

# BATIKENT İNÖNÜ MAHALLESİ 60. YIL SİTESİ KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE GENEL HÜKÜMLER

**MADDE-1** : Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ergazi Köyü İnönü Mahallesi'nde bulunan imarın **14946, 14947, 14948, 14949, 14950, 14976, 16180, 16181** (Dubleks ve Çok Katlı I, II ve III. Bloklar) ve **16198 Ada 1 Parsel üzerindeki ana taşınmazlar ile** Adalar'daki çocuk parkları, Ada ortak yeşil alanları, Ada otoparkları, 317 Kat Maliki'nin ortak sahipliğinde olan ve II - III. Bloklarda bulunan ½ büyüklükteki **8 (sekiz) Kapıcı Dairesi, 634 sayılı yasa** ile bu yasaı değiştiren **5711 sayılı yasa, yönetmelik ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi (2008/1-1651)**'nin emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla Dubleks ve Çok Katlı Bloklar, bu "**KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**"nda öngörülen esaslara göre yönetilir.

**MADDE-2** : Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, Toplu Yapı Yönetim Planında hüküm bulunmayan durumlarda; 634 sayılı Kat Mülkiyeti yasası, bu yasaı değiştiren yasalar ve ilgili öteki yasaların ilgili hükümleri uygulanır. Yasaların ve bu Toplu Yapı Yönetim Planı'nın öngördüğü görevleri yerine getirmeyenler ve kamu düzenini bozanlar hakkında, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca ilgili adli ve idari makamlara yazılı ve sözlü bildirim yapılır.

**MADDE-3** : Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planının değiştirilebilmesi için, bütün Kat Maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat Maliklerinin 634 ve bu yasaı değiştiren 5711 sayılı yasanın 33. maddesine göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

**MADDE-4** : Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planı, bütün Ada'lardaki Dubleks ve Çok Katlı Blok Kat Maliklerini ve onların mirasçılarını, bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir nedenle iktisap edeceklerle, herhangi bir nedenle oturan yada faydalananları bağlar.

**MADDE-5** : Bağımsız bölümler ve onlara tahsis edilen eklentiler dışında Kat Mülkiyeti Yasasının 4. maddesinde sayılan yerlerle, Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Maliklerinin ortaklaşa kullanma, korunma yada yararlanmaları için zaruri olan yerler ortak yerlerdir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

**MADDE-6** : Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, Kat Mülkiyeti Yasası ve Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planı'ndaki hükümler saklı kalmak koşuluyla, kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde yasaların maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak, kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte tasarruflarda bulunamazlar.

**MADDE-7** : Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat malikleri, ana taşınmazların bütün ortak yerlerine (**16181 Ada'daki Çok Katlı 2. ve 3. Blokların giriş katlarında bulunan sekiz kapıcı dairesi dahil**) müşterek mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Kat Malikleri ortak yerlerden yasa, sözleşme ve Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planı'na göre yararlanma hakkına sahiptirler.

**MADDE-8** : Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, ortak yerlerin bakım ve temizliğine, korunmasına özen göstermeye ve ana taşınmazların güzelliğini, sağlamlığını titizlikle korumak zorundadırlar. Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun rızası olmadıkça, ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış

badana ve boya yapamaz, bahçe duvarının üzerine genel görüntüyü değiştiren herhangi bir biçim veremezler.

Tavan, taban ya da duvar ile birbirine bağlantılı olan bağımsız bölümlerde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım ve değişiklikler yapılabilir.

**MADDE-9** :Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, gerek kendi bağımsız bölümlerini gerekse ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarına uymak zorundadırlar. Kat malikleri özellikle aşağıda belirtilen işleri yapamazlar:

a) Dupleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, kendi bağımsız bölümlerini randevu evi, kumarhane ya da benzeri gibi ahlak ve adaba aykırı bir biçimde kullanamazlar.

b) Dupleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde, beher ada için ada temsilcilerinin oybirliği ile ve beher blok için blok temsilcisinin teklifi üzerine kat malikleri temsilciler kurulunun oybirliği ile karar vermedikçe hiçbir biçimde hasta hane, dispanser, klinik (veteriner klinikleri dâhil), poliklinik, ecza laboratuvarı vb. Müesseseler kuramayacakları gibi, beher ada için ada temsilcilerinin oybirliği ile ve beher blok için blok temsilcisinin teklifi üzerine kat malikleri temsilciler kurulunun oybirliği ile sinema, tiyatro, kahvehane, dernek, cafe gibi eğlence yerleri ve sosyal mekânlar ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri, imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar.

c) Dupleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, kendi bağımsız bölümleri ve eklentileri ile ortak yerlerde, Ada temsilcileri oy birliği ile izin vermedikçe köpek, tavuk, güvercin, tavşan ve diğer hayvanları besleyemezler.

