

İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, ÇAVUŞBAŞI MAHALLESİ
DEDEOĞLU KÖYÜ 10-11 PARSEL
MESA ORMAN 1. ETAP TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

I. BÖLÜM
GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1. YÖNETİM PLANININ KAPSAMI:

1.1. İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çavuşbaşı Mahallesi Dedeoğlu Köyü'nde kain 10-11 Parsel sayısında kayıtlı ana gayrimenkullerin üzerinde bulunan ilgili belediyece onaylı vaziyet planı ve uygulama projelerine göre; inşa edilmiş/edilecek alt yapı tesisleri, ortak kullanım alanları ve tesisleri ile yönetim ve kullanım bakımından birbirleriyle bağlantıları olan, aralarından kamu yolu geçen 10 ve 11 parsel üzerinde Mesa Orman 10 Parsel ve Mesa Orman 11 Parsel olmak üzere Mesa Orman 1. Etap Toplu Yapı Sitesi olarak adlandırılan toplu yapı niteliğindeki ana gayrimenkulün bütününe kapsayacak iş bu yönetim planının konusu kat irtifakı ve kat mülkiyeti ilişkisinin düzenlenmesi ve yönetimidir.

1.2. İşbu Toplu Yapı Yönetim Planının "Tanımlar" bölümünün "f" maddesindeki "Toplu Yapı" başlığı altında, bağımsız bölüm sayıları ve vasıfları ile birlikte ayrıntılı olarak gösterilen ve ekli vaziyet planlarında görülen parsel 11'de toplam 7 (yedi) adet Blok'ta konut vasıflı toplam 174 adet bağımsız bölüm, 1 (bir) adet Sosyal Tesis ve parsel 10'da toplam 2 (iki) adet Blok'ta konut vasıflı toplam 45 adet bağımsız bölüm ile her iki parseldeki alt yapı tesisleri, otoparklar, depolar, ortak kullanım yerleri ve benzeri yapı ve tesislerin bulunduğu "**MESA ORMAN 1. ETAP**" isimli ana yapı, bu "Toplu Yapı Yönetim Planı"na göre yönetilir.

Kat malikleri, işbu Toplu Yapı Yönetim Planının, kat mülkiyeti ilişkisinin ilk aşaması olan kat irtifakı tesisi istemiyle birlikte, Kat Mülkiyeti Kanununun 14. maddesi uyarınca Tapu Sicil Müdürlüğü'ne verilmesi konusunda anlaşmışlardır.

1.3. AMAÇ:

Bu Toplu Yapı Yönetim Planının amacı, 1.1. maddede sözü edilen "**MESA ORMAN 1. ETAP**" Toplu Yapı'sında yer alan toplu yapının kat mülkiyeti ilişkilerini düzenlemek, yönetim esaslarını belirlemek ve bu yönetimden doğabilecek sorunların çözümüne ilişkin kuralları koymak, kat irtifakı kurulması aşamasından başlayarak, kat maliklerinin yönetime ilişkin hukuki durumlarını belirlemek, bu sıfatla veya herhangi bir nedenle kat mülkiyeti ilişkilerine taraf ya da dâhil olanların yetki, ödev ve sorumluluklarını saptayarak ana taşınmazın tamamında güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir sosyal yaşam düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

Bu Toplu Yapı Yönetim Planı aynı zamanda, Kat Mülkiyeti Kanununun hükümleri gereğince yapılmış bir sözleşme hükmündedir ve tüm kat maliklerini ve haleflerini bağlar.

1.4. KAPSAM:

İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı'nın kapsamı aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir:

A. Yer Bakımından Kapsamı:

İşbu Toplu Yapı Yönetim Planının hükümleri, yukarıda birinci maddede yazılı 10-11 parselde bulunan ana taşınmazların sınırları içinde kalan arazi ile bunun üstünde ve altında meydana getirilmiş bina ve tesisleri, ana taşınmazın tamamına veya bağımsız bölümlere göre mütemmim cüz, eklenti yahut teferruat niteliği taşıyan bütün objeleri, bu nitelikte olmasa bile ana taşınmazda bulunan veya bulundurulmuş diğer eşya ve malları kapsar.

B. Kişi Bakımından Kapsamı:

İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı'nın hükümleri, 10-11 parselde bulunan ana taşınmazda bağımsız bölüm maliki (kat maliki yahut kat irtifakı sahibi) olan kişilerle, bunlara bağımlı olarak ana taşınmazda, bağımsız bölümlerde, eklentilerde ve ortak yerlerde bulunan ve bunlardan herhangi bir suretle yararlanan kişileri, intifa hakkı, kira hakkı veya başka bir hukuki sebebe dayanarak ana taşınmaza tasarruf eden ve sahip bulunan kişileri ve bunlara tâbi olarak bu hakları kullananları; yukarıda sayılan yerlerde hizmet, istisna, vekâlet gibi bir ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerini; ana taşınmazın tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümler üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlar.

C. Karşılıklı İlişkiler Bakımından Kapsamı:

İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı, kat mülkiyeti esasına göre tasarruf edilecek 10-11 parseldeki ana taşınmaz üzerinde, bu tasarruf biçiminden doğan bütün ilişkileri, bu meyanda ana taşınmazın tamamından, bağımsız bölümler ile eklentilerden ve ortak yerlerden yararlanılmasından, bunların kullanılmasından, korunmasından, bakım ve onarımından doğacak her türlü ilişkiyi; ana taşınmaz, bağımsız bölümler ve eklentileri ile ortak yerler üzerindeki hukuki ve maddi tasarruflar dolayısıyla kat malikleri, kat irtifakı ve diğer aynı hak sahipleri ve bunlara bağlı olarak ana taşınmazda kiracı ve diğer her ne nam altında olursa olsun oturan veya bu yerlerde bulunan, kullanan ve yararlanan kişilerin aralarında meydana gelecek her çeşit ilişkiyi kapsar.

1.5. UYGULAMA ÖNCELİĞİ:

İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı hükümleri; 10-11 parsel üzerindeki ana taşınmazın kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden, içinde bulunulan blok ve toplu yapının yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün

sorunlarda ve ihtilaflarda, Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer yasaların emredici hükümleri saklı kalmak üzere, birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

1.6. TANIMLAR VE KISALTMALAR:

Bu Toplu Yapı Yönetim Planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan terim ve tanımlara başvurulmak gerektiğinde, aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı kurallar göz önünde tutulur:

1.6.1. TANIMLAR:

- a) **ANA TAŞINMAZ** terimi, kat mülkiyetine konu olan, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çavuşbaşı Mahallesi, Dedeoğlu Köyü'nde kâin ve tapuda 10-11 parseli oluşturan arsayı ve üzerindeki tüm yapıların tamamını ifade eder. Mesa Orman 1. Etap Toplu Yapı Sitesi'ni oluşturan blok yapılar yönetim planı ekinde vaziyet planında ayrıntılı olarak gösterilmiş olup, Toplu Yapı olarak anılacaktır.
- b) **ANA YAPI** terimi, 10-11 parseldeki ana taşınmazda bulunan bütün bloklar, bağımsız bölümler ile bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde yer üstü ve yeraltında yapılmış bütün yapı, blok ve tesisleri içerecek biçimde bir bütünü ifade eder.
- c) **BLOK YAPI** terimi, 10-11 parseldeki ana taşınmazda bulunan, 10 parselde bulunan 2 adet bloktaki toplam 45 adet konut ile 11 parselde bulunan 7 adet bloktan, konut bloğu vasfında olan 6 adet bloktaki toplam 174 adet konut olmak üzere toplam 8 Blok'tan her birini ifade eder.
- d) **BAĞIMSIZ BÖLÜM** terimi, 10-11 parseldeki ana taşınmazın sınırları içinde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca Tapu Müdürlüğü'ne verilen/verilecek projesine göre, inşa edilen/edilecek olan ve aşağıda nitelikleri belirlenmiş olan her biri, ayrı ayrı ve başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanununa göre bağımsız mülkiyete konu olan 219 adet konut vasıflı toplam 219 adet bağımsız bölümlerin her birini ifade eder.

Bir ayırım yapılmaksızın, sadece "Bağımsız Bölüm" ifadesinin kullanıldığı yerlerde, bu terimin, yukarıda tanımlanan bağımsız bölümle birlikte, Kat Mülkiyeti Kanununun 16. maddesi gereğince, bu Toplu Yapı Yönetim Planının ilgili maddesi ile bağımsız bölümün müstakil ve münhasır kullanımına tahsis edilen alanları da kapsamak üzere kullanıldığı kabul edilir.

- e) **TAHSİSLİ ALAN** terimi, bu Toplu Yapı Yönetim Planının ilgili maddesi ve Toplu Yapı Yönetim Planı eki projeleri ve tahsis planları ile bir bağımsız bölümün müstakil ve münhasır kullanım yetkisi verilmiş kapalı ve/veya açık alanları ifade eder.
- f) **TOPLU YAPI** terimi, bu Toplu Yapı Yönetim Planı ile birlikte yönetimi amaçlanan ve yukarıda birinci maddede tapu kaydı yazılı olan ana taşınmazlarda bulunan, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çavuşbaşı Mah. Dedeoğlu

Köyü 10-11 parselde kâin 10 parselde bulunan 2 (iki) adet blok, 11 parselde bulunan 6(altı) adet blok ile 10 parseldeki arsa üzerinde bulunan 1 adet güvenlik giriş yapısı, 11 parseldeki arsa üzerinde bulunan 1 adet güvenlik giriş yapısı, blokların bodrum katları kotunda bloklara bitişik yer alan kapalı otoparklar, 11 parseldeki arsa üzerinde bulunan G Blok'taki 1 adet sosyal tesis yapısı ve ara bağlantı yapıları ile tüm bu yapıların ortak yerlerinden (sığınaklar, kazan daireleri, eşanjör ve hidrofor odaları, trafo ve jeneratör daireleri ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm teknik alanlar, kapıcı dairesi, yönetim ofisi, sosyal donatı alanları, spor alanları, (sauna, buhar odası, jakuzi, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, çocuk oyun alanı) çocuk parkı, yeşil alanları, site içi yollar vb.) oluşan ve "**MESA ORMAN 1. ETAP**" adı verilen Toplu Yapı'yı ifade eder. Bu yönetim planı sadece **TOPLU YAPI** deyiminin kullanılması ile "**MESA ORMAN 1. ETAP**" ifade edilmiş olacaktır.

Toplu Yapı kapsamında olan konut blokları ve bağımsız bölüm adetleri aşağıda gösterilmiştir:

BLOK NO 11 PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN VASFI
A BLOK	30	KONUT
B BLOK	28	KONUT
C BLOK	28	KONUT
D BLOK	30	KONUT
E BLOK	28	KONUT
F BLOK	30	KONUT
TOPLAM	174	

BLOK NO 10 PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN VASFI
A BLOK	25	KONUT
B BLOK	20	KONUT
TOPLAM	45	

- g) **KAT MÜLKİYETİ**, arsa payları ve ana gayrimenkullerdeki ortak yerlerle ilgili özel bir mülkiyettir. Ortak yerler aşağıda "MADDE 5"te belirtilmiştir.
- h) **KAT MALİKİ (Bağımsız bölüm maliki)** terimi, bloklarda her bir bağımsız bölümün mülkiyetine sahip olan veya kat irtifakı ve diğer aynı hak sahipleri kişi/kişileri ifade eder.
- i) **KULLANMA HAKKI** Kat maliklerinin ortak malik sıfatı ile paydaşı buldukları ortak yerlerden, bir bağımsız bölüme "özel kullanım alanı" olarak ayrılmamış olan yerler üzerindeki faydalanma hakkını ifade eder.

