

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ  
HALKALI 851. ADA 4 PARSEL  
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3**

**TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**



**İSTANBUL İLİ K.ÇEKMECE İLÇESİ HALKALI**  
**851 Ada, 4 parsel AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3**  
**TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**

**İÇİNDEKİLER**

**I. KISIM**

**GENEL HÜKÜMLER**

Kapsam

Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Yönetim Planı ve Değiştirilmesi

**II. KISIM**

**TANIMLAR**

Bağımsız Bölüm

Blok Yapı (Ana yapı)

Ada

Ana Gayrimenkul

Toplu Yapı

Ortak Yerler

**III. KISIM**

**YÖNETİM ORGANLARI 1.BÖLÜM**

**BLOK YÖNETİMİ**

**A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU**

Toplantı Çağrı Usulü Ve Zamanı

Toplantı Yeter Sayısı

Toplantı

Gündem Ve Görüşmeler

Kararlar

Blok Kat Malikleri Kurulunun Görevleri

Kayıt Ve Belgeler

Blok Temsilcilerinin Görevleri

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Toplantı Çağrı Usulü Ve Zamanı

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Toplanma Ve Karar Yeter Sayısı

Kararların Bağlayıcılığı

Kararlar

Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunun Görevleri

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

IV. KISIM  
KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ  
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER  
1.BÖLÜM  
ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

V. KISIM  
ORTAK GİDERLERE KATILMA  
1.BÖLÜM  
Genel Olarak Ortak Gider  
2.BÖLÜM  
Yapıların Ortak Giderlerine Katılma  
3.BÖLÜM  
Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma

VI. KISIM  
ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI  
Sigorta

VII. KISIM  
HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

VIII. KISIM  
ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

IX. KISIM  
YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA

X. KISIM  
TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

XI. KISIM  
ARIZALARIN GİDERİLMESİ

XII. KISIM  
GEÇİCİ HÜKÜMLER

XIII. KISIM  
TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI

**İSTANBUL İLİ – K.ÇEKMECE İLÇESİ**  
**HALKALI 851 ADA,4 PARSEL, AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3**  
**TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**

**I. KISIM GENEL HÜKÜMLER**

**Kapsam**

**Madde 1-** İstanbul ili, K.ÇEKMECE ilçesi, HALKALI 851 Ada 4 parsel sayılı, 2292 mesken,7 dükkan nitelikli AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3, Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu “Yönetim Planı”na göre yönetilir.

**Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller**

**Madde 2 -** Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK), Medeni Kanunun (MK) ve ilgili yasaların hükümleri uygulanır.

**Yönetim Planının Bağlayıcılığı**

**Madde 3-** Yönetim Planı, AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçıları ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vb. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar. Bu kişiler Yönetim Planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

**Yönetim Planı ve Değiştirilmesi**

**Madde 4 -** 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 tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır. Geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

**II. KISIM**  
**TANIMLAR**

**Bağımsız Bölüm**

**Madde 5 -** Ana gayrimenkullerden 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.

**Blok Yapı (Ana yapı)**

**Madde 6 -** 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.)

**Ada**

**Madde 7-** AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 alanında bulunan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde tanımlanan “İmar Adaları”dır.

## **Ana Gayrimenkul**

**Madde 8** - 634 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan, bir imar adası ile o ada üstünde yapılı her şeyi (ana yapılar, altyapılar vb.) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür.

## **Toplu Yapı**

**Madde 9** - 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.

## **Ortak Yerler**

**Madde 10** - 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 giriş, 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 DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### **YÖNETİM**

**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 tabi 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 kurulundan içlerinden vekâlet verecekleri biri bağımsız bölümü temsil eder.

Kat maliklerinden her biri, blok kat malikleri kurulunda, eşi, evlatlığı, alt ve üst soyundan birisi veya blokta bulunan diğer kat malikleri arasından vekâlet vereceği bir vekil tarafından temsil olunabilir. Bu sayılanlar dışında kat maliki olmayan vekalet alamaz ve seçilemez.

