

# ERYAMAN 8-9 ETAP 48147 ADA GÖKSUPARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI



## İÇİNDEKİLER

### 1.BÖLÜM TANIMLAR

### 2.BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

### 3.BÖLÜM GÖKSUPARK KONUTLARI YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARI

#### A-) GÖKSUPARK KONUTLARI BLOKLAR YÖNETİMİ (A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L BLOKLAR)

- A- Blok Kat Malikleri Kurulu
- B- Blok Yöneticisi
- C- Blok Denetçisi
- Ç- Blok Temsilcileri

#### B-) GÖKSUPARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİMİ (A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L Bloklar)

- A- Göksupark Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu
- B- Göksupark Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantıları

#### C-)GÖKSUPARK KONUTLARI (A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L Bloklar) TOPLU YAPI YÖNETİM VE DENETİM KURULU SEÇİMİ,ÖDENECEK ÜCRETLER İLE GÖREV VE YETKİLERİ:

- A- Göksupark Konutları Yönetim Kurulunun Seçimi
- B- Göksupark Konutları Yönetim Kuruluna Ödenecek Ücret
- C- Profesyonel Yönetici Tayini
- Ç- Yönetim Kurulunun Görev ve Yetkileri
- D- Denetim Kurulunun Görev ve Yetkileri

### 4.BÖLÜM GÖKSUPARK KONUTLARI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, EKLENTİLER VE ORTAK YERLERİN KULLANIMINA İLİŞKİN İLKELER

- 1-Bağımsız Bölüm Maliklerinin Hak ve Vecibelerini Kullanırken Genel ve Ana Yükümlülükleri
- 2-Göksupark Konutları Bloklarıyla İlgili Genel Kullanım Esasları

### 5.BÖLÜM GÖKSUPARK KONUTLARI ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

- Genel Ortak Giderlere Katılma
- 1- Genel Ortak Giderler Tanımı
- 2- Genel Giderler

### 6.BÖLÜM GÖKSU AVM YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARI

- A- Göksu Alışveriş Merkezi Kat Malikleri Kurulunun Oluşması Yetki Alanı ve Görevleri
- B- Göksu Alışveriş Merkezi Yönetim Kurulunun Seçimi
- C- Göksu Alışveriş Merkezi Yönetim Kurulunun Görev Yetki ve Sorumlulukları
- Ç- Göksu Alışveriş Merkezi Denetim Kurulunun Seçimi
- D- Göksu Alışveriş Merkezi Denetim Kurulunun Görev Yetki ve Sorumlulukları
- E -Göksu Alışveriş Merkezi'nin Ortak Giderlerine Katılma

### 7.BÖLÜM DİĞER HÜKÜMLER

## **1.BÖLÜM** **TANIMLAR**

### **MADDE 1-**

#### **GÖKSUPARK KONUTLARI**

48147 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan Konut Bloklarının bulunduğu Sitenin adı “**Göksupark Konutları**”dır. Göksupark Konutları 12 Adet A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L Bloklarından oluşmaktadır. Bundan böyle bu planda **Göksupark Konutları** olarak anılacaktır.

#### **GÖKSU ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

48147 Ada 1 Parsel üzerindeki alışveriş merkezinin adı “**Göksu Alışveriş Merkezi**” dir. Göksu Alışveriş Merkezi 1 Adet M Bloktan ibarettir. Bundan böyle bu planda **Göksu Avm** olarak anılacaktır.

#### **BAĞIMSIZ BÖLÜM**

Toplu yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan KMK göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümdür.

#### **BLOK (ANA) YAPI**

Toplu Yapının yalnız esas yapı kısmına, bir yapının temelden başlayarak bütününe denir.