MADDE 2. TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ NİTELİĞİ VE DEĞİŞTİRİLMESİ:

- 2.1. Bu Toplu Yapı Yönetim Planı, MESA ORMAN 1. ETAP içinde kalan bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçıları ile bağımsız bölümleri sonradan iktisap edecek olan üçüncü şahısları, Yönetim Kurullarını, Denetçileri, bağımsız bölümlerden kiracı olarak veya intifa ya da sükna hakkı sahibi gibi hukuki nedenlerle veya ne sebeple olursa olsun yararlananları, bağımsız bölümlerde hizmet, istisna, vekâlet gibi bir ilişki nedeniyle geçici ve/veya sürekli olarak görev yapan kişileri ve bunların işçi, müstahdem, yardımcı ve her ne nam adı altında olursa olsun diğer görevlilerini, ana taşınmazın tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümler üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlayıcı nitelikte bir sözleşmedir. Ayrıca tapu kütüğü beyanlar hanesinde varlığına işaret edilmiş bu yönetim planı hükümlerini, KMK'nın tapu kütüğünün aleniyet ilkesi gereğince, hiç kimse bilmediğini ileri süremez.
- 2.2. Yönetim Planının hükümleri MESA ORMAN 1. ETAP TOPLU YAPI SİTESİ'NİN sınırları içerisinde kalan arazi ile, bunların üstünde ve altında meydana getirilmiş bütün bina ve tesisleri, ağaçları ve çevre düzenlemesini, tahsisli alan ve yahut teferruat niteliği taşıyan tüm objeleri, bu nitelikte olmasa bile MESA ORMAN 1. ETAP TOPLU YAPI SİTESİ 'nde bulunan sair eşya ve malları kapsar.
- 2.3. İşbu Yönetim Planı, yargı organlarının kararları dışında ancak, doğrudan kat maliklerinin veya Kat Malikleri Kurulu adına Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar sahip oldukları oy sayıları dikkate alınarak, tüm kat maliklerinin 4/5' ünü temsil eden oy ile alınacak kararlarla değiştirilebilir.

MADDE 3. YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER:

Kat malikleri, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununu, ayrıca bu kanunun 15. ve 18.nci maddelerinin emredici hükümleri ve yönetim planına bağlı kalmak üzere, kendi bağımsız bölümlerinde, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde arsa payları

oranında mülkiyet haklarına göre Medeni Kanunun kat maliklerine tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Borçlar Kanunu ile Türk Medeni Kanunu ve ilgili sair mevzuat hükümleri sıra ile uygulanır.

Ayrıca Mesa Orman 1. Etap Toplu Yapı Sitesi Geçici Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak Site Yönetmeliği de iş bu Yönetim Planının ayrılmaz bir parçası olup, uygulamada aynı öncelikte ele alınacaktır.

MADDE 4. ANA TAŞINMAZIN NELERDEN İBARET OLDUGU:

Ana taşınmazın nelerden ibaret olduğu yasa ile belirlendiği gibi ayrıca işbu Yönetim Planında da gösterilmiştir.

MADDE 5. ORTAK YERLER VE ŞEYLER:

- 5.1** Kat Mülkiyeti Yasası'nın 4. maddesinde sayılan yerler ile işbu Yönetim Planında belirtilen yerler ve şeyler, Toplu Yapı'nın ortak yerleri/şeyleri olup, bu Yönetim Planında öngörüldüğü şekilde toplu yapı maliklerinin alacağı kararlara göre kullanılır. Ancak, münhasıran bir bloğun veya birkaç bloğun kullanımında olan ve Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde sayılan yerler, toplu yapı kullanım bütünlüğüne ters düşmemek kaydı ile o blokta veya bloklarda oturan Blok Kat Maliklerinin alacağı kararlar doğrultusunda yönetilir ve kullanılır.
- 5.2** Toplu Yapı'nın, bağımsız bölümler ve bağımsız bölümlere tahsisli alanları dışında kalan yerleri ile bu yerlerde mevcut bulunan veya sonradan vücuda getirilecek tesis, yapı, ağaç, bitki ve benzeri şeyler de ortak yerler ve şeylerdir.
- 5.3** Ortak yerler ve şeylerin belirlenmesinde, tapu idaresine verilen onaylı plan ve projeler, Yönetim Planının ayrılmaz bir parçasını oluşturan vaziyet planı ile projelerde yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler esas alınır.
- 5.4** Vaziyet planı, proje ve bu yönetim planında ana taşınmaz ve bütün Toplu Yapıda ortak yer olarak belirlenmiş (eğer belirli bloklara tahsis edilmişse sadece tahsis olunanların ortak yeri sayılır) alan, yapı ve tesisler ile bu surette belirlenmiş olmasa bile, niteliği gereği yahut koruma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak, mekân, tesis, yapı ile Toplu Yapı projesinde sosyal tesis olarak belirtilen yerler, sığınak, kapıcı dairesi, sosyal donatı alanları, spor alanları (fitness salonu, kapalı yüzme havuzu) , bay bayan soyunma salonları, çocuk oyun alanları, bahçeler, süs havuzları, peyzaj, otomatik geçiş sistemi, yollar, otoparklar, orta gerilim tesisleri, trafolar, jeneratörler, yangın algılama sistemi, yangın dolapları, karbon monoksit (CO) izleme ve tahliye sistemleri, duman tahliye ve sprinkler, yangın söndürme sistemi, site çevresinde ve bahçe duvarında kamera sistemi, sulama sistemi,

ortak alanlarda yer alan ve ortak hizmet veren her türlü mekanik, elektrik tesisatı ve ekipmanları ve sair şeyleri ifade eder.

- 5.5** Ortak yerler ve şeylerin kullanılması, bakımı, onarım ve işletilmesi ve buralardan yararlanılması konularını ayrıntılı düzenlemek üzere ayrıca Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenen kurallara uygun olarak Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yönergeler hazırlanır ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca yürürlüğe konulur.
- 5.6** Sosyal Tesis; Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenen kurallar uyarınca 10-11 parselde bulunan tüm konut maliklerince yararlanma ve kullanma hakkına sahiptir. Ancak tüzel kişi kat maliklerinin çalışan ve müşterilerinin böyle bir yararlanma hakkı yoktur.
- 5.7** Eğer belirli bloklara veya bağımsız bölümlere tahsisli değilse, ortak yer, tesis ve şeyler; Nerede bulunurlarsa bulunsunlar Toplu yapı'nın bütününün ortak yer, tesis ve şeyleridir.
- 5.8** Aşağıda sayılıp gösterilen Toplu Yapı Ortak yerler ve şeyler; Her halükarda blok gruplarına veya münferiden bloklara ait Ortak Yer ve Şeyleridir;
- Temeller ve ana duvarlar, kuranglezler, merdivenler, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları, çöp odaları ve çöp konteynerleri,
 - Genel giriş kapıları, blok giriş holleri, merdiven holleri, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar,
 - Teknisyen odası, güvenlik odası, genel depo ve bunların her türlü tesisatları,
 - Parklar, kapalı yüzme havuzu, süs havuzları, sosyal donatı alanı, açık otoparklar, kapalı otoparklar, çocuk oyun alanları, gezinti alanları,
 - Güvenlik kulübeleri ve bunların her türlü tesisatları,
 - Toplu Yapının yağmur suyu, pis su hatları ve bunlara ait her türlü tesisler, motorlar, pompalar, su isale hattı, su deposu ve bunların her türlü tesisatları ile kanalizasyon şebekeleri,
 - Bağımsız bölümler ile blok kapıları ve site güvenliği arasında iletişim imkanı interkom tesisatı,
 - Isıtma ve sıcak su için doğalgaz yakıtla beslenen kazan daireleri, kalorifer kazanları, boylerler, eşanjörler, motorlar, pompalar, sıcak ve soğuk su sistemi ile bunların her türlü tesisatları,
 - Havalandırma ve mutfak egzost şaftları,
 - Sosyal tesis için ayrılmış alanlar,

- Sosyal Tesis Yapısı; Sosyal Tesis içinde kapalı yüzme havuzu, bay-bayan soyunma salonları, fitness salonu, sauna, buhar odası, dinlenme odası, lounge alanı, havuz makine dairesi ve buna ilişkin ekipmanlar,
- Peyzaj projesine uygun çevre düzenlemesi ve bitkilendirme, süs havuzları, sulama sistemi, yürüme yolları, dinlenme alanları, çocuk oyun alanı,
- Kapalı devre kameralı güvenlik sistemi,
- Sığınaklar,
- Blok guruplarına ortak hizmet veren kapalı otoparklar ile kapalı otopark yapılarında yer alan ve blok guruplarına ortak hizmet veren her türlü mekanik, elektrik tesisatı ve ekipmanları ve kapalı otoparktaki dolaşım alanları,
- Ana taşınmaza ait trafo, orta gerilim tesisleri, jeneratör, müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, otomatlar, çevre aydınlatma armatürleri, TV ve telefon için yapılmış ortak tesis ve şebekeler, yangın dolapları, bulunduğu yere bakılmaksızın pis su terfi istasyonları, kazan daireleri ve ekipmanları, bahçe sulama tesisatı ve tüm bunlara ait izleme ve kumanda pano ve cihazları,
- Su depoları ve hidrofor basınçlandırma sistemi,
- Site çevre duvarı, peyzaj aydınlatması, güvenlik kulübeleri, bariyerler, misafir otoparkları,
- Elektrik odaları, müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, bina içi ortak alan aydınlatmaları,
- Uydu yayınına uygun TV tesisatı,
- Asansör makine daireleri, bacalar, yağmur olukları, pis su, yağmur suyu ve asansör çukurları,
- Temiz su, pis su, bahçe sulama ve yangın tesisatları,
- Her bir bloka münferiden hizmet veren asansörler, her türlü mekanik, elektrik tesisatı ve ekipmanları,
- 11 parsel G Blok'ta yer alan ortak alan ve sosyal tesis alanı ile kapalı yüzme havuzu, bulunduğu blok ve parselde bakılmaksızın bütün blokların ve 10 parselde bulunan bütün blokların ortak alanı sayılmaktadır.

Bu sayılanların dışında; Nitelik ve işlevleri gereği ana taşınmaz ile Toplu Yapının bakımı, korunması veya ondan ortaklaşa istifade edilmesine yarayan her yer, tesis ve şey her halde ortak yer, tesis ve şey sayılır.

5.9 ORTAK YERLERDEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN MÜNHASIRAN İSTİFADESİNE SUNULMUŞ ÖZEL KULLANIM ALANLARI(TAHSİSLİ ALANLAR):

A-ORTAK OTOPARKLARDAKİ ÖZEL KULLANIM ALANLARI

B-ORTAK BODRUM KATLARINDAKİ DEPO ÖZEL KULLANIM ALANLARI

C-BAHÇE KATLARI ÖNÜNDE BULUNAN ÖZEL KULLANIM ALANLARI

D-TERAS KATLARI ÖNÜNDE BULUNAN ÖZEL KULLANIM ALANLARI

MADDE 6. YENİ ORTAK YERLERİN SAPTANMASI:

- 6.1. Malikler, kiracılar, intifa veya başka bir şekilde istifa hakkı sahipleri ortak yer tanımını yapamaz ve ortak yer tanımına yorum getiremezler. Kanunda ve işbu Yönetim Planında sayılanlar dışında kalan diğer ortak yerler; ancak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından tanımlanabilir.
- 6.2. Başkaca ortak yerlerin saptanması, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun 4/5 oy çokluğu ile alacakları kararlarla mümkündür.

