

GÜNEŞPARK EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

BÖLÜM 1: GENEL HÜKÜMLER

MADDE	KONU	SAYFA NO
1	Kapsam	3
2	Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Uygulanacak Yasal Mevzuat	3
3	Yönetim Planının Bağlayıcılığı	3
4	Yönetim Planının Değiştirilmesi	3
5	Tanımlar ve Kısaltmalar	4
6	Tebliğ, Duyuru Usulü ve Elektronik Toplantı	5

BÖLÜM 2: YÖNETİM ORGANLARI

MADDE	KONU	SAYFA NO														
7	Blok Kat Malikleri Kurulu (BKMK) <table><tr><td>7.1.</td><td>Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri</td></tr><tr><td>7.2.</td><td>Kurula Katılma ve Oy Hakkı</td></tr><tr><td>7.3.</td><td>Toplantıya Çağrı Usulü</td></tr><tr><td>7.4.</td><td>Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu</td></tr><tr><td>7.5.</td><td>Kararların Yazılması, İmzalanması ve Bağlayıcılığı</td></tr><tr><td>7.6.</td><td>Blok Temsilcileri</td></tr></table>	7.1.	Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri	7.2.	Kurula Katılma ve Oy Hakkı	7.3.	Toplantıya Çağrı Usulü	7.4.	Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu	7.5.	Kararların Yazılması, İmzalanması ve Bağlayıcılığı	7.6.	Blok Temsilcileri	6		
7.1.	Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri															
7.2.	Kurula Katılma ve Oy Hakkı															
7.3.	Toplantıya Çağrı Usulü															
7.4.	Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu															
7.5.	Kararların Yazılması, İmzalanması ve Bağlayıcılığı															
7.6.	Blok Temsilcileri															
8	Ada Temsilciler Kurulu <table><tr><td>8.1.</td><td>Adaların Teşekkülü</td></tr><tr><td>8.2.</td><td>Yetki Alanı, Görevleri, Seçilme Usulü</td></tr><tr><td>8.3.</td><td>Kurula Katılma ve Oy Hakkı</td></tr><tr><td>8.4.</td><td>Toplantıya Çağrı Usulü</td></tr><tr><td>8.5.</td><td>Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu</td></tr><tr><td>8.6.</td><td>Kararların Bağlayıcılığı</td></tr><tr><td>8.7.</td><td>Kararların Yazılması ve İmzalanması</td></tr></table>	8.1.	Adaların Teşekkülü	8.2.	Yetki Alanı, Görevleri, Seçilme Usulü	8.3.	Kurula Katılma ve Oy Hakkı	8.4.	Toplantıya Çağrı Usulü	8.5.	Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu	8.6.	Kararların Bağlayıcılığı	8.7.	Kararların Yazılması ve İmzalanması	8
8.1.	Adaların Teşekkülü															
8.2.	Yetki Alanı, Görevleri, Seçilme Usulü															
8.3.	Kurula Katılma ve Oy Hakkı															
8.4.	Toplantıya Çağrı Usulü															
8.5.	Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu															
8.6.	Kararların Bağlayıcılığı															
8.7.	Kararların Yazılması ve İmzalanması															
9	Ada Yönetim Kurulu <table><tr><td>9.1</td><td>Görev Yetki ve Sorumlulukları</td></tr></table>	9.1	Görev Yetki ve Sorumlulukları	9												
9.1	Görev Yetki ve Sorumlulukları															
10	Ada Denetim Kurulu <table><tr><td>10.1.</td><td>Seçimi</td></tr><tr><td>10.2.</td><td>Görev, Yetki ve Sorumlulukları</td></tr></table>	10.1.	Seçimi	10.2.	Görev, Yetki ve Sorumlulukları	10										
10.1.	Seçimi															
10.2.	Görev, Yetki ve Sorumlulukları															
11	Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) <table><tr><td>11.1.</td><td>Oluşması, Yetki Alanı, Görevleri, Seçilme Usulü</td></tr><tr><td>11.2.</td><td>Kurula Katılma ve Oy Hakkı</td></tr><tr><td>11.3.</td><td>Toplantıya Çağrı Usulü</td></tr><tr><td>11.4.</td><td>Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu</td></tr><tr><td>11.5.</td><td>Kararların Bağlayıcılığı</td></tr><tr><td>11.6.</td><td>Kararların Yazılması ve İmzalanması</td></tr></table>	11.1.	Oluşması, Yetki Alanı, Görevleri, Seçilme Usulü	11.2.	Kurula Katılma ve Oy Hakkı	11.3.	Toplantıya Çağrı Usulü	11.4.	Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu	11.5.	Kararların Bağlayıcılığı	11.6.	Kararların Yazılması ve İmzalanması	11		
11.1.	Oluşması, Yetki Alanı, Görevleri, Seçilme Usulü															
11.2.	Kurula Katılma ve Oy Hakkı															
11.3.	Toplantıya Çağrı Usulü															
11.4.	Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu															
11.5.	Kararların Bağlayıcılığı															
11.6.	Kararların Yazılması ve İmzalanması															
12	Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK) <table><tr><td>12.1</td><td>Seçimi</td></tr><tr><td>12.2</td><td>Görev, Yetki ve Sorumlulukları</td></tr><tr><td>12.3</td><td>Hizmet Alımı</td></tr><tr><td>12.4</td><td>Ücreti</td></tr></table>	12.1	Seçimi	12.2	Görev, Yetki ve Sorumlulukları	12.3	Hizmet Alımı	12.4	Ücreti	13						
12.1	Seçimi															
12.2	Görev, Yetki ve Sorumlulukları															
12.3	Hizmet Alımı															
12.4	Ücreti															

13	Toplu Yapı Denetim Kurulu (TYDK)		14
	13.1	Seçimi	
	13.2	Görev, Yetki ve Sorumlulukları	
14	Bağımsız Denetim		15

BÖLÜM 3: KAT MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ		
MADDE	KONU	SAYFA NO
15	Bağımsız Bölümlere İlişkin Hak ve Yükümlülükler	15
16	Ortak Yerlere İlişkin Hak ve Yükümlülükler	16

BÖLÜM 4: ORTAK GİDERLERE KATILMA		
MADDE	KONU	SAYFA NO
17	Genel Olarak Ortak Gider	18
18	Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma	18

BÖLÜM 5: DİĞER HÜKÜMLER		
MADDE	KONU	SAYFA NO
19	Ana Gayrimenkulün Sigortalanması	19
20	Önalım Hakkı	19
21	Çekilmezlik Hali, Hakimin Müdahalesi Ve Mülkiyetin Devrini İsteme	19
22	Yenilik ve İlaveler ile Giderlerine Katılma	19
23	Arızaların Giderilmesi ve Bağımsız Bölümlere Müdahale	19
24	Yürürlük	19
	Geçici Madde - 1	19

BÖLÜM 1: GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1 – KAPSAM

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, Ek-1'deki vaziyet planında belirtilmiş, (toplamda 868 konuttan oluşan) 453 ada 15 numaralı parsel, ((eski adı 1.etap) B-6, B-7, A-6, A-7, A-8, A-9 bloklar bulunur), 449 ada 13 numaralı parsel ((eski adı 2.etap) B-4, B-5, A-5 bloklar bulunur); 445 ada 8 numaralı parsel ((eski adı 3.etap) A-1, A-2, A-3, A-4, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2 bloklar bulunur) numaralı imar ada/parselleri üzerinde kurulu; belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve (daha sonra yapılması muhtemel imar planı değişiklikleri ile), yapılacak olan konut üniteleri, ticari ve sosyal donatı alan ve üniteleri, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesisleri ve bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan “**GÜNEŞPARK EVLERİ SİTESİ**” (adı altında), (Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve ilgili diğer yasaların emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla) **BU YÖNETİM PLANI**'na göre yönetilir.

Yönetim Planı, yukarıda detayları belirtilen ana gayrimenkul üzerinde yer alan blok yapıların, bağımsız bölümlerin ve ortak alanların kullanım amacı ve şekli ile yönetim esaslarını, işletme giderlerinin temelini oluşturan gelir ve giderlerin düzenlenmesini, toplanmasını ve harcanmasını, ortak yaşama dair kuralları hükme bağlar. Yönetim Planı, mevcut ve sonradan edinecek olan bağımsız bölüm malikleri arasında bağlayıcı nitelikte olup; sağlıklı ve güvenli bir yaşamın temini amacıyla tüm malikler ve sakinler ile her ne sebeple olursa olsun, ana gayrimenkulde sürekli veya geçici olarak bulunan kişilerin, bu planda yer alan kurallara, komşuluk ilişkilerine ve karşılıklı haklara riayet etme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Yönetim Planı'nın, Kat Mülkiyeti Kanunu'na veya başka mevzuata aykırı bir hal teşkil etmesi ve bu aykırılığın mahkeme kararıyla tespit edilmesi durumunda, sadece aykırılık teşkil eden hükmü uygulanmaz; bunun haricinde tüm hükümleri toplu yapı/ada temsilciler, blok kat malikleri, yönetim ve denetim kurullarınca uygulanır. Bağımsız bölüm malikleri yapının prestijine uygun bir şekilde idaresini sağlamak üzere; bağımsız bölümlerini, eklentileri, ana gayrimenkul ortak yerlerini kullanırken doğruluk kurallarına uymayı, birbirlerini rahatsız etmemeyi, birbirlerinin haklarını çiğnememeyi ve bu Yönetim Planı'nda yer alan tüm hükümlere uymayı aynen kabul, beyan ve taahhüt ederler.

(İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı, bundan böyle **TYYP** kısaltması ile anılacaktır.)

MADDE 2 – YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE UYGULANACAK YASAL MEVZUAT

Yönetim Planı, sitedeki tüm kat malikleri arasında bağlayıcı bir sözleşme niteliği taşımaktadır. Herhangi bir uyuşmazlık meydana geldiğinde, öncelikle Yönetim Planı'nda yer alan hükümler esas alınarak uyuşmazlık çözüme kavuşturulur.

Yönetim Planı'nda hüküm bulunmayan durumlarda, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ve yürürlükteki ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. KMK'da da hüküm bulunmayan hallerde ise Türk Medeni Kanunu (TMK), Türk Borçlar Kanunu (TBK), Tebligat Kanunu ve diğer ilgili yasaların hükümleri ile yerleşik Yargıtay içtihatları ve aynı veya benzer konularda daha önce alınmış ve uygulanmış emsal nitelikteki Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları uygulanır.

MADDE 3 – YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

İşbu Yönetim Planı, yukarıda belirtilen parsel/parseller üzerinde kurulu **Güneşpark Evleri Sitesi**'nde bulunan tüm kat malikleri, irtifak hakkı sahipleri, bunların mirasçıları, bağımsız bölüm veya kat irtifakının bağlı olduğu arsa paylarını satış, bağış vb. yollarla iktisap edecek kişiler ile Güneşpark Evleri Sitesi'nde ikamet eden veya çalışan tüm bireyler için kendiliğinden bağlayıcıdır. Site sakinlerinin Yönetim Planı hükümlerine riayet etmesi zorunludur. İşbu Yönetim Planı kapsamında bulunan hiç kimse, Yönetim Planı hükümlerinden haberdar olmadığını ileri süremez. Yönetim Planı, tapu kütüğünde kayıtlı olduğundan ve bir örneği Tapu Müdürlüğü'nde yer aldığından, yeni iktisap sahipleri tarafından iktisap öncesi veya sonrası Yönetim Planı'ndan haberdar olunmadığı ileri sürülemez. Bu doğrultuda, Yönetim Planı, ilgili herkes için bağlayıcı niteliktedir.