ç) Dupleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri; kendi bağımsız bölümlerinde, öteki kat maliklerini rahatsız edecek biçimde nişan, düğün ve kutlama gibi özel günler ile dinsel amaçlı toplantı düzenleyemezler. Kat Maliklerini rahatsız etmemek için özen göstermeye zorunlu oldukları gibi, Ada temsilcileri, oybirliği ile izin vermedikçe ortak yerlerde bu gibi toplantılar yapamazlar.

d) Dupleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, Radyo, televizyon, müzik seti ve sesli-görüntülü aletleri öteki Kat Maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

e) Dupleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, kendi bağımsız bölümleri ile eklentileri ve ortak yerlerde, patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar, ateş yakamazlar (site içi açık alanlarda ekmek pişirme ve barbeküsüz mangal yakmalar dahil) rahatsız edecek biçimde sarsıntı ya da pis koku, duman ve toz çıkaran hareketler yapamazlar.

f) Dupleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, kiracılar ve faydalananlar, bahçelerinde sebze yetiştiremezler. Çevre düzenleme planını esas almayan, komşu konutların görüş ufkunu daraltan ve yeterince ışık almasını engelleyen büyük ağaçları dikemezler. Dikilen ağaç ve bitkilerden; yaya yol geçişleri ve site içi aydınlatmayı engelleyenler budanır veya sökülür.

Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, vaziyet ve çevre düzeni planları çerçevesinde; kooperatifçe yapılan imalatlar dışında bahçe ve konutlara, mevcut örnek görünümü bozacak yeni imalat ve eklentiler yapamazlar.

**MADDE-10** :Dubleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, öteki bağımsız bölümlerde yada bu bölümlerdeki alt yapı tesislerinden elektrik, su, doğalgaz v.b tesislerde meydana gelen arızaların giderilmesi yada gerekli onarımın yapılması için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa buna izin vermekle yükümlüdürler.

Ana taşınmazların bir kısmının onarılması gerekli durumlarda, onarımı gereken bağımsız bölümler ve eklentilerinin ya da ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, öteki bağımsız bölümlerin içinden ya da dışından yararlanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri ya da o bölümlerde başka sıfatlarla oturanlar buna izin vermekle yükümlüdürler. Söz konusu izinler nedeniyle, Kat Maliklerinin ya da bağımsız bölümlerde başka sıfatlarla oturanların uğrayacakları zararları, lehine izin verilenler derhal ödemekle yükümlüdürler.

**MADDE-11** :Yukarıda belirtilen kullanma yada yararlanmaya ilişkin konularda Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Yasası, yönetmelik ve ilgili genelgede öngörülen hak ve yükümlülüklerin, bağımsız bölümlerde kiracı yada herhangi bir sıfatla oturanlar ve yararlananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi zorunludur.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ GENEL GİDERLERİNE KATILIM

**MADDE-12 :** Tüm Adalar'daki Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Maliklerinin her biri, arsa payları ne olursa olsun, kapıcı-temizlik elemanı, bahçıvan ve bekçi giderleri ile genel hizmetler için yapılacak giderlere, ana taşınmazın sigorta (Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararına Göre) primlerine, ortak yerlerin bakım, onarım ve koruma giderleri ile Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyeleri ile diğer çalışanların ücretlerine eşit olarak katılırlar.

Çok Katlı Bloklardaki 20 normal daire ve 317 kat malikinin sahipliğinde olan ½ büyüklükteki 8 kapıcı dairesi'nin kat maliki ve kiracıları ise merkezi yakıt ve zorunlu gider aidatına eşit olarak katılırlar. Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri'nin isteği ile **merkezi ısıtma sisteminin iptali halinde ise** doğalgaz bedelinin dışındaki **otomat elektrik ve su gibi zorunlu giderler aidatının eşit miktarda ödenmesine** devam olunur.

Dupleks konut kat malikleri, çevre ve vaziyet planları çerçevesinde belirlenen bahçelerinin bakım, onarım ve temizliğinden sorumlu olacaklar, geriye kalan tüm ortak alanların ve ara yolların bakım, onarım, temizlik, yeşillendirme, site içi çevre aydınlatma giderleri vb. harcamalar, tüm Adalar'daki Çok Katlı ve Dupleks Konutların kat maliklerince eşit olarak paylaşılacaktır.

**MADDE-13 :** Dupleks ve Çok Katlı Blokların Kat Maliklerinden hiçbiri, ortak yer yada tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini ileri sürerek veya kendi bağımsız bölümünün özel durumunu, dolayısıyla bu yerlerden yararlanmaya gereksinimi bulunmadığını ileri sürerek; aidat, gider ve avans payını ödemekten kaçınmazlar.

**MADDE-14 :** Dupleks ve Çok Katlı Blokların Ortak giderlerine, kat maliklerinden birinin yada bağımsız bölümlerde herhangi bir nedenle oturan yada yararlanan kişilerin kusurlu bir hareketi neden olmuş ise giderlere katılanların, yaptıkları ödemeler için, o Kat Maliklerine yada gidere neden olanlara rücu hakları vardır. Çok Katlı Blokların kat malikleri, kendilerini ilgilendiren merkezi yakıt ve zorunlu gider aidatını, eşit olarak ve ayrıca ödemek zorundadır.

