulacaktır.