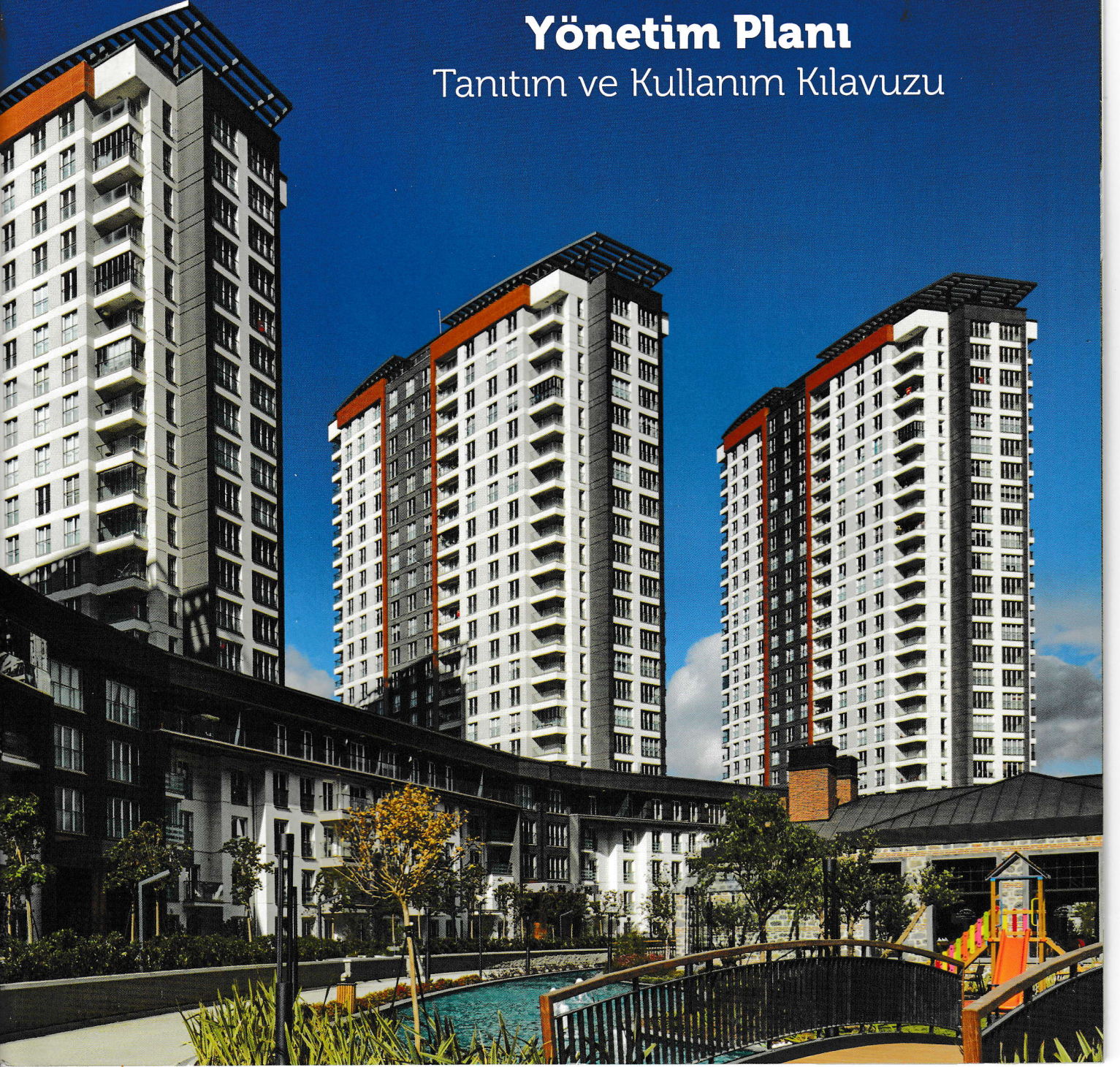


Tema İSTANBUL

Yönetim Planı Tanıtım ve Kullanım Kılavuzu



İÇİNDEKİLER

I. KISIM	Sayfa 6	IV. KISIM	Sayfa 16
GENEL HÜKÜMLER		KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	
• Kapsam		1.BÖLÜM	
• Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması		BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	
• Yönetim Planının Bağlayıcılığı		2.BÖLÜM	
• Yönetim Planı ve Değiştirilmesi		ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	
II. KISIM	Sayfa 6	V. KISIM	Sayfa 19
TANIMLAR		ORTAK GİDERLERE KATILMA	
• Bağımsız Bölüm		1. BÖLÜM	
• Blok Yapı (Ana yapı)		• Genel Olarak Ortak Gider	
• Ada		2. BÖLÜM	
• Anagayrimenkul		• Yapıların Ortak Giderlerine Katılma	
• Toplu Yapı		3. BÖLÜM	
• Ortak Yerler		• Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma	
III. KISIM	Sayfa 7	VI. KISIM	Sayfa 20
YÖNETİM ORGANLARI		ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI	
BLOK YÖNETİMİ		• Sigorta	
BLOK KAT MALİKLERİ KURULU		VII. KISIM	Sayfa 20
• Toplantı Çağrı Usulü Ve Zamanı		HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ	
• Toplantı Yeter Sayısı		VIII. KISIM	Sayfa 21
• Toplantı		ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ	
• Gündem ve Görüşmeler		MEVCUT OLMAYIŞI	
• Kararlar		IX. KISIM	Sayfa 21
• Blok Kat Malikleri Kurulunun Görevleri		YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA	
• Kayıt ve Belgeler		X. KISIM	Sayfa 21
• Blok Temsilcisi ve Yardımcılarının Görevleri		TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ	
• Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu		XI. KISIM	Sayfa 22
• Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı		ARIZALARIN GİDERİLMESİ	
• Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Toplanma Ve Karar Yeter Sayısı		XII. KISIM	Sayfa 22
• Kararların Bağlayıcılığı		GEÇİCİ HÜKÜMLER	
• Kararlar		XIII. KISIM	Sayfa 23
• Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunun Görevleri		TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI	
• Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu			
• Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu			
• Ücret Ödenmesi			
• Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'nun Görevleri			
• İşletme Projesi			
• Sorumluluk			
• Devir			
• Ana Taşınmaz Denetim Kurulu			
• Vekâletname Verilmesi			

I. KISIM GENEL HÜKÜMLER

Madde 1.

Kapsam

İstanbul ili, K.ÇEKMECE ilçesi, HALKALI 842 Ada 58 Parsel sayılı, 3531 mesken,22 dükkân nitelikli Toplam 3553 Bağımsız bölümden oluşan TEMA İSTANBUL Sitesi kapsamında bulunan, Ek-1'deki vaziyet planında belirtilmiş yukarıda yazılı parsel üzerinde yetkili Belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal, tesis, ticari üniteler ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan TEMA İSTANBUL, Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve 5711 sayılı kanunun ve ilgili öteki yasaların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla, işbu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

Madde 2.

Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK), 5711 sayılı kanun, Medeni Kanunun (MK) ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 3.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Yönetim Planı, TEMA İSTANBUL kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vb. bir yolla iktisap edecek bütün kişiler ile bağımsız bölümlerden herhangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalananları kendiliğinden bağlar. Bu kişiler Yönetim Planının

bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

Madde 4.

Yönetim Planı ve Değiştirilmesi

Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin üye tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

II. KISIM TANIMLAR

Madde 5.

Bağımsız Bölüm

Anagayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki ana yapıların (Blokların, blok niteliğinde olmayan yapıların) projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanununun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine "Bağımsız Bölüm" denir.

Madde 6.

Blok Yapı (Ana yapı)

Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder. (KMK. 2) Yönetim Planında "Blok Yapı", "Blok" olarak geçecektir. ("Blok" ile yasadaki "Ana yapı" kavramları özdeş kavramlardır.)

Madde 7.

Ada

TEMA İSTANBUL alanında bulunan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde tanımlanan "İmar Adaları"dır.

Madde 8.

Ana Gayrimenkul

634 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan, bir imar adası ile o ada üstünde yapılmış her şeyi (ana yapılar, altyapılar vb.) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür.

Madde 9.

Toplu Yapı

Toplu yapı, ekli Yerleşim Planında gösterilen (Ek-1), sınırları belli bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Madde 10.

Ortak Yerler

Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki

genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire ve odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler; sıcak ve soğuk hava tesisleri,

Çatılar, bacalar, bağımsız bölüm eklentisi hariç genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer konusuna girer.



III. KISIM YÖNETİM ORGANLARI

Yönetim

Madde 11.

Blok Kat Malikleri Kurulu

Blok Kat Malikleri Kurulu, bloktaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Blok Kat Malikleri Kurulunun birer tabii üyesidir ve bloktaki her bağımsız bölüm maliki bir oy hakkına sahiptir. Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa Blok Kat Malikleri Kurulunda içlerinden vekâlet verecekleri biri bağımsız bölümü temsil eder.

Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler. Ancak vekâleten kullanılacak oylarda aynı kişi oy sayısının %5'inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Bu hüküm Temsilciler Kurulu toplantısında da aynen geçerlidir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise (çocuk, kısıtlı) onun yerine velisi veya vasisi Kat Malikleri Kuruluna katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren blok kat maliki, Kat Malikleri Kurulu'na ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

Madde 12.

Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı

Blok Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir Aralık ayının ilk 15 (onbeş) günü içinde olağan olarak toplanır.

Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, yönetim ve işletme projesi ile birlikte geçici yönetim süresince, geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimin son bulmasından sonra ise Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce blok kat maliklerinden bloklarda oturanlara imza karşılığı ve bloklarda oturmayanların ise Ana Taşınmaz Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda belirtilen adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirilir. Bu adreslere yapılan tebligat geçerlidir.

Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de (gündemi) bildirilir.

İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayı sağlanamaması halinde en geç bir hafta sonra ikinci toplantının yapılacağı ve ikinci toplantının da yer ve saati bildirilir.

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde Blok Temsilcisi, Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu, Ana Taşınmaz Denetim Kurulu veya Kat Maliklerinin 1/3'nin istemi üzerine ve yukarıdaki çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir.

Madde 13.