#### **ORTAK ALAN**

Toplu Yapının bağımsız bölümleri ve bağımsız bölümlere tahsis edilen eklentiler hariç,

- a-)** Temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar, bodrum katları ve burada ki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daireleri ve yönetim odaları, elektrik, su saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, jeneratörler, açık ve kapalı otoparklar, havuz ve müştemilatı
- b-)** Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları, su ve elektrik tesisleri, trafo odaları, telefon, televizyon ve internet için ortak şebeke ve antenler,
- c-)** Yangın alarm, yangın söndürme ve kapalı devre güvenlik tesisatları, güvenlik örgütü odası, ortak aydınlatma tesisleri,
- ç-)** Çatılar, bacalar, teraslar, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri ile burada sayılanların dışında kalıpta yine ortak kullanıma ve koruma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeylerde (ortak yer)konusuna girer.

#### **TOPLU YAPI**

Ekli “Göksupark Konutları ve Göksu Avm Eryaman 8-9 Etap 48147 Ada Yerleşim Planı” yukarıda belirtilen sınırları belli bir imar parseli içeren alanda kurulu, bağımsız bölüm ve eklentileri de içeren tüm blok, konut, her türlü alt yapıları, açık alanları kapsayan bir yerleşimdir.

#### **KAT MALİKİ**

Bağımsız Bölümler üzerinde kurulan blok mülkiyet hakkına sahip olan kişidir. Gerçek kişiler kat maliki olabileceği gibi tüzel kişiler de kat maliki olabilir.

#### **BLOK TEMSİLCİSİ**

Göksupark Konutlarında bulunan 12 adet bloktan her birinin blok genel kurullarınca her bloktan yedişer kişi olmak üzere seçilen temsilciye Blok Temsilcisi denir.

#### **GÖKSUPARK KONUTLARI TEMSİLCİLER KURULU**

Göksupark Konutlarında bulunan 12 adet bloktan her birinin blok genel kurullarınca her bloktan yedişer kişi olmak üzere seçilen temsilcilerin oluşturduğu 84 kişilik kurula Temsilciler Kurulu denir.

#### **GÖKSUPARK KONUTLARI YÖNETİM KURULU**

Göksupark Konutlarında bulunan 12 adet bloktan her birinin blok genel kurullarınca her bloktan yedişer kişi olmak üzere seçilen temsilcilerin oluşturduğu 84 kişilik Temsilciler Kurulunun seçtiği 1 Başkan toplam 5 üyeden oluşan kurula **Göksupark Konutları Yönetim Kurulu** denir.

### **GÖKSUPARK KONUTLARI DENETİM KURULU**

Göksupark Konutlarında bulunan 12 adet bloktan her birinin blok genel kurullarınca her bloktan yedişer kişi olmak üzere seçilen temsilcilerin oluşturduğu 84 kişilik Temsilciler Kurulunun seçtiği 1 Başkan toplam 3 üyeden oluşan kurula **Göksupark Konutları Denetim Kurulu** denir.

### **GÖKSU ALIŞVERİŞ MERKEZİ KAT MALİKLERİ KURULU**

Ankara-Eryaman 8.ve 9. Etaplar 48147/1 Ada Göksu Avm alanında bulunan ve 128 adet Ticari Bağımsız Bolum Maliklerinden oluşan Kuruldur.

Bu Yönetim Plan'ında Göksu Avm Kat Malikleri Kurulu yerine; **Göksu Avm Kurulu** olarak yazılacaktır.

### **GÖKSU ALIŞVERİŞ MERKEZİ YÖNETİMİ**

Ankara-Eryaman 8.ve 9. Etaplar 48147/1 Ada Göksu Avm Alanı'nda bulunan ve toplam 128 adet Ticari Bağımsız Bolumun Malikleri tarafından seçilerek oluşturulan yönetime; **Yönetim Kurulu** denir.

Bu Yönetim Plan'ında Göksu Avm Yönetimi yerine; **Göksu Avm Yönetim Kurulu** olarak yazılacaktır.

### **GÖKSU ALIŞVERİŞ MERKEZİ DENETİMİ**

Ankara-Eryaman B.ve 9. Etaplar 48147/1 Ada **Göksu Avm Alan**'ında bulunan ve toplam 128 adet Ticari Bağımsız Bolumun Malikleri tarafından seçilerek oluşturulan denetime; **Denetim Kurulu** denir.