KISALTMALAR:

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| • Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu | TYKMK |
| • Blok Kat Malikleri Kurulu | BKMK |
| • Toplu Yapı Temsilciler Kurulu | TYTK |
| • Toplu Yapı Yönetim Kurulu | TYYK |
| • Toplu Yapı Denetim Kurulu | TYDK |

Olarak anılacaktır.

II. BÖLÜM YÖNETİM ORGANLARI

MADDE 7. SİTE YÖNETİM YAPISI:

“MESA ORMAN 1. ETAP” yönetim organları, kurullar ve kurullarca seçilmiş temsilciler şeklinde yapılandırılır.

- a) Tüm kat maliklerinden oluşan “Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu”
- b) Blok Kat Maliklerinden oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulları” (Blok Kat Malikleri Kurulu, kendi aralarından Blok Yöneticilerini/Temsilcilerini ve Blok Denetçilerini seçerler.)

- c) Blok Temsilcilerinden oluşan “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu”
(Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi aralarından Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu seçerler.)
- d) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu içinden seçilen “Toplu Yapı Yönetim Kurulu”
- e) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu içinden seçilmiş “Toplu Yapı Denetim Kurulu”

A. TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 8. TYKMK OLUŞMASI VE YETKİ ALANI:

- 8.1. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, “**MESA ORMAN 1. ETAP**” ın bütün bağımsız bölümlerinin kat maliklerinden oluşan genel kuruldur.
- 8.2. Bağımsız bölüm üzerinde birden çok kişi birlikte malik ise, aralarından seçecekleri birisi kurula katılır.
- 8.3. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararları, Toplu Yapı'daki bütün kat maliklerini, bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devir almış olanları ve bağımsız bölümlerden her ne suretle olursa olsun yararlananları bağlayıcı niteliktedir.

MADDE 9. TYKMK TOPLANMA VE ÇAĞRI:

- 9.1. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, her yıl 10 Ocak ile 31 Ocak tarihleri arasında olağan olarak toplanır. İlk toplantı için Ocak ayı beklenmez, ancak ilk toplantıda alınan kararlar toplantının yapıldığı takvim yılı için geçerli olur ve müteakip yılın Ocak ayında toplantı yapılır.
- 9.2. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından toplantı tarihinden en az 15 (on beş) gün önceden bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda, toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İki Toplantı arasında yedi günden az, 15 günden fazla zaman olamaz.
- 9.3. Önemli bir sebep varsa Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya üyelerden herhangi biri, Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda gösterilen esaslara göre Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu olağanüstü toplantıya çağrılabilir.
- 9.4. Olağanüstü toplantılarda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çağrı usulü uygulanır ve kat maliklerine taahhütlü mektup ve/veya imza karşılığı tebligat yapılır. Toplantı

talebinde bulunanlar, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadır.

- 9.5.** Bloklara özgü konular ile yalnız bir Bloka ya da birkaç Bloka ait ortak yerler/şeylere ilişkin konular görüşüleceğinde, müzakere ve oylama, sadece o Blok(lar)daki / ilgili Blok(lar)daki kat maliklerinden oluşan Blok Kat Malikleri Kurulu arasında yapılır. Bu halde, ilgili Blok(lar)daki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasının toplanmış olması ve oy çokluğu ile karar alınması gereklidir. Ancak yalnız bir Blok/Bloklar'a ait ortak yerler/şeylere ilişkin konularda toplantıya katılanların hem arsa payı hem de sayısına göre oluşacak çoğunlukla karar alınması şarttır.

B. BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 10. BKKM OLUŞMASI VE YETKİ ALANI:

- 10.1.** Toplu Yapı bünyesinde bulunan blok yapıların münhasıran kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin kararlar, o blokta bulunan kat maliklerinden oluşan Blok Kat Malikleri Kurulunca alınır ve yönetilir.
- 10.2.** Toplu Yapı bünyesinde bulunan her blok, sadece o bloğa ait işlerle ilgili olarak, o bloğun kat malikleri tarafından kat malikleri arasından 2 (iki) yıl için seçilecek bir yönetici tarafından yönetilir.
- 10.3.** Eğer başka birisi temsilci olarak seçilmemişse, Blok Yöneticisi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda o blok kat maliklerini temsil eder ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu adına yapılacak toplantılarda o blokta bulunan bütün kat maliklerini temsilen katılır.
- 10.4.** Blok Kat malikleri kurulu 2 yılda bir, 1 blok yöneticisi ve yönetici yedeği ile 1 blok denetçisi ve denetçi yedeği seçmek üzere toplanır. Ayrıca her yıl yapılan olağan toplantıda, denetçinin o yıla ilişkin hazırlamış olduğu raporu ve yönetim kurulunun hazırlamış olduğu bir sonraki yıla ilişkin işletme projesine yapılan itirazları görüşüp karara bağlar.

MADDE 11. BKKM TOPLANMA VE ÇAĞRI:

- 11.1.** Her bloğun, noterce onaylanmış, bir "Blok Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu defter blok yöneticisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Karar defteri, eski ve yeni yöneticiler arasında tutanakla devir teslim edilir.
- 11.2.** Blok Kat Malikleri Kurulu olağan veya olağanüstü toplanır. Blok Kat Malikler Kurulu Blok Yöneticisinin bütün hesap ve işlemlerini, deneticinin raporlarını dikkate alarak inceler.
- 11.3.** Blok Kat Malikler Kurulu yetki ve sorumluluklarını, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Kat Malikleri Kurulu hakkında düzenlediği hükümler çerçevesinde yürütür.

MADDE 12. BKMK TOPLANMA VE ÇAĞRI:

- 12.1.** Blok Kat Malikleri Kurulu, yılda bir kere Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplantısından en geç 15 (on beş) gün önce olağan olarak ve gerek duyulduğu zamanlarda olağanüstü olmak üzere iki türlü toplantı yapar.
- 12.2.** Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok Yöneticisi veya Denetçi tarafından; toplantı tarihinden en az 15 (on beş) gün önceden bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda, toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İki Toplantı arasında 7 (yedi) günden az, 15 (on beş) günden fazla zaman olamaz.

Olağanüstü toplantılara davetlerde de, olağan toplantılara çağrıdaki esas ve usuller uygulanır.

- 12.3.** Blok Yöneticisi veya Blok Denetçisi; Blok Kat Malikleri Kurulunu yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü her zaman toplantıya çağırabilir. Yönetici veya denetçi, maliklerin üçte birinin yazılı talebi halinde de kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür.
- 12.4.** Toplantı talebinde bulunanlar, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadır. Olağanüstü toplantılara davetlerde de, olağan toplantılara çağrıdaki esas ve usuller uygulanır.

MADDE 13. BKMK KURULA KATILMA VE OY HAKKI:

- 13.1.** Blok Kat Malikleri Kurulunda her malik, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir.
- 13.2.** Her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak, bir kişinin kullanabileceği oy sayısı, tüm oyların üçte birinden fazla olamaz.
- 13.3.** Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse veya kanuni intifa yahut tapuda kayıtlı sükna hakkı sahibi varsa, Blok Kat Malikleri Kurulunda bunları, içlerinden vekâlet verecekleri bir kişi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek yönetime bildirmedikleri takdirde, bu kişilerden birisine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.
- 13.4.** Maliklerden birisi medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun ise, kurula onun yerine kanuni mümessili katılır.
- 13.5.** Maliklerden birisi yerine kurula tayin edeceği bir vekil katılabilir ve oy kullanabilir. Bu vekil, diğer bir malik veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak, bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

MADDE 14. BKMK TOPLANTI DİVANININ OLUŞUMU:

Yeterli çoğunluğun sağlanması üzerine, toplantıya katılan bağımsız bölüm maliklerinden biri toplantıyı yönetmek üzere başkan, toplantıya katılanlardan iki kişi de kâtip üye olarak seçilirler. "Toplantı Divanı" hazirun cetvelini inceleyerek onaylar ve toplantı tutanağı ile birlikte saklanmak üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na teslim eder. Blok Kat Malikleri Kurulu kararları (1)' den başlayarak, sırayla giden sayfa numaralarını taşıyan, noterden tasdikli deftere yazılır. Her kararın altı, Toplantı Divanıca imzalanır, karara karşı oy verenler de gerekçelerini yazarak defteri imzalarlar. Kurula ait karar defteri ile tutanak ve belgelere ait dosya, Blok Yöneticisi tarafından saklanır.

MADDE 15. BKMK TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI:

- 15.1.** Blok Kat Malikleri Kurulu, maliklerin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasının katılımı ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verir.
- 15.2.** Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı 15 gün içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.
- 15.3.** Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konulmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

MADDE 16. BKMK GÖREVLERİ:

Blok Kat Malikleri Kurulu, sadece kendi bloklarındaki sorunların, Kanun ve bu Yönetim Planı'na göre çözümlenmesinde yetkilidir. Ancak, Blok Kat Malikleri Kurulu, kendi blokları ile ilgili olsa da diğer blokların ve dolayısıyla MESA ORMAN 1. ETAP'ın mimari yapısını, görüntüsünü, peyzajını, Toplu Yapı bütünlüğünü ve ortak yaşamı bozacak veya etkileyecek kararları alamazlar.

Blok Kat Malikleri Kurulu, tüm Toplu Yapı'yı veya diğer Bloklardaki kat maliklerini bağlayıcı yönde karar alamazlar. Kurul, Blok ortak mahalleri dışındaki diğer Blokların ortak mahalleri veya Toplu Yapı ortak mahalleri hakkında herhangi bir karar alamazlar.

Blok Kat Malikleri Kurulu, daha önce Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilmiş olan kararlarla çelişki yaratacak veya sözkonusu kararı ortadan kaldıracak yönde veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına aykırı karar alamazlar. Daha genel bir anlatımla, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları ile Blok Kat Malikleri Kurulu kararları arasında çelişki ortaya çıktığında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları uygulanır.

Blok Kat Malikleri Kurulu ayrıca, kendi bloklarında kat malikleri arasında veya kat malikleri ile yönetici ya da denetçi arasında veyahut yönetici ile denetçi arasında ortaya çıkan uyuşmazlıkları çözer ve karara bağlar.

C. TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

MADDE 17. TYTK OLUŞMASI VE YETKİ ALANI:

- 17.1.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, 8 adet konut bloğunun oluşturduğu, 11 Parsel 'deki 6 adet bloktan her blok için 2 temsilci, 10 Parsel' deki 2 adet bloktan her blok için 2 temsilci olmak üzere blok temsilcilerinden oluşan toplam 16 kişinin oluşturduğu kuruldur. Bloklar, TYTK için ayrıca bir temsilci seçmemişlerse o bloğun yöneticisi, o bloğun TYTK temsilcisidir. Bu kurul, Toplu Yapı'yı oluşturan MESA ORMAN 1. ETAP'ın yönetim ve karar organıdır.
- 17.2.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Yönetim işlerini yürütmek ve Toplu Yapı'yı temsil etmek üzere Kurul üyelerinden veya dışarıdan kat maliki olan veya olmayan kişilerden 1 başkan ve 6 üyeden (toplam 7) oluşan Toplu Yapı Yönetim Kurulunu seçer. Bu kurul, Toplu Yapı'yı oluşturan MESA ORMAN 1. ETAP'ın yönetim ve karar organıdır.
- 17.3.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Toplu Yapı'daki bütün kat maliklerini, bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devir almış olanları ve bağımsız bölümlerden her ne suretle olursa olsun yararlananları bağlayıcı niteliktedir.