Toplantı Yeter Sayısı

Blok Kat Malikleri Kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır. Bu çoğunluk sağlanamazsa toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir ve bir hafta içinde ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantıda

NİTELİĞİ	BLOK NO	BLOK GİRİŞ NO	TOPLAM	BLOK NO BAZINDA BELİRLENEN TEMSİLCİ SAYISI	BLOK GİRİŞİ BAZINDA TEMSİLCİ DAĞILIMI
Dükkan	1	A	7	1	1
	2	A	14		
	25	-	1		
Toplam Dükkan Sayısı			22	2	1
Mesken	1	A	282	9	9
		B	12		
	2	A	282	9	9
		B	12		
	3	-	32	1	1
	4	A	40	3	3
		B	48		
	5	A	28	2	2
		B	28		
	6	A	48	4	4
		B	40		
		C	32		
	7	A	21	1	1
		B	21		
	8	A	40	3	3
		B	48		
	9	A	25	20	1
		B	30		1
		C	30		1
		D	25		1
		E	108		3
		F	126		4
		G	144		4
H		162	5		
10	A	21	1	1	
	B	21			
11	A	40	3	3	
	B	48			
12	A	32	4	4	
	B	40			
	C	48			
13	A	40	4	4	
	B	48			
	C	40			
14	A	40	4	4	
	B	48			
	C	40			
15	-	211	7	7	
16	A	48	4	4	
	B	40			
	C	32			
17	A	21	1	1	
	B	21			
18	A	25	20	1	
	B	30		1	
	C	30		1	
	D	25		1	
	E	108		3	
	F	126		4	
	G	144		4	
	H	162		5	
19	A	21	1	1	
	B	21			
20	A	48	4	4	
	B	40			
	C	32			
21	A	28	2	2	
	B	28			
22	A	48	3	3	
	B	40			
23	-	32	1	1	
Toplam Mesken Sayısı			3531	111	111
Genel Toplam			3553	112	112

yeter sayı aranmaz ve toplantı gelenlerle yapılır. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır.

Madde 14.

Toplantı

Toplantı, ilk toplantıda yeter sayıda bağımsız bölüm malikinin toplantı yerinde hazır bulunması, ikinci toplantıda ise bu sayı aranmaksızın gelen maliklerin düzenlenen malikler cetvelini (hazır cetvelini) imzalaması ile başlar. Toplantıyı Blok Temsilcisi veya onun bulunmaması halinde Blok Temsilci Yardımcılarından biri veya en yaşlı üye açar. Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve bir kâtip seçilir. Toplantıda tutulacak tutanak katılan blok kat maliklerince imzalanır. Genel kurulca yetki verilmesi halinde Divan kurulunca toplantı tutanağı imzalanır. Başkan gündemin görüşülmesi ile toplantı düzenini sağlar.

Madde 15.

Gündem ve Görüşmeler

Blok Kat Malikleri Kurulu gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Gündem kat maliklerine

toplantı çağrısı ile birlikte Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu tarafından, blok temsilcilerine tebliğ edilen gündem dışında, kat maliklerinden 1/3'ünün istemi üzerine talep konusu hususlar da gündeme ilave edilir.

Madde 16.

Kararlar

Blok Kat Malikleri Kurulu sadece Blok Temsilcisi ve yardımcılarının seçimi hususunda karar alabilirler.

Genel Toplamda, 113 Blok temsilcisi ve yardımcısı seçilir.

Blok temsilcileri kat malikleri arasından seçilir. Kat malikleri, toplantıda kendilerini temsil etmek üzere vekâlet verdikleri kişi(Vekili)veya dışarıdan biri Blok temsilcisi seçilemez. 1. Blok A girişi ve 2. Blok A girişteki Dükkânlar ve 25 Bloktaki 1 nolu dükkân ayrıca toplantı yaparak 1 temsilci seçerler, yani ticari üniteler 1 temsilci ile temsil edilirler.

Blok Kat Malikleri Kurulu kararları sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınır. İlk turda gerekli oy

çokluğu sağlanamaz ise ikinci turda en çok oyu alan adaylar oy sıralamasına göre Blok Temsilcisi ve Yardımcısı olarak seçilmiş sayılırlar. Blok temsilci ve yardımcılarından her hangi birinin her hangi bir sebeple görevinden ayrılması durumunda yerine genel kurulda en çok oyu alan kat maliki bu görevi yürütür.

Kat Malikleri Kurulunda görüşülen hususlarda tutulan tutanaklar seçilen Blok Temsilcisi tarafından



o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile bağımsız bölümden yararlananlara duyurulur.

Madde 17.

Blok Kat Malikleri Kurulunun Görevleri

Blok Kat Malikleri Kurulu kendi aralarından iki yıl için 16.maddede yazılı olduğu şekilde Blok Temsilcisi ve yardımcısını seçerler. Eski temsilci ve yardımcıları yeniden seçilebilirler. Temsilci ve yardımcıların adları, soyadları ile ev adresleri ile telefon numaraları seçimi izleyen 7 gün içinde Ana Taşınmaz Yönetim Kuruluna bildirilir. Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir.

Seçtiği temsilci ve yardımcıları Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'na bildirmeyen blokların giriş kapısına bu hususu hatırlatan bir yazı ile toplantı tarih, yer, gün ve saati ile gündemini bildirir duyuru asılır ve yapılacak toplantıya usulüne uygun seçilmiş blok temsilcisi ve yardımcıları katılmazsa kendileri için bir temsilci veya Temsilci yardımcısının atanacağı bildirilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu toplantısında temsilci ve yardımcıları bildirilmeyen blokların, blok kat maliklerinden temsilci ve yardımcıları seçimi de görüşülerek karara bağlanır.

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu tarafından tayin edilen temsilci ve yardımcıları blok kat maliklerine Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu tarafından bildirilir. Blok kat malikleri kendileri için tayin edilen temsilciyi ve yardımcılarını uygun görmezlerse Yönetim Kurulu'ndan kendileri için yeniden bir toplantı günü belirlenmesini talep ederler. Böylece

usulüne uygun olarak yapacakları toplantı sonucu seçecekleri temsilci ve yardımcıları ile Blok Temsilcileri ve Yardımcılarını değiştirebilirler.