Bu Yönetim Plan'ında **Göksu Avm Yönetimi** yerine; **Göksu Avm Denetim Kurulu** olarak yazılacaktır.

### **KULLANIM HAKKI**

Blok kat maliklerinin ortak alanda ki faydalanma hakkıdır.

### **YÖNETİM PLANI**

Yönetim Planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yöneticilerin ve denetçilerin alacakları ücretleri ve yönetime ait diğer hususları düzenler.

### **İŞLETME PROJESİ**

Toplu Yapı alanının bir yıl içerisinde tahmini gelir ve gider tutarları ile tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen tahmini bütçeye denir.

## **2.BÖLÜM** **GENEL HÜKÜMLER**

### **MADDE 2- KAPSAM**

Ankara İli Etimesgut İlçesine bağlı Eryaman Mevkii Göksu Mahallesi'ndeki 48147 İmar Adası üzerinde bulunan ve ekli vaziyet planında gösterilen (ek1) Göksupark Konutları ve Göksu Avm'nin yetkili belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre inşa edilmiş "Bloklar" alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, yeşil alanlar, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi ve bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok blok, bağımsız bölümler ile ticari bağımsız bölümü kapsayan "Ankara Eryaman 8-9 Etap 48147/1 Ada Göksupark Konutları ve Göksu Avm" 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ( bundan böyle "KMK" olarak anılacaktır.) ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla işbu "Yönetim Planı"na göre birbirinden ayrı olarak yine birbirinden farklı kendi yönetim ve denetim organlarınca ayrı ayrı yönetilir.

### **MADDE 3- YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN UYGULANMASI**

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, 634 sayılı KMK,Medeni Kanunun (MK) 2537 Sayılı Kabahatler Kanunu ve ilgili öteki yasaların hükümleri uygulanır.

#### **MADDE 4- YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI VE AMACI**

Yönetim Planı, Eryaman 8-9 Etap 48147 Ada 1 Parsel Göksupark Konutları Toplu Yapısı ve Göksu Avm kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vs bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağladığı gibi bağımsız bölümlerin fiziki kullanıcıları ile kiracıları da bağlar. Bu kişiler Yönetim Planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır. Yönetim ve kullanım açısından hangi blokta olursa olsun bütün bağımsız bölüm maliklerinin korunmaya değer çıkarları arasında makul ve adil bir denge kurulması şarttır.

#### **MADDE 5- YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ**

Yönetim Planı'nı, Göksupark Konutları ve Göksu Avm'nin tüm kat malikleri tarafından üye tam sayısının beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

#### **MADDE 6- AYRI YÖNETİM ORGANLARININ OLUŞTURULMASI VE SORUMLULUKLARI**

İşbu Yönetim Planına konu olan gayrimenkul 12 adet konut bloğundan ve 1 adet Göksu Avm bloğu olmak üzere toplam 13 bloktan oluşmaktadır. Bunlar, Yönetim Planı ekindeki vaziyet planında gösterilen 13 adet bloklardır.

Ancak aynı parsel üzerinde bulunan ve vaziyet planında gösterilen, Göksupark Konutları ile Göksu Avm'nin yönetimleri ayrıdır.

**A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L blokları olmak üzere 12 adet bloktan oluşan Göksupark Konutlarının Yönetim ve Denetim organlarını, bu 12 Bloktan, Blok Genel Kurullarınca her bloktan 7 temsilci olmak üzere seçilerek gelen, Blok Temsilcilerinin oluşturduğu toplam 84 kişilik Temsilciler Kurulu kendi arasında yapacağı seçimle belirler.**

**M Blok olmak üzere 1 adet bloktan ibaret Göksu AVM'nin Yönetim ve Denetim organlarını, 1 adet M Bloкта bulunan 128 adet ticari Bağımsız Bölümün Malikleri, kendi aralarında yapacakları seçimle belirler.**

Göksupark Konutları ve Göksu Avm, idari ve mali yönden ayrı yönetilirler. Borçları, alacakları, gelir ve giderleri ayrıdır ve bu hususlarda birbirlerinden sorumlu değildirler. Blokların yönetim sınırı da ekteki vaziyet planında belirlenen sınırdır.