Bir kat maliki birden fazla vekalet alamaz. Kendisini vekil ile temsil ettiren kat maliki blokta bulunan diğer bir kat malikinden vekalet alıp toplantıya katıldığı takdirde kendi adına seçilemez.

Kat malikinin eşi, evlatlığı, alt ve üst soyundan birisi vekalet ile katıldığı toplantılarda, sitede ikamet etmek kaydıyla, kendi adına da yönetici ve temsilciliğe aday olup seçilebilir.

Temsilciler kurulu toplantısında bir temsilci diğer bir temsilciye vekalet verebilir. Temsilci olmayan temsilciler kuruluna vekalet ile katılamaz. Temsilcilerde en fazla bir temsilciyi vekalet ile temsil edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belgeyle kanıtlamak zorundadır. Vekaletler noter onaylı değil ise yönetim kurulu veya görevlendiği bir üye ya da site müdürü tarafından onaylandıktan sonra kullanılabilir.

En az bir yıl sitede oturan ve kendi mal sahibinden noter onaylı vekaletname alan kiracı, kat malikleri kuruluna katılabilir, kendi adına da seçme ve seçilme hakkını kullanabilir, blok temsilcisi olabilir ve yönetim kuruluna seçilebilir.

Temsilciler kuruluna seçilenlerden kiracı olanların siteden taşınmaları, kat maliki olanların veya kat malikinden aldıkları vekalet ile temsilci seçilenlerin ise kat maliklerinin bu sıfatlarını kaybetmeleri halinde, temsilci üyelikleri düşer, yerlerine 1.yedek üye gelir.

Temsilci seçimlerinde eşit oy çıkması halinde 3. temsilcinin seçimi, divan başkanı tarafından ad çekme usulüyle kura ile belirlenir.

Site yönetim planının vekalet ve temsil konusunda bu maddeyle çelişen hükümler geçersizdir.

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 kuruluna ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

### **Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı**

**Madde 12** - 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 bildirilir. Bu adreslere yapılan tebligat geçerlidir. Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de 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 veya Kat Maliklerinin 1/3'nin istemi üzerine ve yukarıdaki çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir.

### **Toplantı Yeter Sayısı**

**Madde 13** -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 yeter sayı aranmaz ve toplantı gelenlerle yapılır. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır.

### **Toplantı**

**Madde 14** -Toplantı, ilk toplantıda yeter sayıda bağımsız bölüm malikinin toplantı yerinde hazır bulunması, ikinci toplantıda ise bu sayı aranmaksızın gelen maliklerin düzenlenen malikler cetvelini imzalaması ile başlar. Toplantıyı Blok Temsilcilerinden biri veya en yaşlı üye açar. Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve bir katip 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.

## **Gündem ve Görüşmeler**

**Madde 15** - Blok Kat Malikleri Kurulu gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Gündem kat maliklerine toplantı çağrısı ile birlikte Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu tarafından gönderilmiş olup bunun dışında kat maliklerinden 1/3'ünün istemi üzerine talep konusu hususlar da gündeme ilave edilir.

## **Kararlar**

**Madde 16** - Blok Kat Malikleri Kurulu sadece Blok Temsilcileri seçimi hususunda karar alabilirler. Tek girişli bütün bloklarda üç blok temsilcisi seçilir. Çift girişli olan 3 ve 6 ve 11 ve 14.Bloklarda A girişlerinde üç temsilci ve B Girişlerde üç blok temsilcisi seçilir. 25 ve 26 ve 27 ve 28. Blokların bağımsız bölüm sayılarının az olması nedeniyle birinci Blok Toplantısına katılıp birinci blokla birlikte toplantı yaparak temsilcilerini seçerler.

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 olarak seçilmiş sayılırlar.

Kat Malikleri Kurulunda görüşülen hususlarda tutulan tutanaklar seçilen Blok Temsilcilerinden biri tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile bağımsız bölümden yararlananlara duyurulur.