Blok Kat Malikleri Kurulu iş bu Yönetim Planı ile Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu veya Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluğuna tevdi edilmiş işlerle ilgili kararlar alamazlar. Bu hususlarda karar almaları durumunda bu kararlar Kat Maliklerini bağlamaz. Blok Kat Malikleri Kurulunun aldığı kararlar temsilci ve yardımcılarının seçimi hariç tavsiye niteliğindedir. Temsilci ve yardımcıları Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu'nda kararlara diledikleri gibi katılmak haklarına haizdirler.

Madde 18.

Kayıt ve Belgeler

Toplantılarda tutulan tutanaklar Blok Temsilcileri tarafından Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'na verilir.

Madde 19.

Blok Temsilcisi ve Yardımcılarının Görevleri

Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısında o tarihe kadar yapılan faaliyetler ile Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu'nun çalışmaları hakkında bilgi vermekle yükümlüdür.

Blok Temsilcisinin ve yardımcılarının temel görevi bloklarını Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu'nda temsil etmek Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'nun seçimine katılmak ve blok kat maliklerinin sorunlarını Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu ve Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'na iletmektir.

Madde 20.

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu

Blok Kat Malikleri Kurulu'nca seçilen Blok Temsilci ve Yardımcılarından oluşur.

Süresinde toplantı yapıp temsilci ve yardımcıları seçmeyen blokların Blok Temsilcisi ve Yardımcıları Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu tarafından atanır.

Madde 21.

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu her yıl Ocak/Şubat ayı içinde olağan olarak toplanır. Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu üyelerinin 1/3 çoğunluğunun Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'nun veya Ana Taşınmaz Denetim Kurulu'nun istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilirler.

Toplantı gündemi tarih, yer ve saati Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu Başkanı tarafından blok temsilci ve yardımcılarına toplantı tarihinden on beş gün önce, yönetim işletme planı ve gündem ile birlikte imza karşılığı veya faks, e-mail veya hiç biri yoksa iadeli taahhütlü posta marifetiyle bildirilir.

Madde 22.

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Toplanma ve Karar Yeter Sayısı

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Blok Temsilci ve yardımcılarının üye sayısının yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu Yönetim Planında öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 23.

Kararların Bağlayıcılığı

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunun kararları, TEMA İSTANBUL Sitesi içerisinde 851 Ada, 58 Parsel'de bulunan tüm bağımsız bölüm kat maliklerini, Blok Kat Malikleri Kurulunu, Blok Temsilcilerini ve yardımcıları, Ana Taşınmaz Yönetim ve Denetim Kurulları ile bütün TEMA İSTANBUL sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananları bağlar.

Madde 24.

Kararlar

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunun kararları, Başkan tarafından her sayfası noter eli ile mühürlenmiş karar defterine yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince veya Temsilciler Kurulu tarafından divan heyetine yetki verilmesi halinde divan heyeti tarafından imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altını imza ederler.

Madde 25.

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu'nun Görevleri

Temsilciler kurulu üyeleri arasından, 2 yıl süreyle en az 5 asil ve 5 yedek üye seçerek Ana Taşınmaz Yönetim Kurulunu oluşturur.

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan işletme projesini onaylar, tadil eder veya yeniden yapar. TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulu kararları İcra ve İflas Kanununun 68.

maddesi 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

TEMA İSTANBUL Sitesi sınırlarını belirleyen ekli vaziyet planı uyarınca, bu sınırlar içinde bulunan yerlerin genel aydınlatılması, blok içlerinin aydınlatılması, park, bahçe, spor alanı gibi TEMA İSTANBUL Sitesi dâhilinde veya umumun kullanılmasına terk edilen sahalardan yararlanma imkânlarının aranması, bu yerlere yeni tesisler yapılması, bunlardan yararlanmak, bakım, onarım ve kullanılmaları için esasları tespit eder ve bu amaçla Belediye ve resmi mercilerle ilişkiler kurar ve bu konularda kararlar alır. Ana Taşınmazda yer alan tüm ortak yerler, tesisler ile bunların bakım, onarım ve işletilmesine ilişkin kararların alınmasını sağlar.

Alınan kararların Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar.

Ortak alanların (Sosyal tesisler, otopark, kafe, açık havuzlar, göletler vs.) kullanım şeklini belirler.

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu ve Ana Taşınmaz Denetim Kurullarını seçer.

Ana Taşınmazla ilgili her türlü problemi çözüme kavuşturur.

Bu Yönetim Planı'nda yer alan yaptırımların uygulanması konusunda kararlar alır.

Madde 26.

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Üyeleri, Bağımsız Bölüm maliklerine karşı aynen vekil gibi sorumludurlar.

Madde 27.

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu 2 yıl için Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu tarafından kendi aralarından en az 5 asil 5 yedek üye olmak üzere seçilir. Seçim de en çok oy alan 5 kişi oy sıralamasına göre asil üyeliğe seçilir. Diğerleri yedek üye olarak seçilirler. Seçilen yönetim kurulu üyeleri diğer dönemler için yeniden seçilebilirler. Yönetim Kurulu seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de muhasip üye seçerek görev bölümü yapar.

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve üye tamsayısının salt çoğunluğu ile karar verir. Ana Taşınmaz Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onaylanmış Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu karar defterine yazılır ve altı toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalarlar. Bu defter Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında muhafaza edilir. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur.



Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu kararları ile devir teslim tutanakları da tarih sırasına göre ve numara verilmek suretiyle saklanır.

Madde 28.

Ücret Ödenmesi

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartları Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır.