**MADDE-15 :** Toplu Yapı Genel Aidatı, Çok Katlı Bloklar merkezi yakıt ve zorunlu gider aidatı ile avans borcunu, gecikme faiziyle birlikte ödemeyen Kat Malikleri hakkında; Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu yada Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu tarafından; Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planı'na, Kat Mülkiyeti Yasasına ve genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

**MADDE-16 :** Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri'nin payına düşecek Toplu Yapı Genel aidatı, Çok Katlı Bloklar merkezi yakıt ve zorunlu giderler aidatı ile diğer giderler için istenecek avans borcundan ve gecikme faizinden, bağımsız bölümlerden kira akdine, oturma hakkına veya başka bir nedene dayanarak sürekli bir biçimde yararlananlar da kat maliki ile birlikte müteselsil olarak sorumludur.

Bu nedenle, ödemede bulunanların, genel hükümler çerçevesinde kat maliklerine rücu hakları saklıdır. Kiracının kat malikine yaptığı peşin ödeme ile ilgili iddiası, müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmaz. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlıdır.

Site zorunlu gider aidatı ekonomik koşullar ve ihtiyaca göre kat malikleri temsilciler kurulu tarafından en çok iki yıllığına belirlenir.

Çok Katlı Bloklar yakıt ve zorunlu gider aidatı ise her yılın **Aralık Ayı** içinde ve gerektiğinde **(24 Daire kat maliki, kiracı veya faydalananları'nın isteği ile)** artırılır. Çok Katlı Bloklar için saptanan **"Yakıt ve Zorunlu Gider Aidatı"** ve süresinin, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Tutanağı'na işlenmesi zorunludur.

Yukarıda belirtilen Toplu Yapı Genel Aidatı, Çok Katlı Bloklar yakıt ve zorunlu gider aidatı ile avans borcunu, noter aracılığı ile yapılan bildirim karşın 7 (yedi) gün içinde ödemeyen kat maliki hakkında icra takibi yapılır.

Ayrıca, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 22. Maddesi uyarınca kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ya da Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun istemiyle; Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca bu borç tutarı için öteki kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil ettirilebilir.

**MADDE-17 :** Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat maliklerinden biri borcunu yada yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını çekilmez hale getirecek derecede ihlal ederse; Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ya da Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı ile kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 25. Maddesi çerçevesinde, 317 Kat Maliki adına ve Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi'ne devrini hakimden isteyebilirler.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ YÖNETİM ORGANLARI

#### A – DUBLEKS VE ÇOK KATLI BLOKLAR ADA KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI KURULU

**MADDE-18 :** 14946, 14947, 14948, 14949, 14950, 14976, 16180, 16181 (Dupleks ve Çok Katlı Bloklar), 16198 Ada 1 Parsel üzerindeki ana taşınmazların **her birinin kat malikleri**, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun çağrı ve yönetiminde, 9 ayrı Ada'daki Dupleks ve Çok Katlı Blokları temsil edecek Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri'ni seçmek üzere, en geç **2 (iki) yılda** bir ve seçilme süresinin bitimindeki yılın **Aralık Ayı** içindeolağan olarak toplanarak; bu yönetim planının 19. Maddesi'nde öngörülen sayı ve süre için Adalar'daki Dupleks ve Çok Katlı Blokların Temsilcilerini seçer. Kat Maliki sayısı **115 olan 16180 Ada'nın** Toplantısı'ndaki seçim ise **2 (iki) oturum** halinde; **01-65** Numaralı Dupleks Konutlar **4 (dört) Asıl** ve **4 (dört) Yedek** Temsilci Üye, **66-115** Numaralı Dupleks Konutlar **3 (üç) Asıl** ve **3 (üç) Yedek** Temsilci Üye olarak yapılır.

Ada'lardaki Dupleks ve Çok Katlı Bloklarla ilgili sorunlar ise Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda görüşülerek karara bağlanır. Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Ada Kat Malikleri Toplu Yapı Kurulu, aynı koşullarla ve gerektiğinde (Dupleks ve Çok Katlı Blokların Temsilcileri'nden bir veya bir kaçının çekilmesi ya da başka nedenlerle boşalması durumunda) olağanüstü olarak da toplanır.

Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Ada Kat Malikleri Toplu Yapı Kurulu Toplantıları'ndaki, Divan Kurulunu malikler kendi aralarında seçerler. Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Ada Kat Malikleri Toplu Yapı Kurulu Toplantıları, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Bürosu'nda yapılır. İlk toplantıda **salt çoğunluk** aranırken; **1** (bir) **hafta** ara ile yapılacak ikinci toplantı, katılımcılarla gerçekleştirilir.