## **Blok Kat Malikleri Kurulunun Görevleri**

**Madde 17** - Blok Kat Malikleri Kurulu kendi aralarından iki yıl için 16.maddede yazılı olduğu şekilde Blok Temsilcisi seçerler. Eski temsilciler yeniden seçilebilirler. Temsilcilerin adları, soyadları ile ev ve iş adresleri, 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. Bu yapılmazsa yöneticiden veya yönetim kurulunun üyelerinin her birine, ilgilinin başvurusu üzerine mahkemece elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir. Seçtiği temsilcileri 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 katılmazsa kendileri için bir temsilci 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 temsilcileri bildirilmeyen blokların, blok kat maliklerinden temsilci seçimi de görüşülerek karara bağlanır. Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu tarafından tayin edilen temsilci blok kat maliklerine Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu tarafından bildirilir. Blok kat malikleri kendileri için tayin edilen temsilciyi uygun görmezlerse Yönetim Kurulu'ndan kendileri için yeniden bir toplantı günü belirlenmesini talep ederler. Böylece usulüne uygun olarak yapacakları toplantı sonucu seçecekleri Blok Temsilcilerini 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 temsilcilerin seçimi hariç tavsiye niteliğindedir. Temsilciler Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu'nda kararlara diledikleri gibi katılmak haklarına haizdirler.

## **Kayıt ve Belgeler**

**Madde 18** - Toplantılarda tutulan tutanaklar Blok Temsilcileri tarafından Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'na verilir.

## **Blok Temsilcilerinin Görevleri**

**Madde 19** - Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısında o tarihe kadar yapılan faaliyetler ile Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu'nun çalışmaları hakkında bilgi vermekle yükümlüdür.

Blok Temsilcilerinin 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.

## **Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu**

**Madde 20** - Blok Kat Malikleri Kurulu'nca seçilen Blok Temsilcilerinden oluşur. Süresinde toplantı yapıp temsilci seçmeyen blokların Blok Temsilcileri Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu tarafından atanır. Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu'nda temsilcileri eşit olarak oy hakkına sahiptir.

## **Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı**

**Madde 21** - 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 temsilcilerine 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.

## **Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Toplanma ve Karar Yeter Sayısı**

**Madde 22** - Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Blok Temsilcileri 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.

## **Kararların Bağlayıcılığı**

**Madde 23** - Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunun kararları, AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Sitesi içerisinde 851 Ada, 4 parsel'de bulunan tüm bağımsız bölüm kat maliklerini, Blok Kat Malikleri Kurulunu, Blok Temsilcilerini, Ana Taşınmaz Yönetim ve Denetim Kurulları ile bütün AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3. Sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananları bağlar.

## **Kararlar**

**Madde 24** - 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.



### **Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu'nun Görevleri**

**Madde 25** - Temsilciler kurulu üyeleri arasından 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. AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Temsilciler Kurulu kararları İcra ve İflas Kanununun 68. maddesi 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Sitesi sınırlarını belirleyen ekli vaziyet planı uyarınca, bu sınırlar içinde bulunan yerlerin genel aydınlatılması, blok içlerinin aydınlatılması, park, bahçe, spor alanı gibi AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Sitesi dâhilinde veya umumun kullanılmasına terk edilen sahalardan yararlanma imkanlarının 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.

### **Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu**

**Madde 26** - Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu Üyeleri, Bağımsız Bölüm maliklerine karşı aynen vekil gibi sorumludurlar.

### **Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu**

**Madde 27** - 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.

En fazla oy alan bir kiracı yönetim kuruluna seçilebilir. Birden fazla kiracı yönetim kuruluna seçilemez.

**İki (2) dönem aralıksız Yönetim Kurulu üyeliği yapan ( dönemi tamamlamamış olsa da ) iki (2) yıl ara vermeden tekrar Yönetim Kurulu üyeliğine seçilemez.**

Yönetim kuruluna seçilenlerden kiracı olanların siteden taşınmaları, kat maliki olanların veya kat malikinden aldıkları vekalet ile yönetici seçilenlerin ise kat maliklerinin bu sıfatlarını kaybetmeleri halinde, yönetim kurulu üyelikleri düşer, yerlerine 1.yedek üye gelir.