Madde 29.

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'nun Görevleri

Kanun diğer düzenlemeler ve bu Yönetim Planındaki kurallara uyarak Blok Kat Malikleri Kurulunun tavsiyelerinden de yola çıkarak Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunca alınan kararlara bağlı olarak Ana Taşınmazın bütün yönetim işlerini yürütür.

Başlıca görevleri şunlardır:

A. Ana Taşınmazın ortak yerlerinin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve yönetimi için gerekli çalışmaları yapmak, bunların sonuçlarını Ana Taşınmaz Temsilciler Kuruluna bildirmek, ivedi önlemleri almak, gözetim ve denetimi sağlamak, Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunca alınan kararları uygulamak, uygulanmasını sağlamak,

B. Bağımsız bölüm malikleri ile diğer ilgili kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlamak, aykırı davranışlar hakkında gerekli yaptırımlara başvurmak, Ana Taşınmaz ve ortak yerleri ilgilendiren konularda 3. kişiler ve resmi mercilere yasal başvurularda bulunmak, tebligat yapmak, tebligat kabul etmek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini sağlamak, TEMA İSTANBUL Sitesi aleyhine açılmış dava ve takiplerde TEMA İSTANBUL Sitesini temsil etmek,

C. TEMA İSTANBUL Sitesini üçüncü kişiler önünde Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Gerektiğinde vekil tayin edebilir.

D. Blok Kat Malikleri Kurulu ile Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunu olağan ve olağanüstü toplantıya çağırarak,

E. Bağımsız bölüm maliklerinden genel giderlere katılma payları ile avansları toplamak, gerektiğinde ivedi hallerde Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak sureti ile ek ödeme kararı alınmasını talep etmek,



F. Gelir gider kayıtlarını tutmak, belgeleri muhafaza etmek,

G. İşletme projesini yapmak, bağımsız bölüm maliklerine bildirmek, Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunca kabul edilen işletme projesini uygulamak,

H. Blokların ve ortak yerlerin korunması, bakımı ve onarımı ile işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirlemek, bunlarla sözleşmeler akdetmek, yenilemek, feshetmek, bunlara ait vergi ve primleri ödemek,

I. Yönetime ait paralardan günlük harcamalar dışında kalanları bir bankaya yatırmak,

J. Blok Kat Malikleri Kurulu tutanaklarını, Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Karar Defteri ile Gelir ve Gider Defterlerini usulüne uygun olarak notere tasdik ettirmek, belgeleri muhafaza etmek,

K. Ana Taşınmaz Temsilciler Kuruluna yaptığı hizmetler ve işler hakkında bir yıllık karar ve faaliyetlerinden bilgi vermek,

L. Görev süresi sonunda görev süresine ilişkin gelir ve giderleri gösterir bir bilanço ve faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleştirilmesi muhtemel gelir ve giderler göz önünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte blok kat maliklerine göndererek, Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunda görüşülmesini sağlamak,

M. Yeteri kadar toplantı yapmak,

N. Bağımsız bölüm maliklerinden gelecek şikâyet ve önerileri incelemek değerlendirmek, yanıtlamak, uygun gördüğü önlemleri almak,

O. TEMA İSTANBUL sitesine ait gelirlerin

toplanması, giderlerin sarfına ait iş ve işlemler Yönetim Kurulu Üyesi olan muhasep üye tarafından yapılır ve buna ait belgelerin toplanması, muhafazası ve kayıtların tutulması, defterlerin tasdiki gibi mali işlere ait bütün görevler muhasep üyenin görevi olup onun sorumluluğundadır. Yönetime ait banka hesaplarından para çekilmesi Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu Başkanı ile muhasep üyenin müşterek imzası ile olur.

P. Bu yönetim planında, (TEMA İSTANBUL Sitesi Yönetim Kurulunun) yöneticilerin görevleri ile ilgili eksik hükümlerin bulunması halinde, 634 sayılı KMK'daki yöneticiler ile ilgili hükümler uygulanır.

Madde 30.

İşletme Projesi

İşletme projesi, Ana Taşınmazın bir yıllık yönetiminde (Ocak-Aralık dönemini kapsayan bir yıllık süre) gerçekleşeceği tahmin olunan gelir ve giderleri ile bunlar için bağımsız bölüm malikine düşecek payı ve bu pay için ödeyecekleri avans tutarlarını gösteren belgedir.

İşletme projesi Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır ve Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunda aynen veya değiştirilerek onaylanmak suretiyle kesinleşir.

Ana Taşınmaz işletme bütçesi, yakıt paralarının toplanmasına, aidat, tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ayrıca blok ortak alan ve Ana Taşınmaz içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma ısıtma, periyodik temizlik, temizlik firması, güvenlik görevlisi, peyzaj bakımı, bahçıvan, otopark görevlisi vb. verilecek tüm hizmetlerde yararlanılacak elemanların giderleri, blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör, havuz vb tesislerin bakım onarım ve işletme giderlerini ve Ana Taşınmaz Temsilciler

Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak diğer hizmetlerin karşılanması için gerekli giderleri kapsar.

Kat malikleri üst paragrafta sayılan tüm giderler için toplanacak avansa kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür. Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi (güvenlik) giderleri hariç. Bu giderler eşit olarak toplanır.