## **B- DUBLEKS VE ÇOK KATLI BLOKLAR KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU**

**MADDE-19 :** Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, **27 asıl ve 27 yedek (16 taşınmaza sahip 14946 Ada 2 asıl + 2 yedek, 14 taşınmaza sahip 14947 Ada 2 asıl + 2 yedek, 12 taşınmaza sahip 14948 Ada 2 asıl + 2 yedek, 10 taşınmaza sahip 14949 Ada 2 asıl + 2 yedek, 12 taşınmaza sahip 14950 Ada 2 asıl + 2 yedek, 22 taşınmaza sahip 14976 Ada 2 asıl + 2 yedek, 115 taşınmaza sahip 16180 Ada 7 asıl + 7 yedek, 78 taşınmaza sahip 16181 Ada'daki 58 Dupleks için 2 asıl + 2 yedek ve 20 taşınmaza sahip 16181 Ada Çok Katlı 1, 2 ve 3. Bloklar için 1'er asıl (3) + 1'er yedek (3) ve 38 taşınmaza sahip 16198 Ada 3 asıl + 3 yedek) ada ve blok temsilcisinden oluşur.**

**9 ayrı Ada'daki Dupleks ve Çok Katlı Bloklardan oluşan ana taşınmazlar,** Yasa, Yönetmelik ve Genelgelerin emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla "**Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planı**"na göre ve bu kurul tarafından yönetilir. Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, bütün ada ve bağımsız bölümlerdeki kat maliklerini temsil eden en yetkili organ olup, Olağan ve Olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Toplantılarda, gündemdeki maddeler görüşülür. Ancak toplantıya katılanların üçte birinin istemi halinde başka konularda gündeme alınarak görüşülebilir. Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, en çok **2** (iki) **yıl** süre ile seçilir.

Toplantılar, Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca kendi aralarından seçecekleri bir başkan ve iki yazman tarafından yönetilir. Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantıları, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Bürosu'nda yapılır. İlk toplantı 4/5 çoğunluk sağlanamazsa 1 (bir) **hafta** ara ile yapılacak ikinci toplantıda **salt çoğunluk** koşulu aranır.

**MADDE-20 :** Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Olağan Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, seçilme süresinin bitimindeki takvim yılının **Ocak ayı** içinde toplanır. Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Olağanüstü Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ise önemli bir nedenin çıkması halinde her zaman toplanabilir.

Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Olağan Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun çağrısı ile Olağanüstü Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ise Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu ya da Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri'nin (9 ayrı Ada ve Çok Katlı Bloklar itibariyle) temsil ettikleri **317 Kat Maliki**'nin yarısından bir fazlası (**159 kat malikinin temsilcileri**)'nın çağrısı ile toplanır. Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Olağan ve Olağanüstü Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantıları için yapılacak çağrının, **15** (on beş) **gün** önceden ve temsilcilerin imzalarının alınması,

imzadan kaçınanlara veya bağımsız bölümlerde oturmayan temsilcilere ise taahhütlü mektup bildirimleriyle yapılması zorunludur.

Toplantı Çağrısında, toplantının yeri, tarihi ve saati ile ilk toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde; en geç bir hafta içinde olmak üzere ikinci toplantının yapılacağı tarih ve yer belirtilir. Her düzeydeki “Olağan Kurul” seçimleri 2 (iki) yıllık süre için yapılmış ise yazılı bildirimler, tüm kat maliklerine ve bu süre dikkate alınarak yapılır.

Çağrıya, Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Gündemi, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Çalışma Raporu, Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Raporu, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi Gerçekleşen Gelir/Gider Hesap Raporu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi İşletme Projesi ve Tahmini Bütçe’si eklenir.

Olağanüstü Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu çağrısında, sadece toplantı nedeninin bildirilmesi yeterlidir.

**MADDE-21** : Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu YapıTemsilciler Kurulu, arsa payları ne olursa olsun temsilci kat maliklerinin yarısından bir fazlası ile toplanır. İlk toplantıda yeter sayı sağlanamaz ise ikinci toplantıda bu oran aranmaz.

**MADDE-22** :Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu YapıTemsilciler Kurulu’nda kararlar, yasanın karar yeter sayısı için koyduğu hükümler (634 ve bu yasaı değiştiren 5711 sayılı Kat Mülkiyeti yasasının 19, 24, 28, 34, 41, 42, 44 ve 45. maddeleri ile yönetmelik ve genelge) saklı kalmak koşuluyla toplantıya katılan temsilcilerin oy çokluğu ile alınır.

**MADDE-23** : Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, ana taşınmazları yöneten en yetkili organ olup, Kat Mülkiyeti yasası hükümleri saklı kalmak üzere başlıca görevleri şunlardır:

- a) Gündemdeki konular hakkında karar almak,
- b) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyelerinin ibra etmek,
- c) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyelerini seçmek,
- ç) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyelerini haklı bir nedenle değiştirmek,
- d) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi İşletme Proje ve Bütçesi’ni görüşerek onaylamak,
- e) Gerektiğinde, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri veya Ada ve Blok Kat Malikleri arasından hesap tetkik komisyonu oluşturmak,
- f) Büyük çaplı tesis ve onarım yapılması hallerinde, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri veya Ada ve Blok Kat Malikleri arasından komisyon oluşturmak.