MADDE 18. TYTK TOPLANMA ESAS VE USULLERİ:

- 18.1.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu adına yılda bir kere Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplantısı sonrasında takip eden 30 (otuz) gün içinde, yönetim işleri ve diğer konularla ilgili olarak olağan ve gerek duyduğu zamanlarda olağanüstü olmak üzere iki türlü toplantı yapar.
- 18.2.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu adına yapacağı toplantıda, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu'nu seçer.
- 18.3.** Toplu Yapı Denetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu, gerekli gördüğü zaman toplantıya çağırabilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Denetim Kurulu, kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi halinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunanlar, bu taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

Çağrıda, toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İki Toplantı arasında yedi günden az, 15 günden fazla zaman olamaz.

- 18.4. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı dikkate alınarak, kat malikleri sayısının çoğunluğunu oluşturacak sayıda temsilci üyenin katılımı ile toplanır ve kanunda belirtilen özel karar sayıları saklı kalmak kaydı ile toplantıya katılan temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin hem arsa payı hem de sayısı dikkate alınarak oy çokluğu ile karar alır.
- 18.5. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi blok yöneticileri/temsilcileri, yönettikleri/temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı ve arsa payı kadar oy hakkına sahiptirler.
- 18.6. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, (1)'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Kararlara aykırı oy verenler, karşı görüşlerinin neden ve gerekçelerini de belirtmek suretiyle defteri imza ederler.
- 18.7. Toplu Yapı ile ana taşınmazın kullanılması veya yönetiminden dolayı ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklar, öncelikle Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından çözümlenip, karara bağlanır.
- 18.8. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınan kararlar, toplantıya katılmamış olan üye ile Toplu Yapı kapsamında bulunan bağımsız bölüm maliklerine veya bağımsız bölümlerden yararlananlara usulüne uygun olarak duyurulur.
- 18.9. Gündemde olmayan bir maddenin görüşülüp karara bağlanması, konunun toplantıya katılanların salt çoğunluğunun kararı ile gündeme alınmasına bağlıdır.

MADDE 19. TYTK TOPLANTI DİVANININ OLUŞUMU:

Yeterli çoğunluğun sağlanması üzerine, toplantıya katılan Blok Yöneticileri veya Temsilcilerinden biri toplantıyı yönetmek üzere başkan, toplantıya katılanlardan iki kişi de kâtip üye olarak seçilirler. "Toplantı Divanı" hazırlanmış cetvelini inceleyerek onaylar ve toplantı tutanağı ile birlikte saklanmak üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na teslim eder. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları (1)'den başlayarak, sırayla giden sayfa numaralarını taşıyan, noterden tasdikli deftere yazılır. Her kararın altı, Toplantı Divanıca imzalanır, karara karşı oy verenler de gerekçelerini yazarak defteri imzalarlar. Kurula ait karar defteri ile tutanak ve belgelere ait dosya, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından saklanır.

MADDE 20. TYTK GÖREV - YETKİ VE SORUMLULUKLARI:

"MESA ORMAN 1. ETAP" ta, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nu temsil eder. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı ve ana taşınmazın yönetiminde, Kat Mülkiyeti Kanunu ve işbu Yönetim Planı ile bağımsız bölüm maliklerine ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna tanınmış olan her türlü hak ve yetkiye sahip olup, bunları kullanmakla yetkili ve görevlidir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bu hak ve yetkilerin kapsamına giren tüm önlemleri almaya, tasarrufları icraya, harcamaları yapmaya, giderler için avans

tutarlarını belirleme de dâhil olmak üzere bağımsız bölüm maliklerinin giderlere katılım paylarını tespit ve tahsile, bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin kararları almaya, bu konularla ilgili olarak gereken alt düzenlemeleri yapmaya, dolayısıyla Toplu Yapı ve ana taşınmazın yönetim görev ve hizmetlerinin gerektirdiği hak ve yetkileri, Yönetim Planı'na ve belirlenen kural ve esaslara uyarak ve her türlü takdir yetkisini hakkaniyet çerçevesinde tek başına kullanmaya ve kullandırmaya mezun ve yetkilidir.

Buna göre Toplu Yapı Temsilciler Kurulu özellikle aşağıda belirtilen hususlarda yetkili ve görevlidir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu,

- a) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kat malikleri arasından veya dışarıdan Toplu Yapı Yönetim Kurulunu ve Toplu Yapı kat malikleri arasından Toplu Yapı Denetim Kurulu'nu seçer.
- b) Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Toplu Yapı işletme projesini onaylar, tadil eder veya yeniden yapılmasını sağlar.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanarak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylanacak işletme projesinde,

- i. Site genel harcamaları ve bloklar bazında olmak üzere bir yıllık tahmini gelir gider tutarı,
- ii. Ortak giderlerden her bağımsız bölüm malikine düşebilecek muhtemel miktar,
- iii. Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin vermesi gereken avans tutarı ile bu avansların ödeme şekil ve zamanları

ayrıntılı olarak gösterilir.

İşletme projesinde öngörülen meblağı aşan ek avans talepleri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca karara bağlanır ve gereken tahsilât gecikmeksizin Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılır.

İşletme projesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imza karşılığı veya taahhütlü mektupla bildirilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kendisine sunulan projeyi 7 (yedi) gün içerisinde toplanıp karara bağlar. Kurul gerekli görürse, yeni bir işletme projesi hazırlanmasına da karar verebilir.

Kesinleşen işletme projeleri ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun işletme giderlerine ilişkin tüm kararları, İcra ve İflas Kanununun 68/1 maddesinde sayılan belgelerdendir.

- c) Toplu Yapının genel aydınlatılması, ağaçlandırılması, ana ve ara yolların, park, bahçe, spor alanı, sosyal tesis gibi Toplu Yapı dâhilinde bulunan veya

Toplu Yapı kat maliklerinin kullanılmasına terk edilen sahalardan, yararlanma imkânlarının, bunların bakım, onarım ve kullanılmaları için gerekli esasları tespit eder ve bu amaçla belediye ve resmi mercilerle ilişkiler kurar ve bu konularda karar alır,

- d) Aldığı kararların uygulanması için Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na talimat verir ve kararların yürütülmesini izler,
- e) Bu Yönetim Planı'nın, kat maliklerinin hak, yükümlülük, borç, sorumluluklarına ilişkin hükümleri ile haklarının kısıtlanmasına ilişkin hükümlerinde yazılı konularda kararlar alır, yaptırımlar uygular, başvuruları karara bağlar.
- f) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı'nın mimari yapısına, görüntüsüne, peyzajına ve Toplu Yapıda ortak yaşamın sürdürülmesine ilişkin konularda, Blok Kat Malikleri Kurullarını ve Toplu Yapı'da yaşayan tüm kat maliklerini bağlayıcı kararlar alabilir. Bir Blok Kat Malikleri Kurulunda alınan kararın veya bir Blok Yöneticisinin bir faaliyetinin, diğer bir veya birkaç blokta bulunan bağımsız bölümler ve malikleri için zararlı ve huzurlu yaşamlarına mani olucu sonuç doğurması halinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun bunu menedici karar alma ve uygulatma yetkisi vardır.

Blok Kat Malikleri Kurullarında, daha önce Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilmiş olan kararlarla çelişki yaratacak veya söz konusu kararı ortadan kaldıracak yönde karar alınamaz. Daha genel bir anlatımla, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları ile Blok Kat Malikleri Kurulu kararları arasında çelişki ortaya çıkması halinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları uygulanır.

- g) Kurul ayrıca, Toplu Yapıda bulunan kat malikleri arasında veya kat malikleri ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu ya da Toplu Yapı Denetim Kurulu arasında veyahut Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile Toplu Yapı Denetim Kurulu arasında ortaya çıkan uyuşmazlıkları çözer ve karara bağlar.
- h) Toplu Yapı ortak yerleri veya yapılacak sosyal tesislerin kullanılması, işletilmesi ve bakımı konusunda, üçüncü şahıslarca işletilmesine veya kiralanmasına vb. sözleşmeleri yapmaya ilişkin kararları alır Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45. maddesi ile aranan oybirliği şartı, işbu Yönetim Planı ile sağlanarak, söz konusu yetkiler, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na verilmiş olup, bu yetkinin geri alınmasında veya kısıtlanmasında, tüm kat maliklerinin oybirliği aranır.
- i) Toplu Yapı Yöneticisi ve Denetçisinin iş, işlem ve hesaplarını denetler ve ibra eder.
- j) Ortak alanların kullanılma biçimleri ile ilgili olarak yönergeler hazırlar ve gerektiğinde bunların değiştirilmesine karar verir.
- k) Diğer hususlarda KMK'nın Kat Malikleri Kuruluna dair hükümleri uygulanır.

D. TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

MADDE 21. TYYK OLUŞUMU VE YETKİ ALANI:

- 21.1. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapıyı temsil etmek, alınan kararları uygulamak, iş ve işlemleri yürütmek üzere, kat maliklerinden veya dışarıdan 1 Başkan ve 6 üyeden oluşan Toplu Yapı Yönetim Kurulunu seçer.
- 21.2. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı'yı oluşturan **“MESA ORMAN 1. ETAP”** ın yönetimi ve işletilmesinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun alacağı kararları uygulamakla görevlidir.
- 21.3. Toplu Yapı ve ana taşınmaz, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kanunların emredici hükümlerine ve işbu yönetim planına uygun olarak yönetilir.

MADDE 22. TYYK GÖREV - YETKİ VE SORUMLULUKLARI:

- 22.1. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, 634 Sayılı Yasa ile kendisine verilen görevlerin yanı sıra, aşağıda belirtilen görevleri de yürütür;
- a- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınmış tüm kararların eksiksiz uygulanması,
 - b- Toplu Yapı kapsamındaki bağımsız bölümler ile ortak yer, tesis ve şeylerin amaçlarına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli tüm önlemlerin alınması ve bu önlemlerin gerektirdiği gerçek ve tüzel kişilerle hizmet ve sair sözleşmelerin yapılması,
 - c- Toplu Yapıyı ilgilendiren tebligatların kabulü, gerekiyor ise malik veya istifade hakkı sahiplerine duyurulması ve tebligatın gerektirdiği diğer işlemlerin yapılması, bu konular ile ilgili önlemlerin alınması,
 - d- Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen bağımsız bölüm maliklerine ve görevinin kapsamına giren diğer işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açılması, İcra takibinde bulunulması, gerektiğinde vekil veya vekiller tayin edilmesi,
 - e- Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararları ile Temsilciler Kurulu kararlarının iptaline ilişkin olarak veya görevleri kapsamındaki diğer işler nedeniyle bağımsız bölüm malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda, diğer bağımsız bölüm maliklerinin temsil edilmesi, bu konularda ilgili olarak vekil tayin edilmesi (bu davalara ilişkin yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır),
 - f- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınan kararların ilgili kişi ve kurumlara duyurulması,
 - g- Noterlikçe onaylı karar defteri, gelir gider defteri ile onaylanması zorunlu olmayan demirbaş eşya defterinin tutulması,