MADDE 4 – YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

Bu yönetim planı yalnızca, toplu yapıyı oluşturan tüm blokların temsilcilerinin (54 temsilci) 4/5'nin oyu ile değiştirilebilir. Yönetim planının değiştirilmesi için yapılacak toplantının usul ve esasları, bu yönetim planı hükümlerine belirlenir ve olağanüstü toplantılara ilişkin usul uygulanır.

MADDE 5 – TANIMLAR VE KISALTMALAR

- a) **Bağımsız Bölüm** : Ana gayrimenkuldeki ana yapıların (blokların), projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olabilen bölümler “Bağımsız Bölüm” olarak adlandırılır.
- b) **Blok Yapı** : Birden fazla bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder. (KMK. Md.2) Yönetim Planında “Blok Yapı” veya “Blok” olarak geçer. (“Blok” ile yasadaki “Ana Yapı” kavramları eşdeğer kavramlardır.)
- c) **Toplu Yapı** : Toplu yapı, ekli “Yerleşim Planı”nda (Ek-1) gösterilen, sınırları belirli bir veya birden fazla imar parseli üzerinde, onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak altyapı tesisleri, ortak kullanım alanları, sosyal tesisler ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.
- ç) **Ada** : Güneşpark Evleri Toplu Konut/Yapı alanında bulunan “İmar Adaları”dır. Şöyle ki;
- d.1.) Güneşpark Evleri 1.Kısım Ada** : İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, **453 ada 15 numaralı parsel** (eski adı 1.etap) B-6, B-7, A-6, A-7, A-8, A-9 blokları olmak üzere 6 blok ve 248 bağımsız bölümden oluşur.
- d.2.) Güneşpark Evleri 2.Kısım Ada** : İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, **449 ada 13 numaralı parsel** (eski adı 2.etap) B-4, B-5, A-5 blokları olmak üzere 3 blok ve 160 bağımsız bölümden oluşur.
- d.3.) Güneşpark Evleri 3.Kısım Ada** : İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, **445 ada 8 numaralı parsel** (eski adı 3.etap) A-1, A-2, A-3, A-4, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2 blokları olmak üzere toplamda 9 blok ve 460 bağımsız bölümden oluşur.
- d) **Kat Malikleri** : Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına, kat mülkiyeti ve bu hakka sahip olanlara kat maliki denilir. Kat irtifak hakkı sahibi de kat maliki olarak değerlendirilir.
- e) **Ana Gayrimenkul** : Site içerisindeki arsalar ve üstünde yapılmış her şeyi (ana yapıları, altyapıları, sosyal-ticari tesisleri vb.) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür. ifade eder.
- f) **Blok Kat Malikleri Kurulu** : Sitedeki yapılardan, birbirinden bağımsız (ayrık) olarak yapılan 18 ayrı blok yapıdan her bir binaya “BLOK YAPI”, her bir blok yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurula da “BLOK KAT MALİKLERİ KURULU” denilir. (Bundan böyle, BKKM kısaltmasıyla adlandırılacaktır.)
- g) **Blok Temsilcisi** : BKKM tarafından, kendi bloklarını “Ada Temsilciler Kurulunda” temsil etmek için ilgili bloktaki kat malikleri (veya malikin eşi) arasından (her bloktan üç kişi) seçilen, kişi ya da kişileri ifade eder.
- ğ) **Ada Temsilciler Kurulu** : Her kısım için ayrı teşekkül etmek suretiyle (1.ada) 18, (2.ada) 9 ve (3.ada) 27 kişilik 3 ayrı kurultan oluşan kurulları ifade eder. (Bundan böyle, ATK kısaltmasıyla adlandırılacaktır.)
- h) **Ada Yönetim Kurulu** : ATK’nın kendi aralarından seçtiği (1.ada 3 kişi, 2.ada 2 kişi, 3.ada 5 kişi) kişilerden teşekkül eden, yasalardan ve bu yönetim planından doğan hak ve yetkileri kullanan; TYTK ile TYTK tarafından alınan kararları uygulayan kurulu ifade eder. (Bundan böyle, AYK kısaltmasıyla adlandırılacaktır.)
- ı) **Ada Denetim Kurulu** : ATK’nın kendi aralarından seçtiği (1.ada 2 kişi, 2.ada 1 kişi, 3.ada 3 kişi) kişilerden teşekkül eden ve bağlı bulunduğu ada hakkında bu yönetim planı ve ilgili kanunlarda belirlenen görevleri yapmak üzere seçilen denetim organını ifade eder. (Bundan böyle, ADK kısaltmasıyla adlandırılacaktır.)
- i) **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu** : AYK ve ADK üyelerinden olmak üzere toplamda 16 kişiden teşekkül eden; toplu yapının genel yönetiminde karar verme yetkisine sahip, en yüksek karar organı olan kurulu ifade eder. (Bundan böyle, TYTK kısaltmasıyla adlandırılacaktır.)
- j) **Toplu Yapı Yönetim Kurulu** : TYTK tarafından, kendi aralarından seçilen, AYK başkanları ile 3.Ada AYK başkanvekilinin doğal üyesi olduğu, kalan 1 üyesinin AYK üyeleri arasından TYTK’ nun seçtiği ve toplamda 5 kişiden teşekkül eden; yasalardan ve bu yönetim planından doğan hak ve yetkileri kullanan ve TYTK tarafından alınan kararları uygulayan ve sitenin her türlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili olan kurulu ifade eder. (Bundan böyle, TYTK kısaltmasıyla adlandırılacaktır.)
- k) **Toplu Yapı Denetim Kurulu** : Bu yönetim planı ve ilgili kanunlarda belirlenen görevleri yapmak üzere, TYTK tarafından, ADK üyeleri arasından seçilen denetim organını ifade eder. (Bundan böyle, TYDK olarak adlandırılacaktır.)
- l) **Site** : Yukarıda 1. maddede tapu kaydı belirtilen parseller üzerinde bulunan; (yapılmış ve yapılabilecek olan) konut, iş yeri, açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, sosyal tesisler, otoparklar, yollar, yeşil alanlar, oyun-spor alanları, ortak yerler vb. tüm yapı ve alanlardan oluşan yerleşim biriminin tamamını ifade eder. İşbu yönetim planıyla yönetilen site, Güneşpark Evleri Sitesi’dir. (Kısaca SİTE olarak tanımlanır)
- m) **Ortak Yerler** : İlgili mevzuatta sayılan yerler, işbu yönetim planında “Toplu Yapı Ortak Yerleri olarak belirtilmiş yerler dışında kalan” tüm yerler ile sınırlı sayıda olmaksızın, ısıtma ve soğutma sistemleri, güvenlik sistemleri, kanalizasyon tesisleri, ana duvarlar, bahçe duvarları, bahçe oturma yerleri, yolları, rampaları, açık ve kapalı otoparklar, giriş holleri, tesisat hacimleri, merdivenler, asansörler ve holleri, koridorlar, tesisat şaftları, çevre drenaj bakım kuyuları, yakıt depoları, su depoları, jeneratörler, trafo mahalleri, umumi tuvaletler, çatılar ve benzeri ile bu yönetim planında ortak olduğu belirtilen tüm yerler; blokların ve bağımsız bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oluşturduğu ortak alanlar dışında kalan ve münhasıran bir bağımsız bölüme tahsis edilmemiş olan, ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan Sitedeki bütün ortak yerler, yapı ve tesisler, bu

yönetim planının uygulanmasında ORTAK YER, ORTAK YAPI ve TESİS SAYILIR. Ortak yerlerle ilgili olarak, ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILAMAZ. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler ile kapıcı dairesi, yönetim binası, otoparklar ve benzer yerler hangi parsel veya blokta olursa olsun, sitenin ortak yer ve tesisi sayılır.

- n) **Toplu Yapı Ortak Yerleri** : Ana gayrimenkulün ortak yerleri olarak tarif edilenlerin dışında kalan ve münhasıran bünyesinde yer aldığı veya tahsis edildiği blok yapıdaki ve adadaki bağımsız bölüm kat maliklerinin kullanımına bırakılan, ilgili blok yapının/adanın bağımsız bölümleri ile eklentileri dışında kalan yer ve tesislerdir. Bunlar, 445 ada 8 Parsel ile 453 ada 13 parselde yer alan açık havuzlar, sosyal tesis binası ve bu binanın eklentileridir. Bu ortak yerlerle ilgili ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILAMAZ.
- o) **Sosyal Tesisler** : Site içerisindeki, yapılmış veya yapılabilecek olan; bağımsız tapuya konu olması halinde, mevzuat uyarınca malik hanesine, bunlardan yararlanan “bağımsız bölümlerin numaraları” yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen yada edilecek olan; kullanılma ve işletilme ile ilgili esasları (TYTK tarafından belirlenen esaslara göre hazırlanacak) İşletme Yönetmeliği'ne veya alınan kararlara göre, yönetim binası, açık-kapalı havuz, sauna, sağlıklı yaşam salonu veya merkezi, kafeterya gibi oyun-spor alanları, ofis, dükkan, market vs. den oluşan tüm sosyal, kültürel ve ticari tesisleri ifade eder. Toplu Yapı Ortak Yeri olan bu sosyal tesislerle ilgili olarak ortaklığın giderilmesi davası açılmaz.
- ö) **Site Yönetimi** : Bir bütün halinde TYYK ile sitede istihdam edilmiş TYYK tarafından yetkilendirilen personeli ifade eder.

KISALTMALAR:

BKMK	: Blok Kat Malikleri Kurulu ‘nu ifade eder.
ATK	: Ada Temsilciler Kurulu ‘nu ifade eder.
AYK	: Ada Yönetim Kurulu ‘nu ifade eder.
ADK	: Ada Denetim Kurulu ‘nu ifade eder.
TYTK	: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ‘nu ifade eder.
TYYK	: Toplu Yapı Yönetim Kurulu ‘nu ifade eder.
TYDK	: Toplu Yapı Denetim Kurulu ‘nu ifade eder.
SİTE	: Güneşpark Evleri Sitesi’ni ifade eder.
TYYP	: Toplu Yapı Yönetim Planı’nı ifade eder.
KMK	: 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nu ifade eder.

MADDE 6 – TEBLİĞ, DUYURU USULÜ ve ELEKTRONİK TOPLANTI

İşbu Yönetim Planı kapsamında düzenlenmesi öngörülen “olağan ve olağanüstü nitelikteki” toplantılar, kat malikleri veya temsilcilerinin bir araya geleceği birleşimler ve benzeri toplantılar, aşağıdaki usullere göre duyurulur.

6.1. Olağan toplantılar ile olağanüstü toplantılarda; **toplantı tarihinden en az 15 gün önce**, toplantı davetini yapmaya yetkili kişi ve kurullarca, “**ilgisine, çağrı/davet/ilan evrakı imzalatarak; taahhütlü mektup göndererek; blok kapıları ile site sınırları içerisindeki duyuru ve ilan panolarına çağrı metnini asarak; bağımsız bölümlerdeki tebliğe elverişli kişilere imza karşılığı davet metni dağıtarak; site yönetiminin web sayfasında ilan ederek; ilgisinin Site Yönetimine bildirdiği mobil uygulamalardan bildirim, robot arama veya mesaj göndererek; ilgilisi tarafından Site Yönetimine bildirilen telefon numarasına SMS veya bildirilen e-posta adresine e-posta göndererek; ilgili mahalle muhtarlığının ilan panosuna ilan asarak; UETS, KEP vb. resmi elektronik adreslerine ileti gönderilerek veya ilgisinin bildirerek muvafakat ettiği herhangi bir yolla**” toplantı duyurulur. Duyuru, bu usullerden biriyle veya birkaçıyla yapılabilir. Çağrıda; toplantının günü, saati, yeri ve gündemi belirtilir.