Yönetim açısından blokların üzerinde bulunduğu vaziyet planında sınırları gösterilen alanlarda bulunan ve birbirinden ayrı yönetilen Göksupark Konutları blokları ve ortak alanları ile Göksu Avm ve ortak alanları için yönetim ilkelerinin ayrı ayrı saptanıp uygulanması şarttır. Yönetim biçimi ve ilkeleri, blokların birlik ve bütünlüğünü bozacak ve bloklardan birinin ve bazılarının yararına sonuçlar elde etmek için haklı görülemeyecek biçimde diğer blokların aleyhine dengeyi sarsacak bir nitelik taşımamalıdır.

İşbu Yönetim Planının hiçbir hükmü Türk Medeni Kanununun M.2'de yazılı dürüstlük kuralına ve yukarıda yazılı ilkelere ters düşecek biçimde yorumlanamaz.

### **3.BÖLÜM**

#### **GÖKSUPARK KONUTLARI YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARI**

#### **MADDE 7- YÖNETİM ORGANLARI:**

**1-Göksupark Konutları Yönetim ve Denetim Organları, 12 ADET A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L Bloklardan seçimle gelen 84 blok temsilcisinden oluşan Site Temsilciler Kurulu'nun kendi aralarında yapacağı seçimle belirlenir.**

**Göksupark Konutları Yönetim ve Denetim Kurulları sadece 12 ADET A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L Bloklardan oluşan Göksupark Konutları yönetimi ile bunların gelir ve giderlerinden sorumludur ve Göksu Avm'nin yönetimiyle bir bağı olmayıp gelir, gider, borç, alacak ve harcamalarıyla ilgili bir sorumluluğu yoktur.**

**2- Göksu Avm Yönetim ve Denetim Organları 1 Adet M Bloкта bulunan 128 kat malikinin oluşturduğu M Blok Genel Kurulunun kendi arasında yapacağı seçimle belirlenir. Göksu Avm Yönetim ve Denetim Kurulları da, 1 Adet M Bloktan oluşan Göksu Avm'nin yönetimiyle gelir ve giderlerinden sorumludur ve Göksupark Konutları yönetimiyle bir bağı olmayıp gelir, gider, borç, alacak ve harcamalarıyla ilgili bir sorumluluğu yoktur.**

## **MADDE 8-**

### **1- GÖKSUPARK KONUTLARI BLOKLAR YÖNETİMİ A-BLOK KAT MALİKLERİ KURULU**

Ankara – Eryaman 8.9 Etap Göksupark Konutları Toplu Yapı Alanında bulunan 48147 İmar Adasında ( birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrıık inşa edilmiş blok yapılarının her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm kat maliklerinden oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulunca” yönetilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok Yönetimini ve Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılacak Blok temsilcilerini belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir.

Her bloğun, noterce onaylanmış bir “Kat Malikleri Karar Defteri” ve bir “İşletme Defteri” bulunur. Bu defterler blok yöneticisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Kararlar, yapılan ihtarlar ve tebligatın özeti tarih sırasıyla karar defterine; bütün gelir ve giderler işletme defterine yazılır. Yönetici bunlarla ilgili belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur. İşletme defterinin her takvim yılının bitiminden başlayarak bir ay içerisinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir. (KMK madde 36 ) Eski ve yeni yöneticiler arasında tutanakla devir/teslim edilir. Devir / Teslim edildiği, Kat Maliklerinin bilgisine sunulur.

Blok Kat Malikleri Kurulu, olağan veya olağan üstü toplanır. Blok yöneticinin bütün hesap ve işlemlerini, denetçinin raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda yöneticiyi aklama veya sorumlu tutma kararı verir.

## **MADDE 9-**

### **KURULA KATILMA VE OY HAKKI**

a-) Blok Kat Malikleri Kurulu’nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payı miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir.

Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı, Blok Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların 1/3 ünden çok olamaz.

b-) Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, blok kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.

c-) Kat Maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun; (çocuk, akıl hastası vs) ise onun yerine kurula kanuni mümessili ( velisi veya vasisi) katılır.

ç-) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, oy veremez.

d-) Kat maliklerinden biri, yerine kat malikleri kuruluna katılmak üzere bir vekil tayin edebilir. Bu vekil oy verebilir ve seçilebilir. Yine bu vekil, diğer bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak, aynı kişi tüm oy sayısının %5 inden fazlasını kullanmak üzere tayin edilemez. Vekil temsil yetkisinin yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Belgede seçilebilme yetkisi ayrıca belirtilmelidir.

## **MADDE 10-**

### **TOPLANTI VE ÇAĞRI**

a-) Blok kat malikleri kurulu 2 yılda bir 20-31 Aralık tarihleri arasında olağan olarak toplanır.

b-) Kurul, yönetici tarafından toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya çağrılır. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması ancak katılanların çoğunluk kararıyla olabilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarihte ve saat kaçta yapılacağı da belirtilir.

c-) Yönetici, Blok Kat Malikleri Kurulu’nu yukarıda belirtilen usullere uyarak gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yönetici, kat maliklerinin 1/3, ünün yazılı isteme halinde kurulu 15 gün önceden bildirmek kaydıyla toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul

üyeleri istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü toplantılarda sadece gündem de ki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

ç-) Bağımsız bölüm birden fazla kişinin mülkiyetinde ise malikler aralarından birine kurula katılma yetkisi verirler. Bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı varsa, kurula intifa hakkı sahibi katılır. Şu var ki, Toplu Yapıda sürekli ve temelli olarak kalması ön görülen önemli tesisat veya değişiklikler yapılması söz konusu ise, intifa hakkı sahibinin kuru mülkiyet sahibinden bir temsil yetkisi almış olması şarttır. Aksi halde toplantıya katılma hakkı kuru mülkiyet sahibine aittir. Bağımsız bölüm bir tüzel kişiye

ait ise tüzel kişinin yönetim organı kurula tüzel kişi adına katılacak kişiyi belirler. Onlara yapılacak tebligat tüzel kişiye yapılmış sayılır.

Kat malikinden işbu yönetim planında belirtilmiş şekilde bir yetki belgesi ibraz etmedikçe, kiracı kat maliki adına toplantıya katılamaz. Kiracıların, dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya blok yönetimine bildirme ve bilgi isteme hakkı saklıdır.

#### **MADDE 11-**

##### **TOPLANTI KARARLARI VE KARAR YETER SAYISI**

a-) Blok Kat Malikleri Kurulu kat maliklerinin sayı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır, toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir.

b-) Yeter sayısı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa ikinci toplantı bir hafta sonra aynı yer ve aynı saatte yapılır, toplantı yeter sayısı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar alınır.

c-) KMK'nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

ç-) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplu Yapı Yönetimi için Blok Temsilcilerini seçer. Blok Temsilcileri Blok Yöneticisi, denetçisi ve beş adet temsilciden oluşur.

#### **MADDE 12-**

##### **KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI**

Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin karar aleyhine Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır. ( KMK Md 33)

#### **MADDE 13-**

##### **KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI**

Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları yönetici tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Kat malikleri kurulu kararları imza yetkisini divan başkanlığına devredebilir. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek imza ederler.

#### **MADDE 14-**

##### **B- BLOK YÖNETİCİSİNİN SEÇİMİ, ÜCRETİ, GÖREV YETKİ VE SORUMLULUKLARI BLOK YÖNETİCİSİNİN SEÇİMİ**

a-) Blok Kat Malikleri Kurulu 20-31 Aralık tarihleri arasında yapacağı olağan toplantıda kendi arasından birini iki yıl için blok yöneticisi, iki kişiyi de yönetici yardımcısı olarak seçer. Alınan kararları yönetici ve yardımcıları birlikte imzalar Eski yönetici ve yardımcılarının görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.

b-) Yönetici, kat maliklerinin salt çoğunluğuyla seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda yönetici adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday yönetici seçilmiş olur. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Aynı uygulama yönetici yardımcıları içinde geçerlidir.