- h-** Gider belgelerinin ve tüm yazışma evraklarının düzenli bir şekilde dosyalanması,
- i-** Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun toplantıya çağırılması halinde, toplantı gündemi ile hazırlanmış cetveli hazırlanması,
- j-** Toplu Yapı'nın genel güvenliğinin sağlanması için ana taşınmaz ve/veya Toplu Yapı içerisinde ve çevresinde her türlü önlemlerin alınması,
- k-** Toplu Yapı'nın boya, badana, bakım, onarım, temizlik gibi işleri ile işletilmesi, çevre düzenlemesi, süs havuzları, çevre aydınlatması, elektrik, telefon, TV sistemi, yangın ve karbon monoksit algılama sistemleri, kazan daireleri, ısı pay ölçer sistemi, kanalizasyon, fitness alanı ve ekipmanları, şehir şebeke suyu, pisuvar, jeneratör gibi altyapı tesislerinin ve asansörlerin; bakım, onarım ve yenilenmesi hususlarında gerekli tedbirlerin alınması ve bunların uygulanması,
- l-** Genel giderler için gerekli avansların ve katılım paylarının düzenli olarak tahsil edilmesi ve toplanacak paraların bir banka nezdinde açtırılacak hesaba geciktirilmeksizin intikal ettirilmesi,
- m-** Ana taşınmazın ve/veya Toplu Yapı'nın, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek değer üzerinden, muhtemel rizikolara karşı sigorta ettirilmesi,
- n-** Payına düşen gider ve avans borcu ile gecikme tazminatlarını mahkeme kararlarına karşın ödemeyen bağımsız bölüm maliklerinin bağımsız bölümleri üzerine, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun yazılı istemi ile borç tutarı kadar diğer malikler lehine kanuni ipotek hakkı tescil ettirilmesi burada da uygulanır. Bağımsız bölüm maliklerinin borcunu ödemeyen bağımsız bölüm maliki ve diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.
- o-** Toplu Yapı Yönetim Kurulu, bağımsız bölüm malikleri ve Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Görev yaptığı döneme ilişkin toplanan ve yapılan masrafların hesabını vererek, kendisinin ibrasını sağlamadan işi bırakması veya istifa etmesi halinde, sorumluluğu devam eder.
- p-** Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı'da çalışacak işçilerin işe alınması, bunlarla hizmet sözleşmelerinin yapılması, sözleşmelerin tadil veya yenilenmesi, feshi, gerekli ihbar veya ihtarların yapılması, iş koşulları ile sürelerinin düzenlenmesi, icra takibi yapılması veya dava açılması, işçiler tarafından açılan takip ve davalarda kat maliklerini temsilen hazır bulunulması, ücret ve tazminatların ödenmesi, makbuz ve ibra alınması hususlarında; Kat Malikleri Kurulu ile bağımsız bölüm maliklerinin ek bir kararına gerek olmaksızın yetkilidir.
- q-** Ortak giderler için avans toplar.

- r- Ana gayrimenkulün boya, badana, bakım, onarım, temizlik işleri ile ortak tesislerin işletmesi bahçe düzenlemesi, bütün bloklara hizmet verecek sosyal merkez içindeki kapalı yüzme havuzu, Fitness, peyzaj projesine uygun olarak çevre düzenlenmesi, yürüme yolları, dinlenme alanları, çocuk oyun alanları ve benzeri yerlerin bakım ve onarımı, çevre düzeni, alt yapı, kanalizasyon, su pis su tesislerin yapımı, bakımı ve onarımı, işletmesi, caydırıcı güvenlik hizmetleri, konutların yönetim hizmetleri gibi işler için gerçek veya tüzel kişiler ile her türlü sözleşmeler akdeder.
- s- Toplu yapının ısınma sistemi, merkezi ısınma sistemi olup, her bağımsız bölümün ısınma giderine katılma payının tahsilinde tükettiği ısı enerjisi dikkate alınacaktır. Bağımsız bölümlerin ısınma giderleri, her bağımsız bölüme ait ısı ölçer (kalorimetre) ile her bağımsız bölüm için, o bağımsız bölümün bağlı olduğu ısıtma merkezi esas alınarak, tekniğine göre saptanacak ve toplu yapı yönetimi tarafından her bağımsız bölümden, diğer ortak giderler için yaptığı ödemeler dışında ayrıca tahsil edilecektir.

Merkezi ısınma giderlerinin, her bağımsız bölüme ait ısı ölçerlerde yapılacak sarfiyat okumalarına göre Toplu yapı yönetim kurulunca bağımsız bölümlere paylaştırılmasında 28/Mayıs/28007 286510 nolu Resmi Gazetede yayımlanan ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU (Kanun No. 56287 Kabul Tarihi : 18/4/28007) ile Merkezi ısıtma ve sıhhi sıcak su sistemlerinde ısınma ve sıhhi sıcak su giderlerinin paylaştırılmasına ilişkin yönetmelik ve anılan yönetmelikte yapılacak değişiklikler hükümleri dikkate alınacaktır.

Isınma giderlerinin ödenmemesi durumunda toplu yapı yönetimi, ısınma hizmetini borçlu bağımsız bölüme borç ödeninceye kadar vermeyeceği gibi ödemenin yapılmaması halinde hukuki yollara başvurarak cebri tahsil işlemlerini yapabilecektir.

Yönetim Kurulu bu sayılanlar dışında gerekli her türlü işleri yapar ve yaptığı işler ile gelir ve giderlerin hesabını ilk kat malikleri kurulu toplantısında kat maliklerine sunar.

- 22.2.** Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı işletme projesi, bütün Toplu Yapının bir yıllık tahmini gider ve gelirlerini ve bunlar için her bağımsız bölüm malikine düşecek payı ve ödeyecekleri avans tutarlarını gösteren Toplu Yapı İşletme projesini hazırlar. İşletme projesi, işbu Yönetim Planının 9. maddesinin "b" bendinde belirtildiği usulde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca tasdik edilir.

E. TOPLU YAPI DENETİM KURULU

MADDE 23. TYDK SEÇİMİ:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl yapacağı olağan toplantıda, bağımsız bölüm malikleri arasından denetim görevi yapmak üzere 3 (üç) kişilik bir denetim kurulu seçer. Görev süresini tamamlayan denetim kurulu yeniden seçilebilir.

MADDE 24. TYDK GÖREVLERİ:

Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun başlıca görevleri şunlardır;

- 24.1.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun, yılda bir Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu adına yapacağı olağan toplantıdan önce ve yılda asgari bir defa olmak üzere, Toplu Yapının hesaplarını incelemek,
- 24.2.** Denetime ilişkin raporları ve diğer hususları kaydetmek üzere noterlikçe onaylı bir defter tutmak,
- 24.3.** Düzenleyeceği denetim raporunu bağımsız bölüm maliklerine imza karşılığı vermek veya taahhütlü mektupla göndermek,
- 24.4.** Toplu Yapının yönetim ve işletilmesi konusunda düşünce, tavsiye ve temennilerini bildirmek,
- 24.5.** Gerekli gördüğünde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu toplantıya çağırmak.

III. BÖLÜM BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

MADDE 25. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:

- 25.1.** Her bir bağımsız bölüm maliki; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununu, ayrıca bu kanunun 15. ve 18.nci maddelerinin emredici hükümleri ve işbu yönetim planı hükümleri saklı kalmak kaydıyla, kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde ve ana gayrimenkulün ortak yerlerinde arsa payları oranında Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak; her bir bağımsız bölüm malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerinde ve gerekse eklentiler ile ortak yerleri kullanırlarken; Başkalarının haklarına saygı göstermek ve Yönetim Planı hükümleri ile bu Yönetim Planı'na dayanılarak çıkartılacak yönergelere eksiksiz uymak zorunda ve mükellefiyetindedirler. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesine uymak ve iyi niyet kurallarına riayet etmek koşulu ile Ana gayrimenkule ve çevreye hasar verecek derecede olmamak, taşıyıcı sisteme zarar vermemek, cepheleri hiçbir surette değiştirmemek kayıt ve şartı ile arzu ettikleri dahili onarımı (gündüz) yapabilirler. Kat maliklerinin tadilatları yapmadan evvel site yönetimine bilgi vermesi ortak mahallerin ve sitenin düzeni açısından zorunludur.
- 25.2.** Bağımsız bölüm malikleri, özellikle;
 - a) Hiçbir bağımsız bölümü münhasıran depo ve imalathane olarak kullanamazlar. Bağımsız bölümlerini kiraya verecek olan malikler, bu konuda sözleşmelerine özel hüküm koyduracaklardır.

- b) Yönetim planında gösterilenler haricinde mesken nitelikli hiçbir bağımsız bölüm işyerine dönüştürülemez. İşyeri maksadıyla veya dükkân gibi kullanılamaz. Kapı açtıramaz. Bir bağımsız bölümün her ne nedenle olursa olsun işyeri maksadıyla kullanıldığıının Toplu Yapı Yönetimi tarafından tespiti halinde, kiracının kira akdi, kiraya veren tarafından feshedilecektir. Bağımsız bölümlerini kiraya verecek olan malikler bu konuya ilişkin olarak kira sözleşmelerine özel hüküm koydurulacaktır.
- c) Bağımsız bölüm malikleri, çevreyi rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler, nişan, düğün ve parti gibi toplantılarda ve diğer zamanlarda radyo ve müzik aletleri ile benzer şeyleri kullanırken diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler. Dışarıya hoparlör konulmak suretiyle bağımsız bölümlerden müzik yayını yapılması kesinlikle yasaktır.
- d) Bağımsız bölümlerini ve eklentilerini kumarhane, randevuevi ve bunun gibi ahlak ve adaba aykırı şekilde kullanamazlar ve kullandıramazlar. 634 Sayılı Kanun hükümleri saklıdır.
- e) Kat Mülkiyeti kütüğünde KONUT olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerini Kat Malikleri Kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe sinema, gazino, kulüp, dans salonu, dükkan, işyeri, süthane, kreş, vb. gibi maksatlarla kendileri kullanamayacakları gibi kiraya da veremezler.
- f) Kat maliklerinin d ve e maddelerine riayet etmemeleri durumunda; Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun veya kat maliklerinin, Mahkemeye başvurarak söz konusu bağımsız bölümün tahliyesini talep etme hakkı saklıdır.
- g) Bağımsız bölüm malikleri mimari projede hiçbir değişiklik yapamaz.
- h) Bağımsız bölüm malikleri, ana taşınmazda, koku, gürültü, toz çıkaracak eylemlerden ve genel görünümü olumsuz yönde etkileyecek ana taşınmazın mimari ve estetik bütünlüğünü bozacak davranışlardan kaçınmaya mecburdurlar.
- i) Kat malikleri kendi bağımsız bölüm ve eklentilerinde dahi olsa balkon ve terasları, çatı teras ve bahçe teraslarını kapatmak ve benzeri gibi ana gayrimenkulün ve sitenin mimari ve estetiğini bozacak eklenti ve tadilat ve buna benzer herhangi bir tesisat yapamazlar. Bağımsız bölüm giriş kapısını ve rengini değiştiremezler.
- j) Kat malikleri diğer bir bağımsız bölüm ve ortak yerlerde meydana gelecek bir arızanın giderilmesi için bağımsız bölüm ve eklentilerine girmenin zaruret arz ettiği hallerde gerekli müsaadeyi vermek zorundadırlar. Kat maliki arızanın giderilmesi için gerekli müsaadeyi vermemesi durumunda, site yönetiminin bu arızanın giderilememesinden veya farklı şekilde giderilmesinden kaynaklanacak zarar ve bedelleri ilgili kat malik-maliklerinden talep etme hakkına sahip olabilecektir.

- k) Kat maliklerinden herhangi biri, diğer bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça ortak yerlerde inşaat, onarım, boya, badana, tesis, vs. yapamazlar. Kendi bağımsız bölümlerine balkon ilave edemezler.
- l) Kat malikleri, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar, ortak alanları ve kat hollerini diledikleri gibi kullanamazlar, ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu işlerin giderleri yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir.
- m) Bağımsız bölümlerin pencerelerinden ve balkonlarından halı, kilim vs. silkelemezler, çöp atamazlar, su dökemezler, sigara izmaritlerini pencere ve balkonlardan atamazlar.