6.2. Toplantıların fiziki olarak yapılması idari kısıtlamalar nedeniyle imkânsız hale gelirse ve/veya toplantıya katılacak kişilerin salt çoğunluğunun talebi üzerine, toplantının kaydedilmesi şartıyla, toplantılar elektronik ortamda yapılabilir. İşbu halde, TYYK tarafından gerekli alt yapı ve erişim imkanları sağlanacak olup; toplantı tarih, saat ve erişim bağlantısı ilgili maliklere 6.1. maddede yer alan usullere göre bildirilecektir. Bildirim yapılacak malike elektronik ortamda tebliğ işleminin gerçekleştirilmesi mümkün olmazsa, işbu halde genel hükümler uygulanacaktır.

Elektronik toplantılarda, yasal mevzuattan doğan şekil şartlarını sağlamak kaydıyla fiziki toplantı usul ve esasları kıyasen uygulanır. Bu toplantıların organizasyonunda teknolojik imkanların sağladığı faydalardan azami olarak yararlanılır. Bu kapsamda burada sınırlı olarak sayılmış olmamak kaydı ile *aksi yasal mevzuatta düzenlenene kadar*, daha sonradan karar defterine geçirilmek kaydıyla, toplantı tutanakları elektronik olarak tutulabilir, imzalanabilir; toplantı kaydı bir bütün halinde yazıya dönüştürülerek imzalanabilir. Elektronik toplantılar, TYYK tarafından tanzim edilen ve TYTK tarafından kabul edilen “Elektronik Toplantı Usul ve Esaslarına” göre yürütülür.

BÖLÜM 2: YÖNETİM ORGANLARI

MADDE 7 – BLOK KAT MALİKLERİ KURULU (BKMK)

Güneşpark Evleri Sitesi'nde bulunan imar adalarındaki, birden çok bağımsız bölümden oluşan, ayrıık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnızca o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (*kat maliklerinden*) oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu” tarafından temsil edilir.

MADDE 7.1. – Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

Blok Kat Malikleri Kurulu, bu Yönetim Planının 5. maddesinde tanımlanan “Blok Yapı” ’nın yönetimini belirleyip yönlendirmekle görevli ve yetkilidir. Her bloğun, noterce onaylanmış, bir “Blok Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri” bulunur. Bu defterler, “Blok Yöneticisi” ’nin kişisel sorumluluğunda ve Site Yönetimi bünyesinde saklanır. Defter, eski ve yeni yöneticiler arasında tutanakla devir/teslim edilir. Defterin devir/teslim edildiği, Site Yönetimi’nin bilgisine sunulur.

Sitedeki ana gayrimenkul üzerinde ayrıık düzende inşa edilmiş olan blok yapıların, bağımsız bölüm maliklerinden (*kat maliklerinden veya eşlerinden*) oluşan “**BLOK KAT MALİKLERİ KURULU**”; sadece kendi bloklarını, eklentilerini ve münhasıran kendilerine tahsis edilmiş olan ortak yerlere ilişkin konularda olmak üzere, *tavsiye niteliğinde*, karar alır ve kendilerini “Ada Temsilciler Kurulu”nda temsil edecek olan blok temsilcilerini seçer.

MADDE 7.2. – Kurula Katılma ve Oy Hakkı

a) BKMK'da, her bir kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın bir (1) oy hakkına sahiptir.

b) Aynı blokta bir kişi, birden fazla bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahip olacaktır. Ancak, malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı, toplam oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler dikkate alınmaz.

c) Bir bağımsız bölüme birden fazla kişi malikse, BKMK'da bu kişileri, içlerinden vekâlet veya yetki verecekleri bir kişi temsil eder. Böyle bir temsilci seçimi Site Yönetimi’ne yazılı olarak bildirilmediği takdirde, o malikler arasından birine yapılacak tebligat, bağımsız bölümün tüm maliklerine yapılmış sayılır ve toplantıya katılan kişi, diğer maliklerin de temsil yetkisini almış kabul edilir.

ç) Kat maliklerinden biri medeni haklarını kullanma ehliyetinden yoksun ise, kurula onun yerine, varsa kanuni temsilcisi katılır.

d) Alınacak karar, doğrudan kendisini ilgilendiren kat maliki, toplantıya ve görüşmelere katılabilir, ancak oy veremez.

e) Kat malikinin eşi, yalnızca kat malikinin yazılı rızası ile seçimlere katılabilir; kendi adına aday olabilir ve seçilebilir.

f) Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, temsilci seçilmek üzere aday olabilmek için hak sahibinin siteye borcunun bulunmaması gerekir. Bu kapsamda adaylar, sitenin muhasebe veya ilgili biriminden alacakları, toplantı tarihinden en fazla 30 gün öncesine ait, “borcu yoktur belgesini” ibraz etmek zorundadır.

g) Kat malikleri oylarını, yetkilendirdiği vekil eliyle kullanabilir. Vekalet, vekil eden kat maliki tarafından Site Yönetimi’nde kayıtlı iletişim kanallarından (mesajlaşma uygulamaları, e-posta, faks vb.) veya sitenin internet adresinde yayınlanan yöntemlerle bildirilmek suretiyle verilebilir. Vekil tayininin kat maliki tarafından Site Yönetimi’ne bildirilmediği hallerde, vekil tarafından vekâletnamenin yazılı olarak sunulması ve vekil edenin imzasını içermesi zorunludur. Vekil tayininin, kat maliki tarafından Site Yönetimi’ne sözlü olarak bildirilmesi halinde işbu durum divan kurulundan herhangi bir üyenin onayı ile tutanak altına alınır ve vekil toplantıya kabul edilir.

ğ) Bir kişi kendisi hariç en fazla iki (2) kişiyi temsil edebilir ve kendi oyu dâhil olmak üzere en fazla üç (3) oy kullanabilir. Temsil ve oy hakkındaki sınırlama, temsilci seçimlerinde tüm bloklar ile tüm blok seçimleri yönünden esas alınır. Vekâletlere T.C. kimlik ve/veya yabancı kimlik numaralarının yazılması zorunludur.

MADDE 7.3. – Toplantıya Çağrı Usulü

TYYK tarafından aksi kararlaştırılmadıkça;

a) Olağan Toplantı:

Olağan Blok Kat Malikleri Kurulu toplantıları her iki (2) yılda bir, blok temsilcilerini seçmek ve blokla ilgili sorunları görüşmek üzere **KASIM AYININ İLK 15 GÜNÜ İÇERİSİNDE** yapılır. Birinci toplantıda çoğunluk sağlanamaması halinde ikinci toplantı aynı yerde, aynı gündemi görüşmek üzere (*çoğunluğa bakılmaksızın, ikinci toplantı günü olarak*) belirlenen gün ve saatte yapılır. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi (7) günden az, on beş günden (15) fazla olamaz. Toplantı çağrısı TYYK tarafından yapılır.

Toplantı duyurusu hakkında işbu yönetim planının altıncı maddesinde belirlenmiş hükümler uygulanır.

b-) Olağanüstü Toplantı

AYK veya TYYK; Blok Kat Malikleri Kurulu'nu (*Yönetim Planı'nın altıncı maddesinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak*), gerekli gördüğü her zaman toplantıya çağırabilir.

TYYK, blok kat maliklerinin üçte birinin birlikte yapacakları yazılı başvuru üzerine, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarak yükümlüdür. TYYK bu istemi, başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde yerine getirmemezse, AYK, ADK veya TYDK, blok kat maliklerini olağanüstü BKKM toplantısına çağırabilir. Toplantı isteminde bulunan malikler, istemlerinde toplantının gündemini belirtmek ve tebliğ giderlerini de karşılamak zorundadırlar. TYYK'nın toplantı istemini yerine getirmemesi (*BKKM'yi toplantıya çağırması halinde*) halinde, ilgili kat maliklerinin yasal yollara başvurma hakları saklıdır.

Olağanüstü toplantılarda yalnızca gündemdeki konular görüşülür ancak toplantıya katılanların salt çoğunluğunun birlikte sunduğu konular da divanın uygun bulması halinde gündeme alınır.

MADDE 7.4. – Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu

a) Site Yönetimi, blok kat maliklerinin sayı ve arsa paylarını gösterir hazırlanmış cetvelini hazırlar ve toplantıya katılan kat maliklerine veya vekillerine imzalatır.

b) BKKM, o bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, yeter sayısı aranmaksızın yapılacak olan ikinci toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için konulmuş olan hükümler saklıdır.

c) Yeterli çoğunluğun olduğu anlaşıncaya toplantıyı, AYK Başkanı veya TYYK'nın ilgili bloktan görevlendireceği bir malik veya toplantıda bulunan maliklerden en yaşlı olanı açar. Ardından, toplantıyı yönetmek üzere; bir başkan, bir başkan yardımcısı ve bir yazman üyeden oluşan divan kurulu seçilir. Seçimler açık oyla; sayım ise açık sayım yöntemiyle yapılır. Toplantıya katılanların salt çoğunluğunun kararıyla, seçimler gizli oylama yöntemiyle de yapılabilir.

d) Toplantı açıldıktan sonra, hazır bulunanların sayısındaki değişim, toplantının açılışı esnasında belirlenmiş karar yeter sayısını değiştirmez. Toplantı, bu yönetim planının altıncı maddesindeki hükümler dahilinde elektronik ortamda yapılabilir.

MADDE 7.5. – Kararların Yazılması, İmzalanması ve Bağlayıcılığı

Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, noter onaylı bir karar defterine yazılır. Toplantı tutanağı, Divan Kurulu'nca imzalanır ve bununla yetinilir ancak toplantıya katılan kurul üyeleri de istedikleri takdirde tutanağı imzalar; şerh düşebilirler.

MADDE 7.6. – Blok Temsilcileri

a) Blok Kat Malikleri Kurulları, içerisinde bulundukları adanın Ada Temsilciler Kurulu'nda kendilerini temsil etmek üzere, üyeleri arasından 3'er temsilciyi ve 1 yedeğini iki yıllığına seçerler. Böylece Ada Temsilciler Kurulları'na toplamda 54 asıl ve 18 yedek temsilci seçilmiş olur.

Herhangi bir nedenle 2 (*iki*) yıl içerisinde BKKM toplanamaz ve / veya blok temsilcisini seçemezse, yeni seçim yapılana kadar, mevcut blok temsilcileri göreve devam eder.

b) Blok Temsilcilerinin, temsil ettikleri blokları yönetme, blok hakkında alınan kararları doğrudan uygulama, para toplama – harcama hak ve yetkileri yoktur. Alınan kararları TYYK'ya bildirir; TYYK tarafından alınan kararları uygularlar. Blok Temsilcileri tarafından alınan kararlar, tavsiye niteliğindedir.

c) Bir blok temsilcisi istifa ettiğinde veya sınırlı sayıda olmaksızın ölüm, mülkiyet devri, haklarını kullanmaktan kısıtlılık vb. herhangi bir nedenle görevde kalamadığında, yerine yedek olarak seçilen üye geçer. Blok temsilcisi istifasını TYYK'ya sunar. TYYK tarafından varsa, yedek üye temsilci olarak atanır; eğer yedek üye yoksa, istifasını sunan temsilcinin bloğuna, yeni temsilci atamasına yönelik duyuru yapılır. Duyuru sonrası 7 gün içerisinde temsilci olmaya istekli olan kişiler varsa, TYYK bu kişiler arasından temsilci ataması yapar. İstekli çıkmaması ve seçimlere 6 aydan fazla süre kalması durumunda o bloktaki seçimler, TYYK tarafından yenilenir.