Hazırlanan işletme projesi, Blok Kat Maliklerine olağan toplantı tarihinden en az 15 gün evvel imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Blok Kat Maliklerinden temsilcileri aracılığı ile gelen görüşler doğrultusunda gerekirse yeni bir proje hazırlanır veya gerekli görülen ilaveler yapılır. Son şeklini alan İşletme Projesi Ana Taşınmaz Temsilciler Kuruluna sunulur. Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunda işletme projesi incelenerek ya olduğu gibi veya değiştirilerek görüşülür ve karara bağlanarak kesinleşir. Kesinleşen İşletme Projesi ve Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK 68. maddede sayılan belgelerden sayılır.

Madde 31.

Sorumluluk

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu, Ana Taşınmaz Temsilciler Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Madde 32.

Devir

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunun onayıyla, bir sözleşme ile kısmen veya tamamen bir gerçek veya tüzel kişiye devredebilir.

Madde 33.

Ana Taşınmaz Denetim Kurulu

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu tarafından toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile 2 yıl için, en az 3 asil 3 yedek üye seçilir. Kendi aralarında bir başkan seçerler. Devam eden yıllarda Denetim Kurulu üyeliğine yeniden seçilebilirler.

Ana Taşınmaz Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini denetleyerek, sonuçları Ana Taşınmaz Temsilciler Kuruluna iletirler. Noterce onaylanmış Denetim Kurulu karar defterine kararları yazarlar.

IV. KISIM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1.BÖLÜM

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 34.

a. Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (daire, işyeri vb.) üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanununun ve bu Yönetim Planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak koşuluyla, istedikleri bakım, onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanır iken iyi niyet kurallarına uymak, yasaya ve Yönetim Planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Kat malikleri, özellikle bağımsız bölümlerinde, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemez, gürültü yaratacak

hareketlerde bulunamaz, özellikle saat 22:00'den sonra televizyon, radyo ve teyplerini komşuları rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar.

Nişan, düğün gibi ayırık nedenlerle düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler.

b. Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkelemeler, su dökemezler, çöp atamazlar, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar. Alt katlara su sızdıracak biçimde pencere veya balkona çiçek koyamazlar. Binanın dış cephe görünümünü bozacak şekilde boya, badana, kaplama yapamazlar. Bağımsız bölümlerine girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar.

c. Bağımsız bölümleri, kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar.

d. Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bölümlerini, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik gibi kuruluşlara, kullanımlara tahsis edemezler.

e. Anagayrimenkul kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde, TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulu oybirliğiyle izin vermedikçe, sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane, beslenme yerleri ile basımevi, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, dersane vb. açamazlar.

f. TEMA İSTANBUL Yönetim Kurulunca karar verilmedikçe, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde, özel olarak veya ticari maksatla da olsa kedi, köpek, tavuk vb. evcil hayvanları besleyemezler.

g. TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulu oy birliğiyle müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan ilan, (Örneğin: Satılık, Kiralık) levha ve tabela asamazlar, balkon veya teraslara, binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar. (Ancak yönetimin uygun gördüğü ve izin verdiği ölçü ve şekillerde güneşlik kullanılabilir.)



h. Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı ve iş adreslerini değişiklik tarihinden itibaren derhal (en geç 15 gün içinde) TEMA İSTANBUL Yönetim Kuruluna bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Site Yönetiminde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

I. TEMA İSTANBUL Sitesinde Enerji Performansı (BEP) Yönetmeliği gereği 05.12.2009 tarihinden itibaren yasal zorunluluk gereği ortak ısıtma sistemi kullanılacaktır. Bu yönetmelik ve ilgili yasalarda bu konuda yapılacak değişiklikler Site Temsilciler Kurulu/Geçici Yönetim tarafından görüşülecek olup alınan kararlar Yönetim Kurulu tarafından uygulanacaktır. Her binanın kendine ait kalorifer dairesi ve sıcak su ısıtma merkezi bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin kullanacağı ısınma ve sıcak su ihtiyacı ortak olarak kullanılacak olup, bağımsız bölüm girişlerinde bulunacak ısıölçer (kalorimetre) ve sıcak su sayacı ile kullanım miktarı ve bedeli tespit edilecektir. İlan edilen tüketim bedeli Yönetim Kurulunun belirttiği tarihte bağımsız bölüm maliki/bağımsız bölüm sakini tarafından ödenecektir. Kullanım miktarı karşılığı tespit edilen bedelin ödenmemesi veya geç ödenmesi halinde Site Yönetimi'nin gecikme cezası v.s. adı altında zarara uğraması halinde, bu gecikmeye sebebiyet veren kat maliki/malikleri/sakini bu cezayı ödemekle yükümlüdür. Kat maliki ve kiracı ısınma ihtiyacının ortak kullanımını nedeniyle Site Yönetimine karşı ödemekle yükümlü olunan bedelden müştereken ve müteselsilen sorumludur. Söz konusu uygulama ile ilgili yapılacak yönetmelik değişikliklerini uygulamaya veya kontrollü sisteme geçme konusunda şartların oluşması halinde Yönetim Kurulu site adına kontrollü sistemle ilgili yetkili kurumlara müracaat etmek ve bu sistemi

uygulamak konusunda gerekli tüm işlemleri yapmaya yetkilidir.