Kat malikleri (Mesa Orman 10 Parsel bağımsız bölüm maliklerinin, Mesa Orman 11 Parsel arsa sınırları içinde bulunan sosyal tesisi kullanma hakkı bulunmaktadır) sosyal merkez içindeki kapalı yüzme havuzu, bay- bayan soyunma salonu, fitness ve benzerlerini kullanırken site yönetimi tarafından belirlenecek olan kurallara riayet etmek zorundadırlar. Yönetimin 3. kişilerle akdedeceği işletme sözleşmeleri kat malikleri için yönetim planı gibi hüküm ifade eder.

- n) **MESA ORMAN 1. ETAP** kapsamındaki hiçbir bağımsız bölümde; yanıcı, parlayıcı, patlayıcı madde bulundurulamaz, satılamaz ve Toplu Yapı Yönetim Kuruluna önceden bilgi verilip, gerekli önlemler alınmadan kullanılamaz.

25.3. Tebligata ilişkin hususlarda, Tebligat Kanunu'nun "Bağımsız Bölüm Maliklerine Tebligat" başlığını taşıyan EK MADDE hükümleri uygulanır. Buna göre, Ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm maliki, yönetim ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini Blok Yöneticisi'ne ve Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmek zorundadır. Yönetim ve ortak giderlere ilişkin tebligatlar, bildirilen bu adreslere yapılır. Bağımsız bölüm malikinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümlerde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm malikine yapılmış sayılır.

25.4. Bağımsız bölüm malikleri, "Kiracı, **MESA ORMAN 1. ETAP** yönetim Planından doğan sorumluluk ve yükümlülüklerini bilerek ve aynen uymayı kabul ederek, kira sözleşmesini imzalamıştır" maddesini koydurmaya mecburdurlar. Aksi takdirde kat maliki sorumludur.

25.5. Bağımsız bölüm malikleri, işbu Toplu Yapı Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer mevzuat ile kendilerine yüklenen borç ve yükümlülükler bakımından, kendilerine tabi olarak taşınmazda oturan veya bulunan kişilerin de riayetlerini sağlamakla yükümlü ve bu kişilerin eylemlerinden dolayı sorumludurlar.

- 25.6.** Bağımsız bölüm malikleri veya o bağımsız bölümden her ne nedenle olursa olsun yararlananlar, diğer bağımsız bölümlerde meydana gelebilecek bir arızanın giderilebilmesi için bağımsız bölümlerine girilmesinin zorunlu olduğu hallerde, gerekli izni vermeye ve müsamahayı göstermeye mecburdurlar. Bununla birlikte, yapılan işlemler nedeniyle işleme katlanan bağımsız bölümde bir zarar meydana gelmiş ise, zararlar, lehine işlem yapılan bağımsız bölüm maliki tarafından derhal ve nakden ödenir. Zarar gören bağımsız bölüm malikinin, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yapabileceği başvuru hakları saklıdır.
- 25.7.** Her bağımsız bölüm maliki; her ne nedenle olursa olsun ana taşınmaz ve/veya Toplu Yapı'ya, bağımsız bölüm veya ortak yerlere vereceği zararlardan şahsen sorumludur.
- 25.8.** Bağımsız bölüm malikleri, birbirlerine karşı bilumum yasal mevzuata göre düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymakla yükümlüdürler. İş Bu Toplu Yapı Yönetim Planı ile münhasıran belirli bağımsız bölümlerin kullanımına tahsisi bahçeler/teraslar ile Toplu Yapının içinde yer alan ortak yerler/şeyler üzerinde ağaç dikilmesi ve özellikle diğer bağımsız bölüm maliklerinin manzaralarını engelleyici herhangi bir imalat ya da değişiklik yapılması yasaktır. Ağaç dikimi hususunda sadece Toplu Yapı Temsilciler Kurulu yetkilidir.
- 25.9.** Bağımsız bölüm malikleri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun yazılı izni olmaksızın altyapı şebekelerinden kendi bağımsız bölümlerine ya da başkaca noktalara lamba, projektör, çeşme, havuz, su veya pisu gideri, LPG bağlantısı vb. yapamazlar.
- Yangın riski nedeniyle bitki dokusu çevresinde çıplak kablolu aydınlatma, projektör, meşale, ateş yakma vb. yapılamaz.
- 25.10.** Bağımsız bölüm malikleri, kullanma hakkı münhasıran kendi bağımsız bölümüne tahsisli bulunan alanlarda ve diğer ortak yerler/şeylerde yukarıdaki bentlerinde belirtilen düzenlemelere uymaya mecburdurlar. Buralarda mevcut tesisatın, tahsisi alanların (örn. bahçelerin, terasların vb.) alan genişletilmesi, daraltılması, değiştirilmesi, çit, istinat duvarı, bahçe duvarı veya benzeri manialarla çevrilmesi, yükseltilmesi, alçaltılması yasaktır. Bu alanlarda mevcutların değiştirilmesi, dolgu yapılması, kazı yapılması, üzerlerine inşai ilaveler yapılması kesinlikle mümkün değildir. Bahçe alanlarının sadece bahçe olarak kullanılması öngörülmüş olup, bu kullanım sert peyzaj alanları ve topoğrafyayı değiştirmemek ve kullanımı aşmamak şartıyla yüzeysel malzeme değişiklikleri ile bağımsız bölüm maliklerince düzenlenebilir. Bağımsız bölüm maliki bu konuda (her aşamada) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun yazılı iznini almak zorundadır.
- 25.11.** Bağımsız bölüm malikleri, ivedi hallerde Toplu Yapı Yönetim Kurulunun isteyeceği ek ödemeleri de yapmak zorundadırlar.

MADDE 26. ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:

- 26.1.** Bağımsız bölüm malikleri, 634 Sayılı Yasa ve bu işbu Yönetim Planında belirtilen tüm ortak yerlerden, 634 Sayılı Yasa kuralları ve iyi niyet esasları ölçüsünde yararlanırlar. Bağımsız bölüm malikleri ayrıca, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından öngörülen veya öngörüülecek olan ortak yer ve tesislerden de bu yönetim planında belirlenen şekilde yararlanırlar. Yapı Yönetim Kurulu tarafından benimsenip, yürürlüğe konulacak yönergelerle getirilecek kural ve sınırlamalara uymak ve özen göstermek zorundadırlar.
- 26.2.** Bağımsız bölüm malikleri veya onların bağımsız bölümlerinden yararlanan herkes, Toplu Yapının mimari özelliklerini ve güzelliklerini korumakla yükümlüdür. Bağımsız bölüm malikleri ve istifade hakkı sahipleri; Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararlarına aynen uymak ve uygulamak zorundadırlar.
- 26.3.** Bağımsız bölümlerinin kapı ve pencerelerinin önlerine (teşhir maksadıyla da olsa) herhangi bir şey koyamazlar.
- 26.4.** Bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümden her ne sebeple olursa olsun yararlananlar, ortak yerler ve şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri için işbu Yönetim Planı'nda öngörülen usul ve esaslara göre yetkili kılınmış Yönetim Kurulu tarafından kendilerine bildirilecek özel yaptırım kararlarına uymak ve gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdürler. Bu yükümlülük, sözleşme özellik ve niteliği yasalarla kabul edilmiş işbu Yönetim Planında getirilen açık hükümlerden kaynaklandığı için, sonuçlarına katlanması da aynı taraflarca kabul ve taahhüt edilmiştir.
- 26.5.** Bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden her ne sebeple olursa olsun yararlananlar, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun yazılı onayı olmadıkça; ortak yerlerde inşaat, onarım, boya, badana, büyütme, küçültme ve revizyon yapamaz, tesis vb. kuramazlar. Ortak alan olan sığınaklara eşya, bisiklet, motosiklet vs. konulamaz ayrıca depo amaçlı da kullanılamaz.
- 26.6.** Ortak yerlere gerekli ve faydalı ilaveler yapılabilmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun alacağı kararlarla mümkündür.
- 26.7.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca belirlenecek yerler ve saatler haricinde, bağımsız bölümün dışına, koridorlara ve/veya Toplu Yapı içerisindeki herhangi bir yere çöp, malzeme, inşaat atığı vb.nin bırakılması yasaktır.
- 26.8.** Bağımsız bölüm malikleri tarafından çalıştırılacak bahçıvan, temizlik personeli vd. hizmetlilerinden sabıka kaydı, ikametgâh ilmühaberi, nüfus cüzdan sureti ve fotoğraf alındıktan sonra bağımsız bölüm malikleri tarafından Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na teslim edilecektir. Bu personellere Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından yaka kartı çıkarılacaktır. Bu belgeleri teslim etmeyen ve/veya yaka kartı olmayanların güvenlik açısından çalışmasına izin verilmeyecektir.
- 26.9.** Bağımsız bölüm malikleri, misafirleri araçlarını park ederken, diğer araçların yoldan geçişini, park etmesini engelleyemezler.

26.10. Tüm taşıt kullananlar can ve mal güvenliği açısından Kat Malikleri Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınmış bulunan düzenlemelere uymak zorundadırlar.

MADDE 27. ARIZALARIN GİDERİLMESİNE İZİN VERİLMESİ:

Bağımsız bölüm malikleri, Kat Mülkiyet Kanunu hükümleri ile diğer yasal mevzuat uyarınca, gerekli işlerin yapılması için müsaade vermeye ve bağımsız bölümlerde gereken işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. Ayrıca;Onarım ve yenileme işlerinin yapılmasının gerekli olup olmadığının incelenmesi ve saptanması için de, bağımsız bölüm ve eklentilerine girilmesine,İvedi hallerde, kendileri bulunmasa bile, Kat Malikleri Kurulu'nca yetkili kılınmış görevli ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinden biri ile birlikte bağımsız bölüme girilmesine ve ivediliğin kapsamı ve ölçüsü içinde inceleme ve onarım işlerinin yapılmasına izin vermeye ve katlanmaya mecburdurlar.

MADDE 28. ORTAK GİDERLERE KATILMA:

28.1 Bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden her ne sebeple olursa olsun yararlananlar, kendi bloklarına tahsis olunmuş bulunan ortak yerlerin giderlerine aşağıda belirtilen şekilde katılırlar.

Sosyal tesis giderleri için; Mesa Orman 10 Parsel bağımsız bölüm malikleri, Mesa Orman 11 Parsel 'in arsa sınırları içinde bulunan sosyal tesis giderlerine katılır ancak Mesa Orman 11 Parsel 'in diğer giderlerine katılmazlar.

28.2 Yukarıda 28.1 maddesinde belirlenen kayıt ve şartla;

-Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hazırlayacağı işletme projesinde, Mesa Orman 11 Parsel bağımsız bölüm malikleri, 11 parselde bulunan; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi, güvenlik, temizlik hizmetleri ve benzeri giderlere ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

Mesa Orman 10 Parsel bağımsız bölüm malikleri 10 parselde bulunan; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi, güvenlik, temizlik hizmetleri ve benzeri giderlere ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;
Katılacaklardır.

- Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri gibi diğer giderlere ve giderler için toplanacak avansa ise Mesa Orman 11 Parsel bağımsız bölüm malikleri dairenin brüt m2 si üzerinden katılırlar.

- Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri gibi diğer giderlere ve giderler için toplanacak avansa ise Mesa Orman 10 Parsel bağımsız bölüm malikleri dairenin brüt m2 si üzerinden katılırlar.

-Yönetim personeli giderleri ise Mesa Orman 10 ve 11 Parsel bağımsız bölüm malikleri tarafından toplanacak avansa eşit olarak katılmaları sureti ile karşılanacaktır.

- Sosyal tesis giderleri ile tesislerin işletme giderlerine ve bu giderler için toplanacak avansa Mesa Orman 10 ve 11 Parsel bağımsız bölüm malikleri dairenin brüt m²'si üzerinden katılırlar.