Blok temsilcilerine herhangi bir ücret ödenmez; muafiyet sağlanmaz.

MADDE 8 – ADA TEMSİLCİLER KURULU

Güneşpark Evleri Sitesi'ndeki adaların yönetimi, aşağıda teşekkülü açıklanan üç ayrı Ada Temsilciler Kurulu tarafından yürütülür. Bu kurullar, adanın genel yönetimi ile ilgili TYTK ve TYYK kararları doğrultusunda, tavsiye niteliğinde karar verme yetkisine sahip olan organlarıdır.

MADDE 8.1. – Adaların Teşekkülü

Güneşpark Evleri Sitesi, işbu yönetim planının 5/ç maddesinde tanımlandığı üzere ve bu planın ekinde bulunan yerleşim planında sınırları gösterilen ÜÇ AYRI ADA'dan oluşmaktadır. Adaların oluşumu ise aşağıda belirtilmiştir:

Güneşpark Evleri 1.Kısım Ada : İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, **453 ada 15 numaralı parsel** (eski adı 1.etap) B-6, B-7, A-6, A-7, A-8, A-9 blokları olmak üzere 6 blok ve 248 bağımsız bölümden oluşur.

Güneşpark Evleri 2.Kısım Ada : İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, **449 ada 13 numaralı parsel** (eski adı 2.etap) B-4, B-5, A-5 blokları olmak üzere 3 blok ve 160 bağımsız bölümden oluşur.

Güneşpark Evleri 3.Kısım Ada : İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, **445 ada 8 numaralı parsel** (eski adı 3.etap) A-1, A-2, A-3, A-4, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2 blokları olmak üzere toplamda 9 blok ve 460 bağımsız bölümden oluşur.

Her adanın temsilciler kurulu ayrı olup; bu kurullar, adaları oluşturan blokların temsilcilerinden oluşur.

MADDE 8.2. – Yetki Alanı, Görevleri, Seçilme Usulü

Ada Temsilciler Kurulu, organik bağından aldığı güçle, “Ada” kapsamında bulunan bloklar arasında eşgüdüm ve birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaç doğrultusunda Ada Yönetim Kurulu'nu yönlendirici kararlar alır. Ancak bu kararlar, Toplu Yapı kurulları tarafından alınan kararlara aykırı olamaz ve tavsiye niteliğindedir. TYYK ve TYTK'nın, ada yönetimini ve adada bulunan blokları ilgilendiren uygulama kararları “Ada Yönetim Kurulu” tarafından yürütülür.

Ada Temsilciler Kurulu, olağan veya olağanüstü toplantılarında Ada Yönetim Kurulu'nun bütün işlemlerini, Ada Denetim Kurulu'nun raporlarını da dikkate alarak inceleyip değerlendirir.

Ada Temsilciler Kurulu ile Ada Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun, Toplu Yapı hakkında aldığı kararlara uymak zorundadır. ATK'nın ve AYK'nın bütçe yapma yetkisi yoktur.

Ada Temsilciler Kurulları, kendi üyeleri arasından;

1. Ada üç (3) kişiyi asıl bir (1) kişiyi yedek, 2. Ada iki (2) kişiyi asıl bir (1) kişiyi yedek, 3. Ada beş (5) kişiyi asıl, bir (1) kişiyi yedek olarak Ada Yönetim Kurullarına;

1. Ada iki (2) kişiyi asıl bir (1) kişiyi yedek, 2. Ada bir (1) kişiyi asıl bir (1) kişiyi yedek, 3. Ada üç (3) kişiyi asıl, bir (1) kişiyi yedek olarak Ada Denetim Kurulu'na seçer.

Seçilen asıl üyeler dışındaki en çok oy alan kişiler, yedek üye olarak seçilmiş sayılırlar. Buna rağmen yedek üye sayısı eksik kalırsa, yalnızca eksik kalan üyelikler için seçim yapılır. Bir bloktaki birden fazla temsilci AYK ve ADK' da görev alabilir.

MADDE 8.3. – Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Ada Temsilciler Kurulu'nda her temsilci 1 (bir) oy hakkına sahiptir. Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan üye, herhangi bir üyeyi veya o adada yer alan bloklarda ikamet eden herhangi bir maliki vekil olarak tayin edebilir. İşbu Yönetim Planı'nın 7.2. maddesinin g) ve ğ) maddelerindeki düzenlemeler burada da esas alınır.

MADDE 8.4. – Toplantıya Çağrı Usulü

1. Olağan Toplantı

Ada Temsilciler Kurulları, her iki (2) yılda bir seçim yapmak ve adalarla ilgili sorunları görüşmek üzere **ARALIK AYININ İLK 15 GÜNÜ İÇERİSİNDE** toplanırlar. Birinci toplantıda çoğunluk sağlanamaması halinde ikinci toplantı aynı yerde, aynı gündemi görüşmek üzere (çoğunluğa bakılmaksızın, ikinci toplantı günü olarak) belirlenen gün ve saatte yapılır.

İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi (7) günden az, on beş günden (15) fazla olamaz. Bu toplantılara yalnızca yeni seçilen BKKM üyeleri katılabilir. Toplantı çağrısı TYYK tarafından yapılır.

2. Olağanüstü Toplantı

TYYK, TYDK, AYK veya ADK; Ada Temsilciler Kurulu'nu, işbu yönetim planının altıncı maddesindeki usul ve esaslar çerçevesinde, gerekli gördüğü her zaman toplayabilir. Çağrı, istem veya gerek üzerine TYYK tarafından yapılır.

TYYK, Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin veya ada kat maliklerinin üçte birinin birlikte yapacakları yazılı başvuru üzerine, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırmakla yükümlüdür. TYYK bu istemi, başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde yerine getirmezse, AYK, TYDK ve ADK, Ada Temsilciler Kurulu'nu toplantıya çağırabilir. Toplantı isteminde bulunanlar, toplantının gündemini belirtmek ve tebliğ giderlerini de karşılamak zorundadırlar. TYYK'nın TYDK, AYK ve ADK'nın toplantı istemini yerine getirmemesi (*Ada Temsilciler Kurulu'nu toplantıya çağırmaması*) halinde, ilgililerin yasal yollara başvurma hakları saklıdır.

Olağanüstü toplantılarda yalnızca gündemdeki konular görüşülür ancak toplantıya katılanların 1/3'ünün birlikte sunduğu konular da gündeme alınır ve görüşülür.

MADDE 8.5. – Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu

Ada Temsilciler Kurulu, üye tamsayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verir. Toplantı, AYK Başkanı veya toplantıda bulunan en yaşlı temsilci tarafından açılır; başkanlık divanı seçilerek çalışmalara başlanır.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, duyurulmuş ikinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmaz ve katılanların oy çokluğuyla karar verilir. Kurul (Divan) Başkanı bütün bu halleri toplantı tutanağında belirtilir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Toplantı açıldıktan sonra, hazır bulunanların sayısındaki değişim, toplantının açılışı esnasında belirlenmiş karar yeter sayısını değiştirmez. Toplantı, bu yönetim planının altıncı maddesindeki hükümler dahilinde elektronik ortamda yapılabilir.

MADDE 8.6. – Kararların Bağlayıcılığı

Ada Temsilciler Kurulu'nun kararları kendi Ada'sı kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm sahiplerini (kat maliklerini), sakinlerini (kiracılarını) irtifak hakkı sahiplerini bağımsız bölümü onlardan devralacak olanları bağlar. Alınacak kararlar TYYK ve TYTK'nın kararlarına aykırı olamaz; ATK kararları TYYK veya TYTK tarafından kaldırılabilir.

MADDE 8.7. – Kararların Yazılması ve İmzalanması

Ada Temsilciler Kurulu'nun noterden onaylı bir “**Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri**” bulunur. Bu deftere kararlar, her karara bir numara verilerek, Kurul (Divan) Başkanı tarafından yazılır.

Defter, toplantıya katılan bütün üyelerce imzalanır. Karara katılmayanlar da aykırılık gerekçelerini veya aykırı oylarını belirterek imza atmak zorundadır.

Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Ada Yönetim Kurulu Başkanı'nın kişisel sorumluluğu altında ve Site Yönetimi bünyesinde saklanır. Her yeni Ada Yönetim Kurulu Başkanı, bir öncekinden bu defteri tutanakla devir teslim almak, her eski Ada Yönetim Kurulu Başkanı da bir sonrakine bu defteri tutanakla devir teslim etmek zorundadır.

Ada Temsilciler Kurulu'nun her olağan toplantısında bu karar defterinin devir teslim edildiği hakkında kurula bilgi verilir; bu bilgi toplantı tutanağına yazılır. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde Ada Yönetim Kurulu başkanı tarafından notere kapattırılması mecburidir.

MADDE 9 – ADA YÖNETİM KURULU

Ada Yönetim Kurulu, en çok iki yıl için, her adanın Ada Temsilciler Kurulu tarafından seçilir. 1. Ada üç (3) kişiyi asıl bir (1) kişiyi yedek, 2. Ada iki (2) kişiyi asıl bir (1) kişiyi yedek, 3. Ada beş (5) kişiyi asıl, bir (1) kişiyi yedek olarak Ada Yönetim Kurullarına seçer. Bu seçim oylamasının ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk sağlanamazsa, ikinci turda en çok oy alanlar seçilir. Seçilen asıl üyeler dışındaki en çok oy alan kişiler, yedek üye olarak seçilmiş sayılırlar. Buna rağmen yedek üye sayısı eksik kalırsa, yalnızca eksik kalan üyelikler için seçim yapılır. Bir bloktaki birden fazla temsilci AYK ve ADK'da görev alabilir. Seçim sonuçları Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri'ne yazılır.

Ayrıca her Bloğun duyuru panosunda ilan edilir. Seçimler açık oyla; sayım ise açık sayım yöntemiyle yapılır. Toplantıya katılanların salt çoğunluğunun kararıyla seçimler, gizli oylama yöntemiyle de yapılabilir.

Ada Yönetim Kurulu'na aday olacak temsilcilerin, siteye karşı herhangi bir borcu bulunmaması zorunludur. İşbu kapsamda adaylar, site muhasebesinden veya yetkili organından, en az 30 gün öncesine ait "borcu yoktur yazısı" olarak divana ibraz etmek zorundadır. Bir kişi en fazla 2 dönem (art arda 4 yıl) görev alabilir. Görev alan kişiler 2 dönemden sonra 1 dönem (2 yıl) YÖNETİM VE DENETİM KURULUNA ADAY OLAMAZ ve SEÇİLEMEZLER.

Ada Yönetim Kurulları, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan ve bir başkan vekili üye seçerek görev bölümü yapar. Ada Yönetim Kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Ada Yönetim Kurulu'nun kararları, her sayfası noterce onanmış **"Ada Yönetim Kurulu Karar Defteri"**ne yazılır; toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır. Bu defter, Ada Yönetim Kurulu Başkanı'nın kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir/teslim edilir, durum, ATK'nın bilgisine sunulur. Tutanak, dosyasında saklanır. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde AYK başkanı tarafından notere kapattırılması mecburidir.

Herhangi bir nedenle iki yıl içerisinde Ada Temsilciler Kurulu toplanamazsa, yeni seçim yapılana kadar mevcut Ada Yönetim Kurulu göreve devam eder. Yönetim Kurulu üyeleri bu maddede belirtilmiş şartları sağlamak koşuluyla, görev sürelerinin sonunda yeniden seçilebilirler.

MADDE 9.1. – Görev Yetki ve sorumlulukları

1) Ada Yönetim Kurulları aynen bir vekil gibi görevli ve sorumludur.