2. BÖLÜM

ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 35.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok ortak yerlerden ve tesislerden (sığınak, merdiven, asansör, radyo ve televizyon antenleri vb.) yararlanmak hakkına sahiptirler. Yönetim binası bölümünde kalan ve ortak alan olarak bırakılan kapalı alanlarının kiraya verilmesi için yönetim kurulu yetkilidir.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kat malikleri, yapı adalarındaki ortak yer ve tesislerinden TEMA İSTANBUL Sitesi Temsilciler Kurulunun veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak TEMA İSTANBUL Yönetim Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Kat Malikleri;

a. Buldukları bloğun mimari durum ve güzelliğini korumak zorundadır.

b. TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulunun onayını almadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar, balkonların veya parmaklıklarının rengini değiştiremezler. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması

gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

c. Blok yapıda veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

d. Bu Yönetim Planında ve KMK'nda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır.

e. Otoparkların kullanım şekli TEMA İSTANBUL yönetim kurulunca belirlenir.

V. KISIM ORTAK GİDERLERE KATILMA

1. BÖLÜM

Madde 36.

Genel Olarak Ortak Gider

TEMA İSTANBUL Site alanı sınırları içindeki konut ve merkez tesisleri bağımsız bölümleri sahipleri (kat malikleri) için ortak giderlere katılma zorunluluğu iki türdür. Bunlardan TEMA İSTANBUL Site Yönetimi bütçesiyle belirlenip tek rakam olarak ifade edilen yükümlülük mutlak zorunluluktur.

2. BÖLÜM

Madde 37.

Blok Yapıların Ortak Giderlerine Katılma

a. Kat Malikleri buldukları blok yapılara ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

b. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

c. Yönetim Kurulu, ortak gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, bu Yönetim Planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açabilir ve icra takibi yapabilir.

d. Ortak giderlerden bir gidere, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta, olan kişi (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa yapılan ödeme zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır.

3. BÖLÜM

Madde 38.

Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma

a. Yönetim Planına ve TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş TEMA İSTANBUL Sitesi ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama, elektrik, temizlik, bakım onarım, muhasebe, vb.) toplu yapıdaki bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır.

b. TEMA İSTANBUL Sitesi ortak gider ve/veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen

kat maliki, aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

c. Kat Malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla lüzum, ihtiyaç veya yararlanılmasına imkân olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve/veya toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

d. TEMA İSTANBUL ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verirse, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

VI. KISIM ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI

Sigorta

Madde 39.

Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılabilir.

Sigorta yapılması halinde bağımsız bölüm malikleri, sigorta giderlerine, arsa payı oranında, katılmakla yükümlüdür.

Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine bir sözleşme yok ise, bağımsız bölüm maliklerine arsa payı oranında paylaşılır. Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak

sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Bağımsız bölüm malikleri ana gayrimenkulün sigortalanmasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler, bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Yürürlükte bulunan mevcut Kanunlarının emredici hükümler saklıdır. TEMA İSTANBUL Site Yönetim Kurulu, Ada da bulunan tüm blokları deprem, yangın ve doğal afetlere karşı sigortalamak etmek üzere toplantılarda gerekli uyarıyı yapar.

VII. KISIM HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

Madde 40.

Blok Kat Malikleri Kurulu, TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulu ile bunların Yönetim Kurulu tarafından verilen kararı yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan bağımsız bölüm maliki, KMK'nun hükümleri çerçevesinde Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

Bağımsız bölüm maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) KMK'nda veya bu Yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka bağımsız bölüm maliki, Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Bağımsız bölüm maliki, TEMA İSTANBUL Yönetim Kuruluna

başvurarak, davanın TEMA İSTANBUL Sitesi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından açılmasını da isteyebilir.

Bağımsız bölüm maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle öteki bağımsız bölüm maliklerinin haklarına, onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, bağımsız bölüm malikleri, KMK'nun 25. Maddesi hükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilir.

Bağımsız bölüm malikleri ortak gider avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa veya mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte iki ay ısrar etmişse veya bağımsız bölümünü randevuevi veya kumarhane olarak kullanmış veya kullandırmışsa, yukarıda değinilen "çekilmezlik" hali meydana gelmiş sayılır.

VIII. KISIM ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

Madde 41.

TEMA İSTANBUL kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki bağımsız bölüm malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

IX. KISIM YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA

Madde 42.

1. TEMA İSTANBUL Sitesi ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten, vs.) ilişkin yenilik ve ilaveler, Toplu Yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Bağımsız bölüm maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulunca belirlenir.

2. TEMA İSTANBUL Sitesinin ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen bağımsız bölüm maliki bu gidere katılmak zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderlerin yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm maliklerince ödenir.



X. KISIM TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Madde 43.

TEMA İSTANBUL Sitesi ortak yer ve tesislerinin, bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile Toplu Yapı arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması TEMA İSTANBUL Sitesi tüm kat maliklerinin oybirliğiyle verilmiş kararlarına bağlıdır.

Ancak, ortak alanlarda bulunan ve ilgili kurumlarca verilecek hizmetin aksatılmadan yerine getirilmesi, bakım ve onarımın yapılabilmesi amacıyla projesindeki alanlar (telekom vb.) bu yönetim planının tapuya tescili ile ilgili kurumlara tahsis edilmiş sayılır.

TEMA İSTANBUL kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için TEMA İSTANBUL Temsilciler Kurulunun çoğunlukla karar vermesi gerekir.

XI. KISIM ARIZALARIN GİDERİLMESİ

Madde 44.

Bağımsız bölüm malikleri ve onlara tabi olanlar, diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle bağımsız bölüm malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen taraflardan derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

XII. KISIM GEÇİCİ HÜKÜMLER

GEÇİCİ MADDE 1.