**MADDE-24** : Toplantı gündemi, Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nu toplantıya çağırılanlarca hazırlanır. Gündemde, asgari aşağıdaki hususlar bulunur:

- a) Açılış ve yoklama,
- b) Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Divanı (1 Başkan ve 2 Yazman)’nın seçimi,
- c) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Çalışma Raporu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Raporları’nın okunması,
- ç) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulunun ibrası,
- d) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyeleri’nin seçimi,
- e) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi İşletme Proje ve Bütçesi’nin görüşülerek onaylanması,
- f) Toplu Yapı Genel Aidatı, Çok Katlı Bloklar (3 Blok’taki 24 daire için) Yakıt ve Zorunlu Gider Aidatı, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Ücretleri ile Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu aylık ücretlerinin, bu Toplu Yapı Yönetim Planı’nda öngörülen esaslara göre saptanması,
- g) Dilek ve temenniler.

**MADDE-25** : Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, bütün kat maliklerini, mirasçılarını, bağımsız bölümlerini herhangi bir biçimde sonradan iktisap edenleri, kiracı veya herhangi bir nedenle oturanları, faydalananları, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Kat Malikleri

Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyeleri'ni bağlar. Ana taşınmazların yönetiminden ve kullanılmasından dolayı Kat Malikleri arasında veya bunlarla Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ya da Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyeleri arasında çıkan uyuşmazlıklar, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda görüşülür ve karara bağlanır.

**MADDE-26 :** Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda alınan kararlar, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından, kat malikleri ile bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir nedenle oturanlara yada başka bir şekilde yararlananların tümüne, imza karşılığında veya bedeli kendilerince karşılanmak üzere PTT (**Taahhütlü Mektup**) aracılığı ile duyurulur.

**MADDE-27 :** Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda alınan kararlar, sayfaları birden başlayarak, numaralanmış ve her sayfası noterce onaylanmış "**Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri**"ne yazılır ve toplantıda bulunan bütün temsilci kat malikleri'nce imzalanır. Karara aykırı oy verenler ise aykırılığın nedenlerini belirterek, imza ederler.

**MADDE-28 :** Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda alınan kararlara razı olmayan temsilci kat malikleri ile Ada Kat Malikleri'nden birisi yada onun bağımsız bölümünde kiracı olarak oturanlar veya başka bir nedenle faydalananlar, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 33. Maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvuru edebilirler.

Toplu Yapı Genel Aidatı, Çok Katlı Bloklar (**24 Daire'nin Kat Malikleri'nce**) için ayrıca ödenen merkezi yakıt ve zorunlu gider aidatı ile avans niteliği'ndeki diğer borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliki, kiracı veya faydalananlardan tahsil edilmesi gereken söz konusu alacaklar için, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu hâkimin müdahalesini isteyebilirler.

**MADDE-29 :** Adalar'daki Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Kurulu'nda, arsa payı ne olursa olsun her kat maliki temsili **1 (bir) oy** hakkına sahiptir. Aynı Ada'da birden çok bağımsız bölümü bulunan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Ancak, bağımsız bölüm sayısı **40'a kadar** olan Ada'lardaki Dupleks ve Çok Katlı Bloklarda **1 kişi** kendisinden başka **2 kişiye vekâlet** edebilir. Bağımsız bölüm sayısı **41** ve **daha fazla** olan Ada ve Bloklarda ise **vekâlet sayısı toplam oyların %5'nden fazla** olamaz. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, bunları paydaşlardan biri temsil eder (5711/16 Md).

Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda, her Ada veya Çok Katlı Blok temsilcisinin aynı yerlerdeki toplam kat maliki sayısı kadar oy hakkı vardır.

Adalar'daki Dupleks ve Çok Katlı Blokların Kat Malikleri, kendilerini temsil etmek üzere eş ve çocuklardan birini veya diğer bir kat malikini temsilci olarak tayin edebilirler. Temsilci tayini için resmi bir şekilde vekâletname düzenlenmez.

9 ayrı Ada'nın Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Kurulu'nda "**Divan Kurulu**" na verilecek bir dilekçe veya temsilci formu yeterlidir.

Alınacak kararlar doğrudan kendisini ilgilendiren kat malikleri, yapılacak her düzeydeki toplantı ve görüşmelere katılabilir ancak, o konuda oy kullanamazlar. Medeni hakları kullanmaya ehil olmayan kat maliklerini yasal temsilcisi (veli ya da vasi) temsil eder.

Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu'nda görev alacak toplam **6 (altı) asıl** ve **6 (altı) yedek** üyenin dağılımı "**14946, 47, 48, 49 ve 50 Adalar (1. Kısım) 1 asıl + 1 yedek, 16180 Ada (2. Kısım) 2 asıl + 2 yedek, 16181 Ada Dupleks ve Çok Katlı Bloklar (3. Kısım'daki dupleksleri temsilen 1 asıl + 1 yedek ve Çok Katlı Blokları temsilen 1 asıl + 1 yedek olmak üzere) 2 asıl + 2 yedek, 14976 ile 16198 Ada (4. Kısım) 1 asıl + 1 yedek üye olarak**", "**634 ve bu yasayı değiştiren 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile Yönetmelik ve Genelge**" hükümlerine göre, **2008 yılı Mayıs ve Haziran Ayları'nda** yapılacak Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Ada Kat Malikleri Toplu Yapı Kurulu ile Temsilciler Kurulu Toplantıları'nda uygulanır.