Ada Yönetim Kurulu en geç iki yılda bir Ada Temsilciler Kurulu'nun yapacağı ilk olağan toplantıda, o tarihe kadar görülen hizmetlerin bilgisini vermekle yükümlüdür. Bu amaçla faaliyet raporunu, Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin bilgisine toplantıdan en az bir hafta önce imza karşılığı sunar. Bu raporu, toplantıdan yine bir hafta önce her bloğun duyuru tahtasına asarak öteki kat maliklerinin de bilgisine sunar.

2) Ada Yönetim Kurulu özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar:

- a- Ada Temsilciler Kurulu, TYTK ve TYYK tarafından alınan kararları yerine getirir.
- b- Ada kapsamı içindeki bloklar dışında kalan ortak yerler ile ortak kullanıma açık olan alanların amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli önlemleri alır ve bu konularda toplu yapı yönetimini bilgilendirir. AYK, Toplu yapı kurulları tarafından alınmış kararları uygular.
- c- Ada Yönetim Kurulunun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan blok yöneticilerini değerlendirmeleri için Blok Kat Malikleri Kurulu'nun toplanmasını isteyebilir. İstem TYYK'ya yapılır. Toplanma nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda, Kat Malikleri Kurulunda, Yönetici hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister ve sağlar.
- ç- Ada alanında bulunan ortak kullanım yapı ve alanlarda (yollar, kaldırımlar, otoparklar, açık alanlar, sosyo-kültürel tesisler vb.) İmar Kanunu'na, imar planına ve yapı projelerine uygunsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine, giderilmesine ilişkin kararlar alır.
- d- Bu Yönetim Planında, (Ada Yönetim Kurulu'nun) yöneticilerin görevleri ile ilgili eksik hükümlerin çıkması halinde, bu durumda 634 sayılı KMK'da yer alan, yöneticilere ilişkin hükümler uygulanır.
- e- AYK, yürütmekte olduğu görevleri üçüncü şahıslara devredemez; bu yönde hizmet alımı yapamaz.
- f- Ada Yönetim Kurulları bütçeleştirme ve toplu yapı bütçesiyle ilgili tahsilat yapamaz; vekil, avukat tayin edemezler. Adaların aidat hesaplarının tutulması, her türlü gelir-gider izlemeleri, bunların belgelenmesi, muhasebesinin tutulması, banka hesabı, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılması, hukuki işlemleri, personel işlemleri ve benzer görevler Site Yönetimi tarafından yapılır.
- g- AYK üyelerine herhangi bir ücret ödenmez; muafiyet sağlanmaz.

MADDE 10 – ADA DENETİM KURULU

MADDE 10.1. – Seçimi

ATK, olağan (seçimli) toplantısında, kendi üyeleri arasından 1. Ada iki (2) kişiyi asıl bir (1) kişiyi yedek, 2. Ada bir (1) kişiyi asıl bir (1) kişiyi yedek, 3. Ada üç (3) kişiyi asıl, bir (1) kişiyi yedek olarak Ada Denetim Kurulu'na seçer. Seçimler açık oyla; sayım ise açık sayım yöntemiyle yapılır. Toplantıya katılanların salt çoğunluğunun oylarıyla vereceği kararla, seçimler gizli oylama yöntemiyle de yapılabilir. Seçim usulünde, AYK seçim usulü uygulanır.

MADDE 10.2. – Görev Yetki ve Sorumlulukları

ADK, zorunlu hallerde ATK'nın olağanüstü toplanmasını isteyebilir. Bu istek TYYK tarafından yerine getirilir.

Ada Denetim Kurulu, Toplu Yapı bütçesinin adaya ait kısmıyla ilgili karar, işlem ve hesaplarını yılda bir kez denetleyerek, denetim raporunu Ada Temsilciler Kurul'u üyelerine tebliğ etmek üzere, Ada Yönetim Kurulu'na bildirir. ADK tarafından yapılan iç denetime konu işler, ayrıca Bağımsız Denetim raporunda da ele alınır. İşbu rapor, Blokların girişlerinde 7 (yedi) gün süre ile asılarak ilan edilir.

ADK'nın noterce onaylanmış "Ada Denetim Kurulu Karar Defteri" tutar. Bu defter eski ve yeni üyeler arasında tutanakla devir teslim edilir. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapattırılması mecburidir.

Ada Denetim Kurulu, Temsilciler Kurulunun olağan toplantısında değerlendirilmek üzere Ada Yönetim Kurulu'nun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içeren rapor hazırlar. Bu "rapor" toplantıdan önce üyelere ulaştırılır.

Ada Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenmez; muafiyet sağlanmaz.

MADDE 11. – TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU (TYTK)

TYTK, sitedeki toplu yapıyla ilgili kararlar almak üzere oluşmuş en üst kuruldur.

MADDE 11.1. – Oluşması, Yetki Alanı, Görevleri, Seçilme Usulü

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, 1., 2. ve 3. Ada yönetim ve denetim kurullarından teşekkül eder. Bu kapsamda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu 16 kişiden oluşur. 1. 2. ve 3. Adalar Yönetim ve Denetim Kurulları belirlendikten sonra, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ilk toplantı çağrısını, Toplu Yapı Yönetim Kurulu yapar.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, 1., 2. ve 3. Adalar yönetim kurulu başkanları dışında, kendi üyeleri arasından 1 kişiyi asıl, 1 kişiyi yedek Toplu Yapı Yönetim Kuruluna; Ada Denetim Kurulu üyelerinden 3 kişiyi asıl 1 kişiyi yedek olmak üzere Toplu Yapı Denetim Kurulu'na seçer. AYK başkanları (1., 2. ve 3. Ada Yönetim Kurulu Başkanları) ile 3. Ada AYK Başkanvekili TYYK'nın doğal üyesidir. Bu kurullar seçilirken, Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Ada Yönetim Kurulu üyelerinden, Toplu Yapı Denetim Kurulu da Ada Denetim Kurulu üyelerinden oluşur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, toplu yapıda; oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak bloklar ve Adalar arası eşgüdümü, birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkili en yüksek kuruldur. Toplu Yapıyı ilgilendiren konularda kararlar alır, kurallar koyar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları ile koyduğu kurallar, Toplu Yapı Yönetimini ilgilendiren kararlar; Toplu Yapı Yönetim Kurulu eliyle yürütülür ve yönetim, denetim ve hizmet bütünlüğü sağlanır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hazırlayacağı "Toplu Yapı Yönetimi Bütçesi"ni, her yılın "**ŞUBAT ayının ilk iki haftasında**" yapacağı toplantıda görüşüp karara bağlar.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, olağan veya olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun bütün hesap ve işlemlerini, Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun raporlarını da dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetim Kurulunu aklama (ibra) ya da sorumlu tutma kararını verir.

Toplu Yapı Yönetim ve Denetim Kurullarında görev alan üyelerin, önceki görevleri (Blok Temsilciliği, ATK, AYK, ADK üyeliği vb.) devam eder. Bunların ücreti, işbu yönetim planındaki hükümlere göre belirlenen, ücret veya aidat muafiyeti şeklindedir. Toplu yapıda birden fazla taşınmazda malik sıfatını haiz olan temsilci için yalnızca bir taşınmaz yönünden yapılacak hesaplamayla muafiyet uygulanır veya ücret ödemesi yapılır. Ücret ödemesi veya muafiyet uygulanacak temsilcinin taşınmazında kiracı sıfatıyla üçüncü şahıs kimsenin ikamet etmesi halinde ücret ödemesi yapılmaz veya muafiyet uygulanmaz.

Yetkileri şunlardır:

- Gerektiğinde Kat Mülkiyeti Yasasının 10. ve 67. maddesi uyarınca; gelirin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerin numaralarını yazdırmak suretiyle Kat Mülkiyeti Kütüğüne tescil ettirmek için gerekli işlemleri yapmak üzere (*mülkiyet devri, ipotek, terkin, aynı hak tesisi vb. konularda*) karar almak,
- Finansal tablolar ve hesapların dökümü, gelir gider farkı hesapları ile Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu tarafından verilen raporları inceleyerek, bunları kabul veya reddetmek,
- Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerini seçmek, ibra etmek veya sorumluluklarına karar vermek, gerektiğinde bunları azletmek,

- c) İşletme projesini (bütçeyi) görüşerek karara bağlamak.
- d) TYYK tarafından hazırlanan ancak yürürlüğe konulmamış; doğrudan TYTK' ya arz edilmiş işletme projesini reddetmeksizin tartışmak, incelemek, gerekirse düzenlemek ve kesin olarak karara bağlayarak yürürlüğe koymak,
- e) İşletme projesi, TYYK tarafından hazırlanmış ve TYTK' da görüşülüp karara bağlanmadan yürürlüğe konmuş, kat maliklerine tebliğ edilmiş ve bu işletme projesine itiraz edilmişse, bu işletme projesine kat malikleri tarafından yapılacak olan itirazları inceleyip kesin olarak karara bağlamak, (İşletme projesiyle ilgili olarak Mahkemeye dava açılmış olması; Mahkemeden yürütmenin durdurulması kararı alınmadıkça veya verilen mahkeme kararı kesinleşmedikçe uygulamayı durdurmaz, kararlaştırılan aidatların ödenmesi zorunludur.)
- f) Kat maliklerinden ve diğer sorumlulardan tahsil edilecek Toplu Yapı'yla ilgili gider veya avans paylarının miktar ve ödeme şartlarını belirlemek.
- g) Yasalar ve Yönetim Planı uyarınca gündeme alınan sair konuları görüşmek ve karara bağlamak.

MADDE 11.2. – Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri eşit oy hakkına sahiptirler. Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan üye, yalnızca herhangi bir üyeyi vekil olarak tayin edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

MADDE 11.3. – Toplantıya Çağrı Usulü

a) Olağan Toplantı ve Çağrı:

TYTK, iki (2) yılda bir seçim, ibra ve diğer konularla ilgili olarak **OCAK AYININ İLK ON BEŞ (15) GÜNÜ İÇERİSİNDE** toplanır. Bu toplantıya yalnızca yeni seçilen AYK ve ADK üyeleri katılabilir.

Yukarıda belirtilen toplantının gün, saat ve yerinin değişmesi mecburiyeti halinde TYYK, işbu yönetim planının altıncı maddesinde belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde toplantıyı duyurabilir. İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az, on beş günden fazla olamaz.

b) Olağanüstü Toplantı ve Çağrı:

Önemli bir sebebin çıkması halinde veya gerek görülen durumlarda; TYYK, TYDK'nın veya "TYTK üyelerinin üçte birinin" istemi ya da kat maliklerinin üçte birinin birlikte ve yazılı istemi halinde ve toplantı için istenen tarihten en az on beş gün önce bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla ya da TYTK üyelerinin bildirdikleri elektronik posta adreslerine toplantı nedeni ve gündemi bildirilmek kaydıyla TYTK toplantıya çağrılabilir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, böyle bir talep olduğunda, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırmakla yükümlüdür. TYYK'nın, bu istemi başvuru tarihinden itibaren 30 gün içerisinde yerine getirmemesi halinde TYDK, TYTK Kurul üyelerini olağanüstü toplantıya çağırabilir. Toplantı isteminde bulunanlar, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

MADDE 11.4. – Toplantı ve Karar Yeter Sayısı, Divanın Oluşumu

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye tamsayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verir. Alınan kararın yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların 2/3 oy çokluğuyla kabul edilmesine bağlıdır.