-Her bir parselde yer alan ve münhasıran o parselde yer alan bloklar tarafından kullanılan müşterek tesis, ekipman ve ortak alanları ilgilendiren masraflar bakımından oluşan tamir, bakım, onarım, boya gibi masraflar; yine değişiklik, yenilik ve ilavelerin masrafları, sadece lehine masraf yapılan parseldeki blokların bağımsız bölüm malikleri arasında arsa payları oranında paylaşılır.

-Ortak giderlere katılım hesabında tahsisli alanı (teras ve benzeri) bulunan bağımsız bölüm maliklerine söz konusu tahsisli alanın m² leri bağımsız bölüm m²lerine eklenecektir.

28.3. MESA ORMAN 1. ETAP bağımsız bölümlerin sıcak su ve elektrik aboneliğinin ortak olması halinde elektrik sayaçlarından tespit edilecek sarfiyat toplu yapı yönetim kurulu tarafından fiyatlandırılarak tahsil edilir. Sayaçların hizmete açılışında abonelik tesisine, depozito almaya ve su veya elektrik borcunun ödenmemesi halinde verilen hizmetleri kesmeye toplu yapı yönetim kurulu yetkilidir.

28.4. Ortak tesislerin bozulmasına Bağımsız Bölüm Maliklerinden birisi veya onu bağımsız bölümünden faydalanan kimse kusurlu hareketi ile sebep olmuş ise, onarım giderleri o malik tarafından ödenir.

28.5. Bağımsız Bölüm Maliklerinden hiç birisi ortak yer ve tesisler üzerinde kullanma hakkından vazgeçme veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısı ile bunlardan faydalanmaya ihtiyaç ve lüzum bulunmadığını ileri sürerek masrafve avans payını ödemekten kaçınamaz.

28.6. Bağımsız bölüm kiraya verilmiş ise avanstan veya ortak giderlerden kendi payına düşen miktarı noterlikçe veya imza karşılığı yapılan ihtara rağmen 10 gün içerisinde ödemeyen kat malikinin borcu, kira alacağına mahsuben yönetici tarafından kiracıdan alınır.

28.7. Ortak Gider kavramına aşağıda sayılan işler ve giderlere sayılanlarla sınırlı olmamak üzere özellikle aşağıdaki gider ve masraflar dâhildir:

a) Tüm ortak alanların bakım ve temizlik giderleri, elektrik, doğalgaz ve su sarfiyatları,

b) Personel giderleri, SGK primleri, kıdem ve ihbar tazminatları ve bu konulara ilişkin tüm vergi ve harçlar,

- c) Toplu Yapının; Kat Malikleri Kurulunca öngörülecek bedel üzerinden sigorta ettirilmesi nedeniyle ödenecek primler,
- d) Pis su, telefon ve elektrik şebekelerinin bakım, onarım ve yenileme giderleri, jeneratör masrafları, asansör bakımları,
- e) Toplu yapının bağlı bulunduğu belediyenin, toplu yapının mülkiyetinde olmamasına rağmen kullandığı yerlere ilişkin olarak talep edebileceği her türlü kira, ecrimisil, kullanma bedeli ve benzeri isim altındaki ödemeler,
- f) **“MESA ORMAN 1. ETAP”** çevresinde bulunan parklar, süs havuzları, otoparklar, yollar, her türlü bitki ve ağaçların, su deposunun, sosyal ve sportif tesisler ve içlerindeki mahallerin, kapalı yüzme havuzunun, bakılıp gözetilmelerinden, site içi aydınlatmaların bakımlarından ve geliştirilip güzelleştirilmelerinden doğabilecek bütün giderler, onarım ve yenileme harcamaları, çevre koruma ve çevre temizlik giderleri,
- g) Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından görevlendirilen personel giderleri ile yönetici, teknisyen, bahçıvan, koruma görevlisi gibi, yani; **“MESA ORMAN 1. ETAP”** için verilecek tüm hizmetlerde çalışacak ve emeği geçecek herkese yapılacak ödemeler (doğacak kıdem ve ihbar tazminatları dâhil),
- h) **“MESA ORMAN 1. ETAP”** ın yönetiminin ve güvenlik hizmetlerinin kısmen veya tamamen şirkete/şirketlere verilmesi halinde bu şirkete/şirketlere ödenecek bedeller ve bu bedellere bağlı vergiler, harçlar,
- i) Yönetimin kullanacağı telefon, bilgisayar, bilgisayar programı, kırtasiye vs. gibi gerekli masraflara, TV kablolu yayın ve/veya uydu sistemi giderlerine, sayılan bu benzeri hizmetlerin giderlerine,
- j) Yönetim Kurulunun 28-1-b. maddeye göre gerçek ve tüzel kişilerle yapacağı hizmet, bakım ve yönetim sözleşmeleri için ödenecek bedeller,
- k) Ortak alanlar ve ortak alan içindeki (asansörler, bina kat holleri, çevre aydınlatma, kar buz eritme sistemleri vb.) şeyler için yapılan ve tüm ortak sayaçlar toplamı olarak belirlenecek olan elektrik sarfiyatı bedelleri,
- l) Ortak alanların ihtiyacında (kazan daireleri, çöp odaları temizliği, bahçe sulama vb.) kullanılan ve ana gayrimenkul içinde bulunan tüm su sayaçlarının toplamı olarak belirlenecek su giderleri.

28.8. Toplu Yapının ısıtma sistemi, merkezi ısıtma sistemi olup, her bağımsız bölümün ısıtma giderine katılma payının tahsilinde tükettiği ısı enerjisi dikkate alınacaktır. Bağımsız bölümlerin ısıtma giderleri, her bağımsız bölüme ait “ısıölçer (kalorimetre)” ile her bağımsız bölüm için, o bağımsız bölümün bağlı olduğu ısıtma merkezi esas alınarak, tekniğine göre saptanacak ve Toplu Yapı Yönetimi tarafından her bağımsız bölümden, diğer ortak giderler için yaptığı ödemeler dışında ayrıca tahsil edilecektir.

Merkezi ısınma giderlerinin, her bağımsız bölüme ait ısıölçerlerde yapılacak sarfiyat okumalarına göre Toplu Yapı Yönetim Kurulunca bağımsız bölümlere paylaştırılmasında, 14.04.2008 tarih ve 286847 Mükerrer sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış olan “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik” ve anılan Yönetmelikte yapılacak değişiklikler hükümleri dikkate alınacaktır.

Isınma giderlerinin ödenmemesi durumunda Toplu Yapı Yönetimi, ısınma hizmetini borçlu bağımsız bölüme borç ödeninceye kadar vermeyeceği gibi ödemenin yapılmaması halinde hukuki yollara başvurarak cebri tahsil işlemlerini yapabilecektir.

28.9. Bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümden her ne sebeple olursa olsun faydalananlar, ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu ve konumu nedeniyle buralardan yararlanmasına gereksinim duymadığı veya duymayacağını ileri sürmek suretiyle bu giderlere katılmaktan kaçınamazlar. Aynı şekilde, “**MESA ORMAN 1. ETAP**” kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka parsellerde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu nedeniyle bunlardan faydalanmaya ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle, bu maksatla toplanacak avansları ödemekten kaçınamazlar.

28.10. Bağımsız bölümün payına düşecek olan ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerde kiracı olarak veya başka bir nedenle devamlı olarak yararlananlar da bağımsız bölüm malikiyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Bu nedenle, Toplu Yapı Yönetim Kurulu, bağımsız bölüm malikine düşen ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananlardan da isteyebilir. Ancak, istifade hakkı sahibinin sorumluluğu ve ödemekle yükümlü olduğu miktar, bağımsız bölümü için ödeyeceği meblağ ile sınırlıdır. Bu şekilde yapılan ödemeler, istifade hakkı sahibine, bağımsız bölüm malikine yapacağı ödemelerden bu meblağın düşülmesi hakkını verir. Ayrıca, bağımsız bölümlerden (kiracı olarak veya bir başka nedenle) üçüncü kişilerce yararlanılıyor olunması, bağımsız bölüm malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

28.11. Bu Yönetim Planında ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda bağımsız bölüm maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümde kiracı, intifa, irtifak veya süknâ hakkı sahibi olan veya başkaca herhangi bir nedenle bağımsız bölümden daimi şekilde yararlananları da kapsar. Yükümlülüklerini yerine getirmeyen kişiler, o bağımsız bölümün malikleri ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira parası ile sınırlı olup, yaptığı ödemeyi ödeyeceği kira borcundan düşer. Sair yasal hak ve yöntemler saklıdır.

28.12. *MESA ORMAN 1. ETAP*’ ta bulunan bağımsız bölümlerin sıcak su ve elektrik aboneliğinin ortak olması halinde elektrik sayaçlarından tespit edilecek sarfiyat, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından fiyatlandırılarak tahsil edilir. Sayaçların hizmete açılışında abonelik tesisine, depozito almaya ve su veya elektrik

borcunun ödenmemesi halinde verilen hizmetleri kesmeye Toplu Yapı Yönetim Kurulu yetkilidir.

28.13. Blok ortak yerleri ile ilgili giderler sadece ait olduğu blok malikleri tarafından ödenir.

MADDE 29. ORTAK GİDERLERİN ÖDENMESİNDE DİRENİM VE HÂKİMİN MÜDAHALESİNİ GEREKTİREN HALLER:

- 29.1.** Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen bağımsız bölüm maliki, ödemede geciktiği süreler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılacak değişikliklerle bu oranının değiştirilmesi halinde, Yönetim Planı'nda değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın bu maddede belirtilen oran da kendiliğinden değişecektir.
- 29.2.** Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki aleyhinde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca yasal işlemler uygulanır.
- 29.3.** Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken bağımsız bölüm malikine karşı, bu Yönetim Planına, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa ve genel hükümlere göre dava açmak ve/veya icra takibinde bulunmakla yükümlüdür.
- 29.4.** Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine kanuni ipotek tesis edilebilir.
- 29.5.** Bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden kira sözleşmesine veya başkaca bir nedene dayanarak yararlanan kimsenin, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu Yönetim Planı'nda öngörülüp sayılan borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören veya rahatsız olan bağımsız bölüm maliki, yetkili ve görevli Mahkemeye başvurarak, hâkimin müdahalesini ve rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Bağımsız bölüm maliki, davanın yönetim tarafından açılmasını da isteyebilir.
- 29.6.** Bağımsız bölüm maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer bağımsız bölüm maliklerinin haklarına, onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, bağımsız bölüm malikleri, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunuhükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini yetkili ve görevli mahkemeden isteyebilirler.
- 29.7.** Ayrıca, bağımsız bölüm maliki, ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa İcra takibine veya dava açılmasına sebebiyet vermiş ise veya Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince mahkemenin emrine rağmen borç ve yükümlülüklerini verilen süre içerisinde yerine getirmemekte ısrar etmişse veya kendi bağımsız bölümünü bu Yönetim Planında yasak edilen işlerden birinin yapılması için tahsis ettiğinin anlaşılması üzerine yapılan ihtarla rağmen bundan vazgeçmemekte ısrarlı davranmışsa ve noter kanalıyla çekilecek ihtarın tebliğinden itibaren üç ay içerisinde eski hale

getirmemişse, yukarıdaki maddede sözü edilen "çekilmezlik hali" meydana gelmiş sayılır.