**MADDE-30 :** Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri; kendi Ada ve Blokları'ndaki ana taşınmazlarla ilgili bakım, onarım, temizlik ve diğer sorunlar ile etkin hizmet sunumu konusunda; Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü öneride bulunabilir.

Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri'nin her birine, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun oluşumunu izleyen ilk olağan toplantı ve **seçilme süresinin bitimine göre, her yıl Ocak ayı'nda yapılan olağan toplantılar** için, yılda bir kez olmak üzere, yürürlükteki **1 aylık ele geçen** (18 yaşından büyükler için) **net asgari ücretin 1/10'u** kadar "**Olağan Toplantı Ücreti**" ödenir.

Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri'ne yapılan bu ödemeler, o aya ait ücret bordrosu'nda ve topluca gösterilir. Ödenecek ücretlerin, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Tutanağı'na işlenmesi zorunludur.

Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri, diğer kat maliki, kiracı ve faydalananlar gibi tüm ortak giderlere katılırlar.

## C- KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

**MADDE-31 :**Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri arasından **3 (üç) asıl** ile **3 (üç) yedek** "**Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyesini görev bölümü yapılmış liste esasına göre veya aday olmak isteyen temsilciler arasında tek tek oylanarak** seçimle atar. Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri'nin görev süresi en çok **2 (iki) yıldır**. Eski Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilir.

Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun salt çoğunluğu tarafından seçilir. Herhangi bir nedenle yönetsel boşluk oluşursa, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun başvurusu üzerine Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Sulh Hukuk Mahkemesince atanır.

Bu suretle atanan Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu, mahkemenin izni alınmadıkça altı ay süreyle değiştirilemez.

Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri'nin adı ve soyadı, iş ve ev adresleri, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Bürosu'nun girişinde veya daha müsait görülebilecek bir yerde çerçevelenerek asılır.

Çok Katlı Blokları ilgilendiren merkezi yakıt ve elektrik, su, otomat, bakım ve diğer giderlere ilişkin işler, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca yerine getirilir.

Çok Katlı Bloklardaki kat maliki ve kiracıların her birinden, gider payları oranında toplanacak aidat, merkezi yakıt ve zorunlu gider avansı ile ilgili işlemler, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi adına açılan özel vadesiz hesap/hesaplarda izlenir.

**MADDE-32 :**Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun saptayacağı haftanın **3 işgünü** ve toplam (3 gün x 8 saat) **24 saat** çalışmak koşulu ile Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine ödenecek aylık ücretin miktarı toplu yapı temsilciler kurulu tarafından belirlenir.

Ödenecek aylık ücretlerin, Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Tutanağı'na işlenmesi zorunludur. Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, diğer kat maliki, kiracı ve faydalananlar gibi tüm ortak giderlere katılırlar.

Gereksinim duyulması halinde; Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Kararı ile Toplu Yapı Yönetimi'yle ilgili tüm hizmetler, sözleşme esasına göre ve ücret karşılığında, diğer kişi ve kuruluşlara da yaptırılabilir. Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, sözleşme gereği ya da sonradan çıkan haklı bir nedenle, hizmet görevini sözleşme karşılığında yapacak olanlardan teminat isteyebilir.

**MADDE-33 :** Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu, 9 ayrı Ada'daki Dubleks ve Çok Katlı Blokları temsil eden Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu adına ana taşınmazları yöneten kat maliklerinden oluşur. Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na karşı sorumlu olan Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Kat Mülkiyeti Yasası, Yönetmelik, Genelge ve Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planı'ndaki görevlerle birlikte aşağıdaki işleri görür:

- Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarının yerine getirilmesi,
- Ana taşınmazların amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı ve temizliği için gerekli önlemlerin alınması,
- Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı ile ana taşınmazların sigorta ettirilmesi,