Toplantı açıldıktan sonra, hazır bulunanların sayısındaki değişim, toplantının açılışı esnasında belirlenmiş karar yeter sayısını değiştirmez.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, duyurulmuş ikinci toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu Yönetim Planı'nda özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Yeter sayısı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmaz. Toplantıya katılanların (hazırın listesinde imzası bulunanların) oy çokluğu ile karar verilir. KMK'nda ve bu Yönetim Planı'nda özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır.

Yeterli çoğunluğun olduğu anlaşılınca, toplantıyı TYYK başkanı veya görevlendireceği bir yönetim kurulu üyesi açar. Ardından, toplantıyı yönetmek üzere; bir başkan, bir başkan yardımcısı ve bir yazman üyeden oluşan divan kurulu seçilir. Aksi toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile kararlaştırılmadıkça, seçimler vd. oylamalar açık oyla ve açık sayımla yapılır. Toplantı, bu yönetim planının altıncı maddesindeki hükümler dahilinde elektronik ortamda yapılabilir.

MADDE 11.5. – Kararların Bağlayıcılığı

TYTK'nın kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi; tüm kurul üyelerini, kat maliklerini, kat maliklerinin külli ve cüzi haleflerini, kiracıları, tüm site sakinlerini ve çalışanlarını, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerini ve Adalar Kurul ve Üyelerini bağlar. Karara muhalefet şerhi konulması sonucu değiştirmez. Mahkeme tarafından, kararın iptaline ilişkin kesinleşmiş bir Mahkeme kararı verilmedikçe veya kararın uygulanmasının durdurulmasına ilişkin Mahkemece tedbir kararı verilmedikçe, ALINAN KARARLAR DERHAL UYGULANIR.

TYTK kararları, tebliğe gerek olmaksızın, alındığı andan itibaren uygulanır. Tebliğ zorunlu olmamakla birlikte, alınan kararlardan kat malikleri ile site sakinlerini ilgilendirenler BLOK GİRİŞLERİNDEKİ İLAN PANOLARINA DUYURU şeklinde asılır ve asgari 10 gün süreyle askıda kalır. Duyurunun bu şekilde ilan edildiğine ilişkin olarak, blok temsilcilerinden veya site yönetiminden asgari bir kişinin ve bir site görevlisinin imzalamasıyla tutanak düzenlenir.

Alınan kararlar BLOK GİRİŞLERİNDEKİ İLAN PANOLARINA asılabileceği gibi; sitenin web sayfasında yazılı olarak da ilan edebilir, SMS ve e-posta yoluyla da ilgililere bildirilebilir. Kat malikleri ve diğer ilgililer kendilerine tebligat yapılmadığını belirterek, alınan kararları bilmediklerini; belirlenen ödeme miktarlarını, ödeme günüyle gecikme zammı kararını ve oranını, ödenecek aidat ve ortak gider kararlarını bilmediklerini iddia edemezler.

MADDE 11.6. – Kararların Yazılması ve İmzalanması

TYTK'nın kararları bir (1)'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaralarını taşıyan ve her sayfası noter mühürü ile onaylı karar defterine yazılır veya bilgisayar çıktısı tutanak yapıştırılır. Aksine bir karar alınmamışsa, tutanakları Divan Kurulu'nun imzalaması yeterlidir. Ancak, toplantıya katılan kurul üyeleri de istedikleri takdirde tutanağı imzalarlar. Karara aykırı oy verenler, (arzu ederlerse) aykırılığın sebebini de yazılı olarak belirterek tutanağı imzalayabilirler.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri, TYTK tarafından Site Yönetimi bünyesinde muhafaza edilir. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapatılması mecburidir.

MADDE 12 – TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

MADDE 12.1. – Seçimi

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, iki yıl için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından **1 asıl, 2 yedek üye olarak, OCAK** ayının ilk on beş (15) gününde yapacağı olağan toplantıda seçilir. AYK başkanları (1., 2. ve 3. Ada Yönetim Kurulu Başkanları) ile 3. Ada AYK Başkan Yardımcısı TYTK'nın doğal üyesidir. TYTK, 5 asıl 2 yedek üyeden teşekkül eder.

Bu seçim oylamasının ilk turunda seçilecek üye için salt çoğunluk kadar oy sağlanamazsa, ikinci turda en çok oy alan seçilir. Yeteri kadar aday varsa, yedek üyeler için ayrı bir seçim yapılmaz. Seçilen 1 asıl üye dışındaki en çok oy alan kişiler, yedek üye olarak seçilmiş sayılırlar. Buna rağmen yedek üye sayısı eksik kalırsa, yalnızca eksik kalan üyelikler için seçim yapılır.

Seçim sonuçları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defterine yazılır. Ayrıca her Bloğun duyuru tahtasında ilan edilir. Seçimler açık oyla; sayım ise açık sayım yöntemiyle yapılır. Toplantıya katılanların salt çoğunluğunun oylarıyla vereceği kararlar, seçimler gizli oylama yöntemiyle de yapılabilir. Bir kişi en fazla 2 dönem (art arda 4 yıl) görev alabilir. Görev alan kişiler 2 dönemden sonra 1 dönem (2 yıl) denetim kuruluna aday olamaz ve seçilemezler.

Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de sayman üye seçerek görev bölümü yapar.

Herhangi bir nedenle iki yıl içerisinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplanamazsa, yeni seçim yapılana kadar mevcut Toplu Yapı Yönetim Kurulu göreve devam eder.

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 Defterine" 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. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir.

MADDE 12.2. – Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Toplu Yapı Yönetim Kurulu aynen bir vekil gibi sorumludur. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Güneşpark Evleri Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ekli "Yerleşim Planında" gösterilen bütün imar adaları ile kamuya açık alanlarda görevli, yetkili ve sorumludur.

Yönetim Kurulunun Başlıca Görevleri:

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, toplu yapı alanları ve ada yönetimleri hakkında bağlayıcı kararlar alır.

1. Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu yönetim planının, blok yönetimlerinde, Ada Yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.
2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarını yerine getirir.
3. Toplu Yapı Yönetimi göreve başlamasından itibaren 2 hafta içerisinde, işletme projesini (bütçeyi) hazırlar. Hazırlanan bütçe derhal TYTK'ya sunulur. TYTK bu toplantıda bütçeyi değerlendirerek doğrudan veya düzenleyerek kabul eder. Bütçe toplantısının yapılmasıyla ilgili hususlar, bu yönetim planındaki usuller ile belirlenen karar yeter sayılarına uygun olarak, TYTK tarafından yürütülür. TYTK, bir bütçe varsa onu uygulamayı sürdürür. İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi (7) günden az, on beş (15) günden fazla olamaz.
4. İstihdam edilen kişilerin özlük ve sicil işlemleri, TYTK tarafından yapılır.
5. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde, Ada Yönetim ve Denetim Kurulu Başkanlarının ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir.
6. Güneşpark Evleri'ni, üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu temsil eder. Bu sıfatla gerektiğinde davalar ve takipler açar; açılacak davalarda ve takiplerde taraf olur, tebligatları kabul eder.
7. Ortak kullanım yapı ve alanlarının işletilmesine yönelik çalışmalara katılır; hukuksal ilişkilerin elverdiği oranda, bu amaçla yapılacak düzenleme ve sözleşmeleri akdeder.
8. Kamuya açık alanların bakım-onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle iş birliği kurarak hizmet verir.
9. Seçim dönemlerinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu hakkında yapılacak seçimler için takvim yapar; eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekâlet gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır,
10. Toplu Yapı ve Adalar kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir.

BÜTÇE: Toplu Yapı Yönetimi bütçesi, Ana taşınmazın tamamındaki ortak yerler için 1 yıl içinde yapılacak faaliyet ve harcamaları içerir. Ana taşınmaz işletme bütçesi, aidat, tahakkuk ve tahsilâtının sağlanmasına, muhasebesinin tutulması dahil her türlü büro hizmetleri ayrıca blok ortak alan ve ana taşınmaz içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma ısıtma, periyodik temizlik, kapıcı, güvenlik görevlisi, bahçıvan, hizmetli, otopark görevlisi vb. verilecek tüm hizmetlerde istihdam edilecek personelin giderleri; blokların, ortak tesislerin ve hidrofor, asansör, jeneratör, havuz vb. demirbaşların bakım ve onarım giderleri; işletme giderlerini, TYTK'nın yapmayı kararlaştırdığı harcama ve hizmetler ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karşılanması için gerekli tüm giderleri kapsar. Bütçe kat maliklerine, KMK' nın 20.maddesi vd. hükümlerine göre dağıtılır. Bütçenin, her yılın ocak ayından sonra yapılması halinde, yürürlüğe girdiği ay dahil olmak üzere, bir önceki bütçeden ortaya çıkan fark bedelleri, mevcut bütçe döneminin ocak ayından başlamak üzere geriye dönük olarak tahsil edilir. Bu haliyle bütçe, yılın başından itibaren yürürlükte sayılır.

MADDE 12.3. – Hizmet Alımı

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, yönetim hizmetleri hariç, gerçek veya tüzel kişilerden isteyebilir. TYTK tarafından akdedilecek sözleşmeler ile hizmet alımlarının, brüt 50 asgari ücret ve üzerinde bir bedele tekabül etmesi halinde, sözleşmenin akdi veya hizmet alımı TYTK'nın 4/5'nin uygun bulmasına bağlıdır.

MADDE 12.4. – Ücreti

Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na ödenecek huzur hakkı, Toplu Yapı'da tahakkuk eden aidatlardan, en düşük aidat miktarı kadar muafiyet veya ücretten ibarettir; bakiye kısım tahakkuk ettirilir. Toplu Yapı'da birden fazla taşınmazda malik sıfatını haiz olan kişi için yalnızca bir taşınmaz yönünden yapılacak hesaplamayla muafiyet uygulanır; ücret ödemesi yapılır. Ücret ödemesi veya muafiyet uygulanacak kişinin taşınmazında kiracı sıfatıyla üçüncü şahıs kimsenin ikamet etmesi halinde ücret ödemesi yapılmaz veya muafiyet uygulanmaz.

MADDE 13 – TOPLU YAPI DENETİM KURULU

MADDE 13.1. – Seçimi

Toplu Yapı Denetim Kurulu, en çok iki yıl için, Ada Denetim Kurulu üyeleri arasından, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun **OCAK** ayının ilk on beş (15) gününde yapacağı olağan toplantıda 3 asıl 1 yedek üye olarak seçilir. Oylamanın ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamazsa (9 oy) ikinci turda en çok oy alanlar seçilir. Yeteri kadar aday varsa, yedek üyeler için ayrı bir seçim yapılmaz. Seçilen 3 asıl üye dışındaki en çok oy alan kişiler, yedek üye olarak seçilmiş sayılırlar. Buna rağmen yedek üye sayısı eksik kalırsa, yalnızca eksik kalan üyelikler için seçim yapılır. Seçim sonuçları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defterine yazılır. Ayrıca her bloğun duyuru tahtasında ilan edilir. Seçimler açık oyla; sayım ise açık sayım yöntemiyle yapılır. Toplantıya katılanların salt

çoğunluğunun oylarıyla vereceği kararla, seçimler gizli oylama yöntemiyle de yapılabilir. Bir kişi en fazla 2 dönem (art arda 4 yıl) görev alabilir. Görev alan kişiler 2 dönemden sonra 1 dönem (2 yıl) denetim kuruluna aday olamaz ve seçilemezler. Toplu Yapı Denetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır, üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar verir.

MADDE 13.2. – Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Toplu Yapı Denetim Kurulu, 4 ayda bir Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun hesap ve işlemlerini inceleyerek, vardığı sonuçları ara raporlarla Toplu Yapı Yönetim Kurulu’na bildirir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporun, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını sağlar. TYDK tarafından yapılan iç denetime konu işler, ayrıca Bağımsız Denetim raporunda da ele alınır.