IV. BÖLÜM DİĞER HÜKÜMLER YÖNERGELER, ÇIKARTILMASI ve NİTELİKLERİ:

- 29.8.** Ortak yerler, tesis ve şeylerin kullanılması, bakımı, onarımı ve işletilmesi ile ortak yerlerden yararlanılması konularında; ilgililerin hak ve yükümlülüklerini daha ayrıntılı olarak düzenlemek üzere, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yönergeler hazırlanır. Yönergeler, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun salt çoğunluğunun oyu ile onaylanarak, yürürlüğe girer.
- 29.9.** Ortak yerlerde yapılacak olan faydalı ve lüks değişiklik ve ilavelere ilişkin tesis, bakım, işletme giderleri K.M.K. gereğince Bağımsız Bölüm Malikleri tarafından ödenir. (Mesa Orman 11 Parsel' e ait Sosyal Tesis ile ilgili olmayan giderlere Mesa Orman 10 Parsel bağımsız bölüm malikleri katılmayacaktır)
- 29.10.** Ana gayrimenkulün bir hakla kısıtlanması veya arsanın bölünmesi veya bölünen arsanın bir kısmının mülkiyetinin bir kısmının başkasına devredilmesi gibi temlik tasarruflar veya ana gayrimenkulün dış duvarlarının çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi işler ancak Bağımsız Bölüm Maliklerinin oy birliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir.
- 29.11.** Bağımsız Bölüm Maliklerinden birisinin veya onun bağımsız bölümünden devamlı surette faydalanan kimsenin (Kiracı v.b.gibi) kanunda ve yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde yönetim kurulu ve bundan zarar gören kat maliki K.M.K. gereğince sulh mahkemesine başvurarak ifası için karar vermesini isteyebilir.
- 29.12.** Bağımsız Bölüm Maliklerinden birisi, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, diğer Bağımsız Bölüm Malikleri o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkını kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilir.
- 29.13.** Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ortak tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler, bütün Bağımsız Bölüm Malikleri tarafından yukarıda açıklanan tahsis durumuna göre Bağımsız Bölüm Malikleri tarafından karşılanacaktır. Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, Kat mülkiyeti sahipleri de kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılacaktır.
- 29.14.** Yaralanma hakkı bulunan kat malikleri, sosyal merkez, kapalı yüzme havuzu, bay – bayan soyunma salonu, fitness salonu, sauna, buhar odası, dinlenme odası kullanılırken yönetim kurulunca belirlenecek olan saatlere ve kurallara riayet etmek zorundadırlar. Gerekirse yönetim 3. kişilerle işletme sözleşmeleri akdedecektir. Bu sözleşme Bağımsız Bölüm Malikleri için Yönetim planı gibi hüküm ifade eder.

29.15. Yönergelerin hükümleri işbu Yönetim Planının ayrılmaz parçası sayılır ve ilgililer ile halefleri için Yönetim Planı gibi bağlayıcı niteliktedir.

MADDE 30: OTOPARKLARIN KULLANILMASI:

Toplu Yapı bünyesinde ve çevrelerinde bulunan ortak alanlar dâhil açık ve tahsisi yapılmamış kapalı otoparkların kullanılması ve bunlardan yararlanılması yöntemleri, gerektiğinde numaralandırılarak bağımsız bölüm maliklerinin o yeri kullanması şekli, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından hazırlanacak yönergelerle belirlenir.

MADDE 31: ARAÇLARIN PARK EDİLMESİ:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından saptanan yerler dışındaki hiçbir yerde (geçici de olsa) araç park edilemez.

MADDE 32: DIŞ CEPHELERİN KORUNMASI VE BÜTÜNLÜĞÜ:

Toplu Yapının dış cephelerinin Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenen renkler dışında boyanması keyfi renk ve/veya malzeme ile kaplanması ayrıca balkonların raylı veya raysız camla kapatılması da yasaktır.

MADDE 33: ORTAK YERLERDEKİ ARIZA VE ONARIMLAR:

Ortak yerlerdeki arızaların acil onarımı için Toplu Yapı Yönetim Kurulunun yeni bir yetki almasına gerek yoktur. Sadece, Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun derhal bilgilendirilmeleri gerekir.

MADDE 34: ADRES VE SÖZLEŞMELERİN BİLDİRİLMESİ:

Bağımsız bölüm malikleri, kiracısının veya yararlanma hakkı sahibinin ad ve soyadları ile adreslerini, sözleşme tarihinden itibaren en geç 15 gün içerisinde kendi Blok Yönetimine ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar.

Toplu Yapıyı ilgilendiren hususlarda alınan kararlar kat malikine veya kiracıya bildirilmek suretiyle tebliğ edilmiş sayılır.

MADDE 35: ALANLARIN KULLANIM ŞEKLİ:

Kapalı otoparkların hangi bloğun hangi bağımsız bölümünün kullanımına tahsis edildiği, işbu Yönetim Planı'na bağlı (ekindeki) Otopark Tahsis Planlarıyla belirlenmiştir.

Tahsisli teras ve bahçelerin hangi bağımsız bölümün kullanımına tahsis edildiği işbu yönetim planına bağlı (ekindeki) teras ve bahçe tahsis planlarıyla belirlenmiştir.

Her bağımsız bölüm maliki veya bağımsız bölümden her ne surette olursa olsun faydalananlar, buna riayetle yükümlüdür. Tahsisli alanların etrafı çit, duvar veya benzeri şeylerle çevrilemez, genişletilemez, daraltılamaz, değiştirilemez, dolgu, kazı, inşaat ve ilaveler yapılamaz, piknik alanı gibi kullanılamaz, hayvan barınağı konulamaz, depo niteliğinde kullanılamaz.

Tahsisli alanların, özel kullanıma ilişkin bakım, temizlik, korunma, aydınlatma ve onarım giderleri, tahsis sahibi bağımsız bölüm maliklerince veya o bağımsız bölümlerden her ne şekilde olursa olsun faydalananlarca karşılanacaktır.

Tahsisli teras ve bahçeler, tahsisli otoparklar, tahsisli olmakla birlikte bölünmez hizmet bütünlüğü içinde yer aldıklarından, bunların her türlü bakım, onarım işlemleri Toplu Yapı tarafından yerine getirilecektir. Bu alanların bakım, onarım giderleri aidat avans hesabına dahil edilerek bağımsız bölüm maliklerinden tahsil edilir.

V. BÖLÜM GEÇİCİ HÜKÜMLER

GEÇİCİ MADDE 1. GEÇİCİ YÖNETİM KURULU

İşbu Yönetim Planı'nda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu için ön görülmüş bütün hak, görev ve yetkiler, Ana Taşınmaz kapsamındaki bütün blok yapılar, ortak yer yapı ve tesisler tamamlanıncaya ve tüm Toplu Yapının iskân ruhsatları alınıncaya kadar, ilk kat malikleri tarafından, projenin yapımcısı MESA MESKEN SANAYİİ A.Ş tarafından atanacak üç kişiden oluşacak kurula verilmiştir. İşbu üç kişilik kurul (bundan sonra "Geçici Yönetim Kurulu" olarak anılacaktır.) bütün yönetim hak ve yetkilerini kullanacaktır. Ancak Geçici Yönetim Kurulunun görev süresi, Toplu Yapıda yer alan tüm bağımsız bölümlerin iskân ruhsatlarının (yapı kullanma izin belgesi) tamamlandığı tarihi takip eden bir yılın bitimi ile sona erecektir; ancak bu süre hiçbir şekilde ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yılı aşamaz.

Geçici Yönetim Kurulu üyelerine, hizmetleri süresince ücret ödenmeyecektir. Geçici Yönetim Kurulu, "**MESA ORMAN 1. ETAP**" Toplu Yapısı yönetimi ile ilgili olarak, hizmetlerin sağlıklı bir şekilde yerine getirilmesi için ihtiyaç duyacağı sayıda personelin (burada sayılanlarla sınırlı olmamak kaydıyla yönetim müdürü, sekreter, muhasebeci, tahsildar, evrak memuru, bahçıvan, teknik personel, temizlik personeli ve benzeri gibi) tespiti ve istihdamına yetkilidir. Söz konusu personelin ücret, vergi, SSK primleri, fon ve tazminatları ile Geçici Yönetim'in telefon, kırtasiye, elektrik, su, ısıtma ve soğutma gibi işletme masrafları ve sair tüm genel yönetim giderleri, "**MESA ORMAN 1. ETAP**" Toplu Yapısı ortak giderlerinden sayılacaktır.

Geçici Yönetim Kurulu "**MESA ORMAN 1. ETAP**" Toplu Yapısı'nın büyüklüğü, bağımsız bölüm adedinin çokluğu ve yapılacak tesislerin tam anlamıyla kullanılabilmesi, hizmetlerin modern bir şekilde ifa edilebilmesi, idarenin tam kadro ve teşkilatla yapılabilmesi ve "**MESA ORMAN 1. ETAP**" Toplu Yapısındaki yaşam ve hizmet standardının oluşturulması amacıyla söz konusu yönetim ve hizmet işlerinin bir kısmını veya tamamını, profesyonel hizmet şirket veya şirketleri veya ortakları Mesa Mesken Sanayii A.Ş.'nin kurmuş olduğu veya kuracağı hizmet şirketleri de dâhildir) vasıtasıyla da yerine getirmeye yetkilidir.

Geçici Yönetim Kurulunun görevde olduğu dönemde, bu yönetim planı gereğince yapılması gereken işletme projeleri yapılmayacak ve kat maliklerinin onayına sunulmayacaktır. Kat Malikleri, Geçici Yönetim Kurulu tarafından belirlenen aylık masraf, gider ve avans paylarını zamanında ödemekle mükelleftirler. Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapıda ortak yaşamın gereklerine uymayan ve gerek Kat Mülkiyeti Kanunu gerekse işbu Yönetim Planından doğan yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlanma hakkına sahip olan şahıslar hakkında hukuki yollara başvurmaya ve hukuki yollara başvurular için bir veya birden çok avukatla anlaşma yapmaya tam yetkilidir.

Geçici Yönetim Kurulu, geçici yönetimin ilk oluşturulduğu dönemde işletme için gerekli harcamaları karşılamak üzere Kat Malikleri adına MESA Mesken Sanayii A.Ş. 'den uygun miktarda borç alabilir. Aldığı bu borcu kat maliklerinden toplayacağı avans payları ile geri ödeyecektir.

Geçici Yönetim Kurulu, aldığı kararları sayfaları noter mühürüyle onanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.

Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetimini temsilen yapacağı her türlü iş, işlem ve sözleşmelerinde, en az bir üye ve başkanın imzasının olması şarttır.

En geç Toplu Yapıda yer alan tüm bağımsız bölümlerin iskân ruhsatlarının (yapı kullanma izin belgesi) tamamlanmadığı tarihi takip eden birinci yılın bitiminde; Geçici Yönetim Kurulu, kat maliklerinden Blok Yöneticilerini seçerek Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu oluşturulmasını ister. Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu, toplantı gündemini de belirleyerek toplantıya çağırır, bu toplantıda görev ve yetkilerini işbu yönetim planına göre oluşacak "**MESA ORMAN 1. ETAP**" Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca seçilecek Toplu Yapı Yönetim Kuruluna devredebilir.

Geçici Yönetim Kurulu yukarıda belirtilen süreyi beklemeksizin de uygun zamanda Toplu Yapı Yönetimini devredebilir.

GEÇİCİ MADDE 2.

Bu Yönetim Planı kapsamındaki tüm yapı ve bağımsız bölümler, bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerini satacak veya kiralayacak olduklarında, bağımsız bölümlerinin veya ortak alanların hiçbir yerine ilan,

reklam ve sair başka hiçbir Şey koyamaz ve asamazlar. Bu yasak, her halükarda Yönetim Planının tapuya tescili tarihinden itibaren beş yıl ile sınırlıdır.

Bu yönetim planı 35 (otuzbeş) asıl madde ve 2 (iki) geçici maddeden ibarettir.

EK: Vaziyet planları
Teras ve Bahçe tahsis planları
Kapalı otopark tahsis planları
Depo eklenti planları