Yönetim Kurulu seçimlerinde eşit oy çıkması halinde 5. yöneticinin seçimi, divan başkanı tarafından ad çekme usulüyle kura ile belirlenir.

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.

## **Ücret Ödenmesi**

**Madde 28** - Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ödenecekse miktar ve şartları Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır.

## **Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'nun Görevleri**

**Madde 29** - 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 mercilerle ilişkiler kurmak, yasal girişimlerde bulunmak, tebligat yapmak, tebligat kabul etmek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini sağlamak. AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Sitesi aleyhine açılmış dava ve takiplerde AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Sitesini temsil etmek,

**C** - AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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, bunların sonuçlarını Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulunun ilk toplantısına sunmak,

**O** - AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 sitesine ait gelirlerin toplanması, giderlerin sarfına ait iş ve işlemler Yönetim Kurulu Üyesi olan muhasip üye tarafından yapılır ve buna ait belgelerin toplanması, muhafazası ve kayıtların tutulması, defterlerin tasdiki gibi mali işlere ait bütün görevler muhasip üyenin görevi olup onun sorumluluğundadır. Yönetime ait banka hesaplarından para çekilmesi Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu Başkanı ile muhasip üyenin müşterek imzası ile olur.

**P** - Bu yönetim planında, (AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Sitesi Yönetim Kurulunun) yöneticilerin görevleri ile ilgili eksik hükümlerin bulunması halinde, 634 sayılı KMK'daki yöneticiler ile ilgili hükümler uygulanır.

### **İşletme Projesi**

**Madde 30** - 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 giderleri hariç. )

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.

## Sorumluluk

**Madde 31** - Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu, Ana Taşınmaz Temsilciler Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

## Devir

**Madde 32** - 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.

## Ana Taşınmaz Denetim Kurulu

**Madde 33** - 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. Kat maliki olmayan denetim kurulu üyeliğine seçilemez.

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 36** - 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 ayrıklı 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)** Ana gayrimenkul kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde, AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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)** AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Temsilciler Kurulu oybirliği ile izin vermedikçe, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde, özel olarak veya ticari maksatla da olsa kedi, köpek, tavuk vb. evcil hayvanları besleyemezler.

**g)** AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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) AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Yönetim Kuruluna bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Site Yönetiminde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

**ı)** AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 37** - 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 AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Temsilciler Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kat malikleri, yapı adalarındaki ortak yer ve tesislerinden AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Sitesi Temsilciler Kurulunun veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Yönetim Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Kat Malikleri;

**a)** Buldukları bloğun mimari durum ve güzelliğini korumak zorundadır.

**b)** AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 yönetim kurulunca belirlenir.

**f)** Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu ile verilecek karar ile Halkalı 851 ada 5 (hastane) ve 6 (okul) parselleri ile 851 ada 4 parsel arasında geçiş sağlanabilir, geçiş kapısı açılabilir.

## V. KISIM GENEL OLARAK ORTAK GİDER

### 1. BÖLÜM ORTAK GİDERLERE KATILMA

**Madde 38** - AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Site alanı sınırları içindeki konut ve merkez tesisleri bağımsız bölümleri sahipleri (kat malikleri) için ortak giderlere katılma zorunluluğu iki türdür. Bunlardan AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Site Yönetimi bütçesiyle belirlenip tek rakam olarak ifade edilen yükümlülük mutlak zorunluluktur.

### 2. BÖLÜM Blok Yapıların Ortak Giderlerine Katılma

#### **Madde 39**

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 ödemede iki aydan (yıl içinde iki defa) fazla geciken 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 Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma

#### **Madde 40**

a) Yönetim Planına ve AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Sitesi ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama, elektrik, temizlik, bakım onarım, muhasebe, vb.) toplu yapıdaki bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır.

b) AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve/veya toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

**d) AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3** 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 41** - Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 Sigorta Kanunlarının emredici hükümler saklıdır.

AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 42** - Blok Kat Malikleri Kurulu, AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Temsilciler Kurulu ile bunların Yönetim Kurulu tarafından verilen kararı yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan bağımsız bölüm maliki, KMK'nun hükümleri çerçevesinde Sulh 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 Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Bağımsız bölüm maliki, AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Yönetim Kuruluna başvurarak, davanın AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 7. Maddesi hükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden 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 43** - AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 44**

**1)** AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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, AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Temsilciler Kurulunca belirlenir.

**2)** AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 giderleri onların yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

**X. KISIM**  
**TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ**

**Madde 45** - AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Sitesi ortak yer ve tesislerinin, bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile Toplu Yapı arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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. AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 Temsilciler Kurulunun salt çoğunlukla karar vermesi gerekir.

## **XI. KISIM ARIZALARIN GİDERİLMESİ**

### **Arızaların Giderilmesi**

**Madde 46** - 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** - Avrupa Konutları Projesi kapsamında bütün yapılar, ortak yer ve tesisler tamamlanıncaya kadar işbu Yönetim Planında Ana Taşınmaz Temsilciler Kurulu ile Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler, AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 ve EMLAK KONUT GYO A.Ş.'nin oluşturduğu bir kurula verilmiştir. Bu kurul GEÇİCİ YÖNETİM olarak adlandırılır. Yönetim hizmetleri bu kurul vasıtası ile yerine getirilecektir. Ancak ilk yönetim, 851 ada 4 parselin tamamına ilişkin iskan/ruhsatının alınmasını izleyen tarihten itibaren en çok 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 AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 ve EMLAK KONUT GYO A.Ş.' den olmak üzere 3 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 aksamaması halinde sözleşmenin feshedilmesi dahil uygulanacak yaptırımlar açıkça belirtilir. Geçici yönetim aldığı kararları sayfaları noter mühürüyle onanmış 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.

AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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 Temsilcilerini seçerler. Blok Temsilcilerini seçmeyen bloklar için Blok Temsilcileri ilk toplantıda geçici yönetim tarafından resen atanır. Resen atanan Blok Temsilcilerinin isimleri ilgili blok giriş kapısına asılmak sureti ile ilan edilir. İlan tarihinden itibaren 7 gün içinde itiraz edilmesi halinde, blok kat maliklerine tekrar seçim gün, yer ve saati bildirilir. Blok Temsilcileri seçilir. Resen atanan Blok Temsilcilerine itiraz edilmemesi halinde geçici yönetim tarafından atanan Blok Temsilcilerinin atamalara kesinleşir ve görevlerine devam ederler. Seçimlerin tamamlanması ile seçilen Blok Temsilcileri seçim sonuçlarını en geç 7 gün içinde AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye bildirirler.

## **GEÇİCİ MADDE 2 – ( 16.01.2016 Tarihinde Kaldırılmıştır )**

**GEÇİCİ MADDE 3** - AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 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.

**GEÇİCİ MADDE 4** – Yönetim Planınının 27. Maddesinde 2018 yılında yapılan değişiklikler 17.01.2018 yılından itibaren ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Bu tarihten önceki yöneticilik hizmetleri sürenin hesaplanmasında dikkate alınmaz.

## **TAAHHÜT**

İş bu Yönetim Planını aynen kabul ettiğimi, Yönetim Planınının 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 3 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 AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 SİTESİ YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI**

Tüm Kat Malikler sayısı 2299 Kişi (2299 Bağımsız bölüm)

1 İLÂ 28 BLOKLAR

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu 84 Kişi +1 Ticaretler Temsilcisi toplam 85 kişi

Avrupa Konutları ATAKENT 3 Yönetim Kurulu 5 asil 5 yedek

Avrupa Konutları ATAKENT 3 Denetim Kurulu 3 asil 3 yedek

## **EKLER**

Vaziyet Planı