Toplu Yapı Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Temsilciler Kurulunun olağanüstü toplanmasını 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. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatırılması mecburidir.

Denetim Kuruluna ödenecek huzur hakkı, Toplu Yapı’da tahakkuk eden aidatlardan, en düşük aidat miktarı kadar muafiyet veya ücretten ibarettir. Ancak, yalnızca bir kuruldan ücret veya muafiyet uygulanır; bakiye kısım tahakkuk ettirilir. Denetim kurulu üyelerine yılda 4 defa muafiyet uygulanır. Toplu yapıda birden fazla taşınmazda malik sıfatını haiz olan kişi için yalnızca bir taşınmaz yönünden yapılacak hesaplamayla muafiyet uygulanır; ücret ödemesi yapılır. Ücret ödemesi veya muafiyet uygulanacak kişinin taşınmazında kiracı sıfatıyla üçüncü şahıs kimsenin ikamet etmesi halinde ücret ödemesi yapılmaz veya muafiyet uygulanmaz. Bu hükmün aksi kararlaştırılamaz

MADDE 14 – BAĞIMSIZ DENETİM

Her bütçe dönemi için o faaliyet yılındaki Mali Tablolar, Tek Düzen Hesap planına uygun olarak bağımsız denetçi tarafından en az bir defa denetlenir. Bu denetim adalar ve toplu yapı için birlikte yapılır. Bağımsız denetçi Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Bağımsız Denetçi Resmi Sicili’ nde faal olarak kayıtlı olan kişilerden seçilir. Bağımsız denetçiye yapılacak ödeme, Toplu Yapı işletme giderlerinden karşılanır.

BÖLÜM 3: KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

MADDE 15 – BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanunu’nun ve bu Yönetim Planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, TYTK ve TYYK tarafından kabul edilerek ilan edilmiş usul ve esaslara uygun olmak ve ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak koşuluyla, istedikleri bakım/onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler ancak kat malikleri, bu tadilat/bakım ve onarım işlemlerinin mevcut projede değişiklik doğuracak nitelikte olması halinde, öncesinde ilgili belediyeden tadilat ruhsatı almak zorundadır. İzinler alındıktan sonra tüm işlemler, TYYK’nın belirlediği süreler dâhilinde bitirilmelidir. İlgili belediyeden alınmış tadilat ruhsatı ibraz edilmeksizin yapılacak bu faaliyetlerde TYYK her türlü tespit ve şikâyet işlemlerini tüm kat malikleri adına yerine getirir. Yapılacak değişiklikler, inşaat projesi, mimari ve statik projeye aykırı olamaz. Kat maliklerinin (kiracı dâhil) daire içlerinde yaptıkları tadilat dolayısı ile çıkan hafriyat, vs. aynı günün mesai saatleri içinde kaldırılmak zorundadır. Aksi halde site müdürlüğünce atıklar bertaraf ettirilir, çıkan masraf ilgili daire hesabına yansıtılır.

Kat malikleri; bağımsız bölümlerini, eklentilerini, blok ve site ortak yer ve tesislerini kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden, yasalara ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Kat malikleri, özellikle;

Bağımsız bölümlerinde, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemez, ses ve ışık kirliliğine sebep olamaz; özellikle saat 23.59’dan sonra ışık ve ses yayan cihazlarını komşularını rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar.

- Nişan, düğün gibi ayırık nedenlerle düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler. Bağımsız bölümler de dâhil, bu toplantıların organizasyonu öncesinde TYYK’ya bilgi verilmesi zorunludur. TYYK tarafından müsaade edilmedikçe bu tip toplantıları ana taşınmaz ortak mahallerinde yapamazlar. Keza normal zamanlarda da diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.
- Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı, çarşaf vb. silkeleyemez, izmarit, kül sair herhangi bir cismi atamaz, herhangi bir sıvıyı dökemez; kapı önlerine paspas koyamaz, ayakkabı, terlik vb. ile

çocuk arabası, bisiklet vb. koyamaz, su dökemez, çöp bırakamaz, atamaz; binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar. Sığınaklarda, TYYK izin ve onayı alınmadan, amacına uygun dahi olsa eşya ve malzeme tutamaz, bırakamazlar.

- c) Bağımsız bölümleri, kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar. Bağımsız bölümler, düzenli ikamet amacı dışında kiralanamaz. Bu kapsamda günlük, haftalık, sezonluk kiralamalar yapılamaz. Bağımsız bölümler, turizm amacıyla veya lojman maksadıyla kullanılamaz.
- ç) Bağımsız Bölümler; kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş olsa bile, hiçbir şekilde ticari işletme, serbest çalışma ofisi olarak kullanımlara tahsis edilemez.
- d) Ana gayrimenkul kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde, sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile basımevi, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, dersane vb. açamazlar; ikamet ve barınma amacı dışında kullanamazlar.
- e) Kat malikleri bağımsız bölümlerinde; kedi, köpek, kuş gibi evcil hayvanları ancak komşuluk hukuku ve hüsnü niyet kaidelerine aykırı olmamak, her türlü ortak alanda bu hayvanları bulundurmamak, bağlamamak, beslememek şartıyla bulundurabilirler. Aksi halde Genel Hukuk kuralları ve Belediye mevzuatında bulunan hükümler uygulanır. Ortak alanlarda, kat maliklerinin evcil hayvanları yalnızca site yönetimine kaydedilmiş olmak; çipli olmak ve tasmasız olarak dolaştırılmamak suretiyle gezdirilebilir. Tehlikeli olduğu idari makamlarca ilan ve kabul edilmiş hiçbir tür barındırılmaz, beslenemez. Sahipli ve sahipsiz hayvanların beslenmesi, gezdirilmesi ve sair hususlarla ilgili TYYK tarafından belirlenerek ilan edilecek hususlara uyulması zorunludur.
- f) Binaın ön, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha, tabela, panjur, afiş, pankart asamazlar (Türk Bayrağı hariç); balkon veya teraslara, binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar. Kiralık veya satılık levhası en büyük 0,50mt X 1,50mt ebatını geçemez. Klima dış üniteleri yalnız ve yalnızca, bağımsız bölüm sınırlarını aşmamak kaydıyla balkonlara monte edilebilir.
- g) Kat malikleri bağımsız bölümlerinde ikamet etmediği hallerde, tebligata yarar adreslerini herhangi bir değişiklikten sonra en geç 15 gün içerisinde TYYK'ya bildirmek zorundadır. Kat maliklerinin tebligata yarar adres bildirmemesi, var olan adresin değişmiş olması halinde bilinen son adreslerine yapılan tebligat geçerli kabul edilir. Tebligat adresinin ve bundaki değişikliğin bildirilmediği veya yazılı olarak bildirilen adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılabilir. Tebligatın bir örneği apartman girişindeki ilan panosuna asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa veya tebligatı almaktan kaçınırsa, ilan panosuna asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. İlan panosuna asılan tebligata ilişkin olarak; ispat kolaylığı bakımından TYYK üyelerinden birinin imzası ile, site çalışanlarından veya o blokta oturan kat maliklerinden birinin imzasını taşıyan tutanak düzenlenebilir. İlavenen, Kat Malikleri tarafından TYYK' ya bildirilmiş her türlü iletişim kanalı ve adresine yapılacak elektronik bildirim ve tebliğler, geçerli sayılır.

MADDE 16 – ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Havuz Takvimi:

#	PAZARTESİ	SALI	ÇARŞAMBA	PERŞEMBE	CUMA	CUMARTESİ	PAZAR
KAPALI HAVUZ SPOR SALONU	Havuz, Spor Salonu Bakımı (Kapalı)	Bayan (Sabah)	Karma (Tüm Gün)	Karma (Sabah)	Karma (Tüm Gün)	Bayan (Sabah)	Karma (Tüm Gün)
	Spor Salonu (Öğleden Sonra) (Açık)	Karma (Öğleden Sonra)		Bayan (Öğleden Sonra)		Karma (Öğleden Sonra)	
AÇIK HAVUZLAR	(Tüm Gün)	1. Etap (Kapalı)	1. Etap (Tüm Gün)	(Tüm Gün)	(Tüm Gün)	(Tüm Gün)	(Tüm Gün)
		3. Etap (Tüm Gün)	3. Etap (Kapalı)				

Havuzun kullanımı, işbu yönetim planında belirlenen esaslara uygun olmalıdır. Bu esasların uygulaması ile belirlenen günler içerisindeki kullanım saatleri TYYK tarafından belirlenir. Buna göre TYYK, zorunlu ve geçici haller (yaz dönemi, meteorolojik şartlar, personel durumu, okulların eğitim dönemlerinin başlaması ve sonlanması vb.) dışında, havuz programını bu yönetim planına uygun olarak yürütür.

Kat malikleri, adalarındaki ortak yer ve tesislerinden (sosyal eklentilerden, otoparklardan, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden vb.) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun belirlediği ve ilan ettiği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Kat Malikleri;