- ç) Tüm gelir ve giderlerin kaydı için noter onaylı işletme defterinin tutulması ve kişi hesaplarının kaydedileceği her türlü işler için defter ve dosya tutulması, gerektiğinde bu işlemlerin bilgisayar ortamında izlenmesi,
- d) Ana taşınmazların yönetim ve bakım işleri ile tüm ortak giderler için gerekli paranın avans olarak toplanması, gelirlerin tahsili, borçların ödenmesi, paranın en iyi şekilde korunması ve harcanması, borç yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava ve icra takibi yapılması ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi,
- e) Ana taşınmazların tümünü ilgilendiren bildirimlerin kabulü ile gerekirse Kat maliklerine duyurulması ve gerekli önlemlerin alınması,
- f) Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun toplantıya çağırılması ve gündemin hazırlanması,
- g) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun karar ve protokolleriyle yapılan ihtar ve duyuruların tarih sıralı özetinin, "**Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri**"ne işlenmesi ve defterin **her yıl Ocak ayı başında notere kapatılması**, belgelerin saklanması, gider ve gelirlerin belge, fatura ve makbuzlara dayandırılması ve belgelerin **en az beş yıl** süreyle saklanması,
- ğ) İşletme Proje ve Tahmini Bütçesi, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca onaylanmamışsa, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 37. Maddesi gereğince seçilmesini izleyen **on gün içinde** ana taşınmazların bir yıllık yönetimindeki tahmini gelir ve gider tutarları ile tüm giderlerden her kat malikine düşen payı içerecek şekilde, "**Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararları**"na göre, her kat maliki, kiracı ve faydalananın ödemesi gereken Toplu Yapı Genel Aidatı, Çok Katlı Bloklar merkezi yakıt ve zorunlu gider aidatı ile diğer avans tutarını gösterir "**İşletme Projesi ve Tahmini Bütçe**"nin yapılması, Kat Maliki, kiracı ve faydalananlara sunulması ve **yedi gün içinde itiraz edilmemesi** veya Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca değiştirilmemesi halinde; bu projede öngörülen hususların yerine getirilmesi,
- h) 9 ayrı Ada Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Kurulları'nın Toplantıları ve Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantılarıyla ilgili "Toplantı Tutanaqları"nın yasal süreler içinde saklanması ve **1(bir) hafta** süre ile "**Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Bürosu**" panosu'nda duyuru yapılması.

#### **D- KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI DENETİM KURULU**

**MADDE-34 :** Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini denetlemek üzere, Dupleks ve çok katlı bloklar kat malikleri toplu yapı temsilciler kurulu toplantısında ve kat malikleri arasında en çok 2 (iki) yıl için 3 (üç) asıl ve 3 (üç) yedek olmak üzere kat malikleri toplu yapı denetim kurulu üyesi seçilir. Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyeleri'nin her birine, **ödenen ücreti kat maliki toplu yapı temsilciler kurulu belirler**. Ödenecek aylık ücretlerin, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Tutanağına işlenmesi zorunludur.

Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyeleri, tüm ortak giderlere diğer kat maliki ve kiracılar gibi katılırlar. Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Tüm Kat Malikleri adına aylık (30 gün) olarak Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini denetler, haklı bir neden varsa bu denetim her zaman yapılabilir.

Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu, Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Temsilciler Kurulu'nca oy çokluğu ile seçilerek, atanır. Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu, yaptığı denetimlerin sonucunu ve Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun çalışmalarıyla ilgili düşüncelerini, bir rapor halinde ve Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda görüşülmek üzere, toplantı tarihinden en az **15 gün önce**, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na elden teslim eder.

Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu ise söz konusu denetim raporunu “**Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Bürosu Panosu**”nda ilân eder. Eski Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulu Üyeleri’nin yeniden seçilmesi olanaklıdır.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### KAT MALİKLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ’NE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

**MADDE-35 :** Temizlik ve çöp toplama başta olmak üzere, genel hizmetler ve büro işlemleri için işe alınacak kişilerin görev ve yetkileri ile kendilerine ödenecek ücret, yapılacak sözleşmede belirtilir. Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılmış bu iş sözleşmesi, ilk Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısı’nda onaya sunulur.

**MADDE-36 :** Tüm Ada’lardaki Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri yada bağımsız bölümlerde herhangi bir sıfatla oturanlar, kendilerinin yada yakınlarının çocukları tarafından ana taşınmaza yapılan zararları derhal ödemeye veya gidermeye zorunlu oldukları gibi, çocukların kendilerine ayrılan yerler dışında oynamalarını ve gürültü yapmamalarını da sağlamakla yükümlüdürler.

**MADDE-37 :** Tüm Adalar ve Çok Katlı Bloklardaki Kat Malikleri, kiracıları değiştikçe yeni kiracının yada kendi bağımsız bölümlerinde başka sıfatla oturanların ad ve soyadları ile adreslerini en geç **10 (on) gün** içinde, Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu’na bildirmek veya varsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermek ve bağımsız bölümünde oturanlara, borç yükümlülüğünü bildirmek zorundadırlar.

Tüm Kat Malikleri, kiracılar veya faydalananlar (**ana taşınmazı tapu devri ile bir başkasına satmış olsalar bile**) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi’ne olan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenlerle müteselsil sorumludurlar.

**MADDE-38 :** Ana taşınmazların eklentileri ve tamamlayıcı parçaları ile tesislerin, teknik ve sosyal altyapının ısıtma, aydınlatma, temizlik, bakım, onarım, işletme, geliştirme ve çevre düzeninin sağlanması ve onarımı ile benzeri hizmetlerin görülmesi işleri, bu konularda ihtisas sahibi gerçek ve tüzel kişilerden alınacak tekliflere göre; Dupleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına dayalı olarak, “**Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu**”na yaptırılır.