TEMA İSTANBUL Projesi kapsamında bütün yapılar, ortak yer ve tesisler tamamlanincaya kadar işbu Yönetim Planında Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu ile Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu için öngörölmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler, Mesa Mesken Sanayii A.Ş. ve Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ve Kantur Akdaş İnşaat Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (TEMA İSTANBUL) oluşturduğu bir kurula verilmiştir. Bu kurul GEÇİCİ YÖNETİM olarak adlandırılır. Yönetim hizmetleri bu kurul vasıtası ile yerine getirilecektir. Ancak ilk yönetim, 842 Ada 58 Parselin tamamına ilişkin iskân/ruhsatının alınmasını izleyen tarihten itibaren 1(bir) yıl devam edebilir. Bu süre her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer. Geçici Yönetim süresince işbu Yönetim Planında Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu ve Ana Taşınmaz Yönetim Kuruluna ilişkin görevleri Mesa Mesken Sanayii A.Ş. ve Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ve Kantur Akdaş İnşaat Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den oluşan (TEMA İSTANBUL) 5 kişiden oluşan kurul yürütür.

Geçici Yönetim Kurulu, bir sözleşme ile yönetim hizmetlerinin yürütülmesini tamamen veya kısmen birbirini izleyecek belli sürelerle bir tüzel kişiye yaptırabilir. Sözleşmede tüzel kişi tarafından yürütülecek ve ifa edilecek hizmetler karşılığında yapılacak ödemeler ve hizmetlerin aksaması halinde sözleşmenin feshedilmesi dahil uygulanacak yaptırımlar açıkça belirtilir.

Geçici yönetim aldığı kararları sayfaları noter onaylı bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür. En geç 1. yılın sonunda geçici yönetim görev ve

yetkilerini Blok Kat Malikleri Kurulunca seçilecek yeni Temsilciler Kurulu ve Yönetim Kuruluna devredecektir.

TEMA İSTANBUL Geçici Site Yönetimi'ne tanınan bu süre içinde, bağımsız bölümlerin teslimini müteakip yukarıda blok kat maliklerine, Yönetim kurulabilmesini teminen bir toplantı çağrı duyurusu yapılır. Çağrıda her bir blok için toplantı yeri, zamanı, gündemi ile ilk toplantıda çoğunluk sağlanamaz ise 2. toplantının yeri, tarihi ve zamanı yer alır. Blok Kat Malikleri toplantı gününde toplantı ve karar yeter sayılarını sağlamaları halinde yeter sayısı ile yeter sayı sağlanamazsa ikinci toplantıda katılanların çoğunluğunun verecekleri kararla Blok Temsilcileri ile Yardımcılarını seçerler. Blok Temsilci ve yardımcıları seçmeyen Bloklar için Blok Temsilcisi ve yardımcıları ilk toplantıda geçici yönetim tarafından resen atanır. Resen atanan Blok Temsilcisi ve yardımcılarının isimleri ilgili blok giriş kapısına asılarak ilan edilir. İlan tarihinden itibaren 7 gün içinde itiraz edilmesi halinde, blok kat maliklerine tekrar seçim gün, yer ve saati bildirilir. Blok temsilci ve yardımcıları seçilir. Resen atanan blok temsilci ve yardımcılarına itiraz edilmemesi halinde geçici yönetim tarafından atanan Blok temsilci ve yardımcılarının atamaları kesinleşir ve görevlerine devam ederler. Seçimlerin tamamlanması ile seçilen Blok Temsilcileri seçim sonuçlarını Blok girişlerine asarlar.

GEÇİCİ MADDE 2.

İleriki aşamalarda, komşu veya bitişik parsellerde

toplu yapı esaslarına uygun projelerin yapımı halinde, TEMA İSTANBUL Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bu parsel ve/veya parsellerle 5711 sayılı Yasanın Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümleri çerçevesinde müşterek Yapı Yönetimi Oluşturmasına veya Toplu Yapı Yönetimi oluşmasa da bitişik parsellerde Temsilciler Kurulunda alınan kararlar doğrultusunda ortak alanların karşılıklı kullanımına ilişkin esasların belirlenmesine yönelik olarak Site Yönetim Kurulları (Site Temsilciler Kurulu kararı ile) yetkilendirilebilir.

GEÇİCİ MADDE 3.

TEMA İSTANBUL kapsamında bulunan taşınmazların ortak gider ve/veya avansları, satış sözleşmeleri gereğince adına tahsis yapılan konut alıcılarınca karşılanacağından, henüz adına tapu devri yapılmayan konut alıcılarının yükümlülüğündeki ortak gider ve/veya avansları öncelikle konut alıcılarından talep ve tahsil edilir.

TAAHHÜT:

İşbu Yönetim Planını aynen kabul ettiğimi, Yönetim Planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlüğe uyacağımı bu Yönetim Planında Ana Taşınmaz Temsilciler Kuruluna ve Ana Taşınmaz Yönetim Kuruluna verilen tüm yetki ve görevleri seçilen 5 kişilik kurula verilmesini her yıl hazırlanacak işletme projesine göre belirlenecek tüm yönetim ve işletme giderlerine katılacağımı ve ödemeleri istenilen zamanda yapacağımı beyan kabul ve taahhüt ederim.

XIII. KISIM

TEMA İSTANBUL SİTESİ YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI

- Tüm Kat Malikler sayısı 3553 Kişi (3553 Bağımsız bölüm)
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu 111 Kişi +1 Ticaretler Temsilcisi toplam 112 kişi
- TEMA İSTANBUL Yönetim Kurulu 5 asil, 5 yedek
- TEMA İSTANBUL Denetim Kurulu 3 asil, 3 yedek