- a) Bulundukları bloğun mimari durum ve güzelliğini korumak zorundadır. Blok yapıda veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar.
- b) Bulundukları yapının ortak yerlerinde her ne gerekçeyle olursa olsun toplu yapının bütünlüğünü ve ahengini bozacak inşaat, onarım ve değişiklikler yapamazlar. Ortak yerler ile bağımsız bölümlerde, bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. İşbu halde TYYK gerekli önlemleri.
- c) Toplu Yapı Ortak Yerleri, 445 ada 8 nolu parsel, 453 ada 15 nolu parsel ve 449 ada 13 nolu parsellerdeki kat malikleri tarafından kapalı otoparklar hariç arsa paylarına bakılmaksızın eşit olarak kullanılır. Her türlü ortak alanda, haksız işgalin önlenmesi, işgalden doğan ecrimisil bedellerinin tahsili, bunlarla ilgili her türlü adli ve idari başvuruların yapılması; dava ve takip işlemlerinin yürütülmesi için TYYK yetkilidir.
- ç) Otoparklar, her daire için birer kapalı otopark olarak planlanmış olup; ayrıca ortak alana ait açık otoparklar da mevcuttur. Bağımsız bölüm malikleri, sahiplik belgesine sahip oldukları araçlarını yönetime kaydettirmek zorundadır. Bağımsız bölümlere özgülenen alandan daha fazla sayıdaki araçların kayıtları ve toplu yapı sınırlarına girişleriyle ilgili usul ve esaslar ile açık otoparkların kullanımıyla ilgili tüm usul ve esaslar TYTK tarafından belirlenir ve ilan edilir. Kat Malikleri, açık ve kapalı otoparkların kullanımında diğer maliklerin haklarını gözetmek ve TYTK tarafından belirlenen usul ve esaslara uymak zorundadır.
- d) Blok önlerine, Toplu Yapı Yönetimi ve Ada Yönetim Kurullarının belirlediği yerlere 15 (on beş) dakikadan fazla araç park edilemez. Bu ihlaller ilgili aracın, şoför kapısı camına yapıştırılır. Üçüncü ihlalle birlikte, en düşük aidat tutarının yarısı kadar yaptırım uygulanır. Bu yaptırım tutarı, site sakinin aidat hesabına tahakkuk ettirilir.
- e) Kapalı otoparklar projeye uygun olarak numaralandırılmıştır. Kat Malikleri, öncelikle bağımsız bölüme özgülenen park alanlarını kullanmak zorundadır. Bağımsız bölüme kayıtlı olmayan misafir araç veya araçlar, TYTK tarafından aksi kararlaştırılmadıkça, belirlenen usul ve esaslara uygun olarak en fazla 24 saat açık otopark alanında tutulabilir. Kat maliklerine ait taşıtlar, belirlenen otopark alanlarında, diğer taşıtların giriş-çıkış ve manevra kabiliyetlerini engellemek; belirlenen alanların dışına taşmamak suretiyle park edilmelidir. Niteliği gereği bu koşulları sağlamayan, başta çekme karavanlar olmak üzere motorlu araç vasfında olmayan taşıtlar, site sınırları içerisine sokulmaz ve dışarı çıkarılır.
- f) Mutfaklarda bulunan yangın sistemine ait dedektörlerin üzeri kapatılamaz, yeri değiştirilemez ve sökülemez. Aksi halde TYYK tarafından yasal işlem başlatılarak, eski haline getirilmesi sağlanır ve yapılan masraflar ilgili site sakinin aidat hesabına yansıtılır.
- g) Site sakinleri tapu, kira kontratı ve araç ruhsatlarının örneğini site müdürlüğüne bırakmaları zorunludur.
- ğ) Kat malikleri ile bağımsız bölümü kullanan kişilere ait taşıtların, TYYK tarafından ilan edilen usul ve esaslara aykırı olarak site sınırları içerisinde kullanılması, park edilmesi hallerinde, ilk ve ikinci ihlalde taşıta uyarı etiketi yapıştırılır. Buna rağmen, ihlalin devam etmesi halinde ise her ihlal için en düşük aidat bedelinin yarısı oranında ceza tahakkuk ettirilir. Bu ceza, taşıtın kayıtlı olduğu bağımsız bölüm kat malikinin avans gider payına eklenir. TYYK, işbu yönetim planında belirlenen hükümler ile ilan edilen usul ve esasları, ikaza rağmen ihlale sebep olan taşıtları site dışına çıkarma; tekerlik kilidi takma dahil, ihlali ortadan kaldıracak önlemleri alma yetkisini haizdir. Oluşacak masraflar, ihlale sebep olan kişiye tahakkuk edilerek tahsil edilir.
- h) Bağımsız bölüm maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin düzenlemeler, işbu yönetim planında yer alan hükümler ile TYTK tarafından belirlenerek ilan edilmiş usul ve esaslar çerçevesinde bu yerleri kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler. Ortak yerlerden yararlanma ve buraları kullanmada hak sahipleri birbirlerinin haklarına titizlik göstermeye bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.
- ı) 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.
- i) Kat malikleri kendisi ve bağımsız bölümden faydalanan diğer kişilerin kimlik, iletişim, taşınır/taşınmaz sahiplik bilgileri ile gerekli diğer bilgilerini site yönetimine bildirmekle yükümlüdür. Kat malikleri, kişisel verilerinin, TYYK tarafından ilan edilmiş KVKK beyannamelerine uygun olarak işlenmesi hususunda rıza göstermiş sayılır. Toplu yapıda ikamet edecek olanlar, taşınmadan önce yukarıda belirtilen bilgi ve belgeleri vermek ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca hazırlanan bilgi formunu imzalamak zorundadırlar.

BÖLÜM 4: ORTAK GİDERLERE KATILMA

MADDE 17 – GENEL OLARAK ORTAK GİDER

Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki bağımsız bölüm sahipleri (kat malikleri) için “ortak giderlere katılma zorunluluğu” ve “Toplu Yapı Yönetimi” bütçesiyle belirlenen yükümlülükleri “mutlak” zorunluluktur.

Yukarıda açıklanan giderler, “aidat” ve/ veya “avans” biçiminde olabilir. “Toplu Yapı” ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. İlgili yasal mevzuatta belirlenen gecikme tazminatı değişikliğe uğrarsa, bu değişiklik yürürlükte bulunan proje için de uygulanır.

MADDE 18 – TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

A) Ortak Gider ve Avans Payının Ödenmemesi

Ortak gider veya avans payını zamanında ödemeyen kat maliki ya da bu bağımsız bölümden yararlananlar hakkında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu Yönetim Planı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve genel hükümler çerçevesinde dava açabilir ve icra takibi yapabilir.

B) Bağımsız Bölümden Yararlananların Sorumluluğu

Bağımsız bölümünden (kiracı olarak veya başka bir sebeple) bir başkasının yararlanıyor olması, kat malikinin ortak gider aidatı, avans payı ve gecikme tazminatı gibi ödemeleri yapma zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. İlk ve asli sorumlu her zaman kat malikidir. Kat maliki, bu ödemelerin yapılıp yapılmadığını öğrenmek ve zamanında ilgisine ödetmek veya kendisi ödemek zorundadır. Bu hususta bildirim yapılmasına gerek yoktur.

C) Geçmiş Dönem Borçlarının Tahsili

Geçmiş dönem aidat ve gecikme tazminatı borcu bulunanların yaptığı ödemeler, öncelikle geçmiş dönem aidat ve gecikme zammı (icra takibi yapılmışsa ayrıca feri giderlere de) mahsup edilir.

Ç) Kamuya Ait Alanların Bakımı

Site alanı içinde veya çevresinde bulunan kamuya bırakılmış yol, spor tesisleri, park gibi yerlerin bakım, onarım ve işletmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından üstlenilmişse, bu yerlere ilişkin giderler de site ortak giderleri sayılır ve kat maliklerince yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde karşılanır.

D) Ortak Giderlerin Paylaştırılması

Toplu yapı ortak giderlerinin bağımsız bölümlere paylaştırılmasında, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20. maddesi hükümleri esas alınır.

E) Site Ortak Yer ve Tesislerinden Yararlanma Yaptırımı

Ortak gider aidatını ve avans payını zamanında ödemeyen kat maliki veya diğer ödeme yükümlülükleri için, Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun kararıyla, borç ödenene kadar, Site ortak yer, tesis ve hizmetlerinden yararlanmanın durdurulması yaptırımı da uygulanabilir.

F) Toplu Yapı Ortak Giderlerinin Karşılanması

Toplu yapının ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama, elektrik, temizlik, bakım onarım, muhasebe, personel, hizmet vb.), Yönetim Planı ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı doğrultusunda belirlenir ve bu giderler, toplu yapıdaki tüm bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır.

G) Toplu Yapı Ortak Yer ve Tesislerine Zarar Verme Durumunda Sorumluluk

Toplu yapı ortak yer ve tesislerine, kat malikinin kusurlu hareketiyle kendisi, ailesinden biri ya da bağımsız bölümünden yararlanan (örneğin kiracı veya misafir) zarar verirse, bu zarardan “zararı veren” ve “kat maliki” birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan talep edilir. Bu durumda, aylık %5 gecikme tazminatı uygulanır.

Ğ) Aidat ve Avans Ödemesi

Toplu yaşamın gereği olarak siteye sürekli aidat ödeneceğinden, kat malikleri, kiracılar ve bağımsız bölümlerden fiilen yararlananlar, kendilerine hiçbir tebligat yapılmasa bile, aidat miktarını öğrenmek ve (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nda veya işletme projesinde başka bir tarih kararlaştırılmamışsa) en geç ilgili ayın 20’sine kadar aidat/avansı ödemek zorundadırlar. Ödenecek aidatla ilgili tebligat yapılmadığını, ödenecek aidatın/avansın miktar ve tarihini bilmediğini ileri sürmek, aidat yükümlüsünü temerrüitten kurtarmaz. İşletme projesinde ya da ilgili Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarında belirtilen son ödeme gününde ödeme yapılmamışsa, ilgili ayın son günü itibarıyla kendiliğinden temerrüt oluşur ve gecikme zammı işlemeye başlar.

BÖLÜM 5: DİĞER HÜKÜMLER

MADDE 19 – ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI

Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır. Sigorta yapılması halinde bağımsız bölüm malikleri, sigorta giderlerine, arsa payı oranında, katılmakla yükümlüdür. Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine bir sözleşme yok ise, bağımsız bölüm maliklerine arsa payı oranında paylaştırılır. Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır. Bağımsız bölüm malikleri ana gayrimenkulün sigortalananmasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler, bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. TYYK, Toplu Yapı Alanında bulunan tüm blokları deprem, yangın ve doğal afetlere karşı sigortalamakta yükümlüdür.

MADDE 20 – ÖNALIM HAKKI

Toplu yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki bağımsız bölüm malikleri öncelikle satın alma hakkına sahip değildir.

MADDE 21 – ÇEKİLMEZLİK HALİ, HAKİMİN MÜDAHALESİ VE MÜLKİYETİN DEVRİNİ İSTEME

Kat maliklerinden biri, yasalara ve Toplu Yapı Yönetim Planı'na göre kendine düşen borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyerek, diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için “çekilmez hale gelecek” derecede ihlal ederse, hakları ihlal edilen kat malikleri, ihlal eden malikin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini Mahkemeden isteyebilirler. Bağımsız bölüm malikinın yetkilendirmesi ve talebi halinde, bu dava TYYK tarafından da ikame edilebilir.

Aşağıdaki hallerde mutlak çekilmezlik hali var sayılır;

- Ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında bir takvim yılı içinde üç defa icra takibi yapılmasına veya dava açılmasına sebep olması,
- Hâkimin (KMK'nun 33. maddesi uyarınca) verdiği emre rağmen; borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl süreyle ısrar edilmesi,
- Kendi bağımsız bölümünü; yasalar, bu yönetim planı, TYTK ve/veya TYYK tarafından yasak edilen işlerden birini yapmak için kullanması veya tahsis etmesi üzerine, TYYK tarafından yapılan ihtara rağmen bu konuda ısrarlı davranması veya ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması. (KMK.25)

MADDE 22 – YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA

Toplu Yapı ortak yer ve tesislerin düzgün veya daha rahat kullanılır bir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilavelerin yapılabilmesi için TYTK tarafından salt çoğunlukla karar alınması gerekir. Alınan bu kararlar TYYK tarafından uygulanır.

Site veya blok yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması karşılaştırılan yenilik veya ilaveler çok masraflı ise ve/veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa ve yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gerekli bulunmuyorsa, karara ve/veya gidere katılmamış olan kat maliki, sonradan fikir değiştirdiğinde; ilgili (BKMK veya TYTK.) kurulda karar alınması, payına düşen gideri ödemelerin yapılmış olduğu tarihlerden hesaplanacak olan aylık %5 gecikme tazminatıyla birlikte ödemesi koşuluyla bu yenilik ve ilavelerden yararlanabilir. Bunlardan faydalanmak istemeyen kat malikleri gidere katılmak zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri, onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.

MADDE 23 – ARIZALARIN GİDERİLMESİ VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE MÜDAHALE

Bağımsız bölüm malikleri ve onlara tabi olanlar, bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için veya zorunluluk hallerinde, kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler.

MADDE 24 – YÜRÜRLÜK

İşbu “GÜNEŞPARK EVLERİ SİTESİ YÖNETİM PLANI”, (Kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmek üzere) Tapu Sicil Müdürlüğü'ne teslim edilmesi ile yürürlüğe girer.

GEÇİCİ MADDE – 1

İşbu Yönetim Planı'nın yürürlüğe girmesiyle, yönetim planı değişikliği öncesi mevcut plana göre kurullara seçilen kişilerin görevleri, işbu Yönetim Planı'na göre yapılacak seçim ve görevlendirmelerin sonuçlanmasına kadar devam edecektir. Kurulların tamamı göreve başlayana dek, tüm toplantı çağrıları, mevcut Yönetim Kurulu tarafından yapılır.

EKLER:

1- Yerleşim Planı

GÜNEŞPARK EVLERİ 1.ADA 449/13 ve 2.ADA 453/15



GÜNEŞPARK EVLERİ 3.ADA 445/8