**MADDE-39 :** Ana taşınmazların üstüne kat ilavesi yada var olan çekme katın normal kat haline getirilmesi veya zemin ve bodrum katlarla arsanın boş yerlerine yeni bölümler yaptırılması veya niteliğinde sonradan değişiklik yapılabilmesi için, Kat Mülkiyeti Yasası’nın 19. ve 44. Maddeleri gereğince, Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nun oybirliği ile karar vermesi zorunludur.

**MADDE-40 :** Tüm Adaların Ortak yerlerinde yapılacak yararlı değişiklik, eklere ilişkin tesis ve bakım ile işletme giderleri, Kat Mülkiyeti Yasası’nın 42 ve 43. Maddeleri uyarınca kat malikleri tarafından ödenir.

**MADDE-41** Tüm Adalar'daki ana taşınmazların bir hakla kayıtlanması yada arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi temlik tasarruflar yada ana yapının dış duvarlarının çatı yada damının reklâm ve baz istasyonu amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri, ancak Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Ada temsilcilerinin oy birliği ile vereceği karara göre yapılabilir.

**MADDE-42 :** “634 sayılı yasaı değiştiren 5711 sayılı yasa ile bu yasa çerçevesinde çıkarılan yönetmelik ve genelge” hükümlerine uygun olarak hazırlanan ve 02.03.2008 tarihli “2007 Yılı Kat Malikleri Kurulu Olağan Toplantısı”nda kabul edilen bu Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planı, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'ne tescil işleminin yapılması ile uygulanır.

**MADDE-43 :** 5711 sayılı Yasa'nın Geçici 3. Maddesi'nde öngörülen görevler, 02.03.2008 tarihli “2007 yılı Kat Malikleri Kurulu Olağan Toplantısı”nda seçilmiş olan “60. Yıl Sitesi Geçici Kat Malikleri Yönetim Kurulu ve 60. Yıl Sitesi Geçici Kat Malikleri Denetim Kurulu” tarafından yürütülür.

2008 yılı Mayıs Ayı içinde, Kat Malikleri Geçici Yönetim Kurulu'nun çağrı ve yönetiminde; bu Toplu Yapı Yönetim Plânı'nın 18. Maddesinde öngörülen 9 ayrı Ada'daki Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri'nden oluşan “Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Ada Kat Malikleri Toplu Yapı Kurulu Toplantıları”nın her biri “demokratik teamüllere göre” yapılır.

**MADDE-44 :**9 ayrı Ada'nın Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Maliki Temsilcileri'nin seçimi yapılarak; bu Toplu Yapı Yönetim Plânı'nın 19. Maddesinde öngörülen “Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu” oluşturulur. İlk “Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısı” ise Haziran 2008'de yapılır.

Yeni Kurulların seçilme süresini kapsayan “60. Yıl Sitesi Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi İşletme Proje ve Bütçesi”, mevcut “60. Yıl Sitesi Geçici Kat Malikleri Yönetim Kurulu”na hazırlanır ve ilk “Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu”nda görüşülerek, onaylanır.

İlk seçilen Dubleks ve Çok Katlı Blok Ada Kat Malikleri Toplu Yapı Kurulu'nun görev süresi Aralık 2009'da, İlk seçilen “Dubleks ve Çok Katlı Bloklar Kat Malikleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu”nun görev süresi ise Ocak 2010'da tamamlanır.

**MADDE-45 :**Bu Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim Planı öncesinde, 9 ayrı Ada'daki Dubleks ve Çok Katlı Blokların oluşturduğu “60. Yıl Sitesi Kat Malikleri Yönetimi”nin her türlü aktif ve pasif değerleri, aynı kişilerden oluşan “60. Yıl Sitesi Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi”ne devredilir.

Yeni Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetim ve yeni Kat Malikleri Toplu Yapı Denetim Kurulları'nın oluşumu ve seçim sürecinin tamamlanması ile mevcut Kat Malikleri Geçici Yönetim ve Kat Malikleri Geçici Denetim Kurulları'nın görev süresi kendiliğinden biter.

**MADDE-46 :**Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ergazi Köyü İnönü Mahallesi'nde bulunan 60. Yıl Sitesi, imarın 14946, 14947, 14948, 14949, 14950, 14976, 16180, 16181 (Dubleks ve Çok Katlı I, II ve III. Bloklar) ve 16198 Ada 1 Parselini kapsamakta olup; sitenin çok büyük olması nedeniyle, ada bazında beher adadaki kat malikleri, kendi adaları ile ilgili olarak ada temsilcilerinin oybirliği ile müstakil olarak karar alabilecekler; bilhassa mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde, hastahane, dispanser, klinik (veteriner klinikleri dahil), poliklinik, ecza laboratuvarı v.b. müesseseler; sinema, tiyatro, kahvehane, dernek, cafe gibi eğlence yerleri ve sosyal mekanlar ile fırın, lokanta, pastahane v.b. beslenme yerleri, imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerlerin açılması ve mesken olarak gözüken bağımsız bölümlerin işyeri olarak dönüştürülmesi hususlarında, beher Ada için, Ada Temsilcileri oybirliği ile karar alabileceklerdir.