Seçim sonuçları seçime katılanların tamamı tarafından yâda yetki verilen divan kurulu tarafından imzalanarak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri blok yöneticisinde ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar kat malikleri kurulu karar defterine yazılır imzalanır. Yöneticinin ve yardımcılarının seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine yönetici ve yardımcıları Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından tayin edilir.

c-) Kat Malikleri Kurulu olağanüstü toplantı usullerine uyarak yönetici ve/veya yardımcılarını salt çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak Sulh Hukuk Mahkemesi'nce atanan yönetici ( Sulh Hukuk Mahkemesi'nden izin alma hali dışında ) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, kurul kararıyla değiştirilemez.

ç-) Yönetici ve yardımcılarının adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları blok girişinde görülecek bir yere asılır. Bu yükümlülüğü yerine getirmeyenler hakkında KMK 33. maddesinde öngörülen cezai hükümler uygulanır. Yönetici ve yardımcıları iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimi izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirir.

**MADDE 15-  
BLOK YÖNETİCİSİNE ÖDENECEK ÜCRET**

Yöneticiye ve gerekiyorsa yardımcılara ödenecek ücret Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca bütçe olanakları dahilinde tespit edilir.

**MADDE 16-  
BLOK YÖNETİCİSİNİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI**

a-) Blok yöneticisi ve yardımcıları kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludurlar. Yönetici her yıl 20-31 Aralık tarihleri arasında yapılacak toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici bu amaçla gelir gider durumunu gösteren bir raporu toplantı çağrısıyla birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetici yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini gerektiğinde incelenmek üzere tarih sırasına göre tanzim eder ve bir dosyada saklar.

b-) Blok yöneticisi KMK'nın 35, 36, 37 ve öteki maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar:

c-) Blok Kat Malikleri Kurulu ile Toplu Yapı Yönetim Kurulunca verilen kararları yerine getirir.

ç-) Blok yapının amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır, ancak bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri Toplu Yapı Yönetim Kurulunun onayıyla sözleşmeleri imzalar. Toplu Yapı Yönetiminin her zaman sözleşmeler üzerinde tadilat yapma hakkı vardır.

d-) Blok Kat Malikleri Kurulu kararı ile veya kurulca verilen yetki uyarınca blok yönetiminin talebiyle Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından sözleşmesi fesh edilen veya sona eren kapıcının bu görevi nedeni ile tahsis edilmiş yerleri 15 gün içinde boşaltmasını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için Toplu Yapı Yönetim Kurulu yerel mülki amirine (KMK. Ek-madde2 uyarınca) veya yargısal mercilere başvurmak suretiyle taşınmazın boşaltılmasını sağlar.

e-) Blok Yöneticisi blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

f-) Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılacak çağrılara uyar onların vereceği kararı uygular.

G-) Blok Yöneticisi Toplu yapı Yönetimince karşılanmayan, sadece o bloğu ilgilendiren bir gider için blok kat maliklerinden para toplar, avans talep ve tahsil eder.

ğ-) Blok Yöneticisi göreve geldiğinde yoksa bir işletme projesi hazırlar. Görev dönemi sonunda ise gelir-gider durumunu gösterir bir bilanço ve faaliyet raporu hazırlayarak Blok Kat Malikleri Genel Kurulu'na sunar.

**MADDE 17-  
C-BLOK DENETÇİSİNİN SEÇİMİ, ÜCRETİ, GÖREV YETKİ VE SORUMLULUKLARI  
BLOK DENETÇİSİNİN SEÇİMİ**

a-) Blok Kat Malikleri Kurulu, 20-31 Aralık tarihleri arasında yapacağı toplantıda iki yıl süre ile görev yapmak üzere kendi üyeleri arasından bir kişiyi "Blok Denetçisi" olarak seçer. Eski denetçinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder.

b-) Denetçi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda denetçi adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilmez ise üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday denetçi seçilmiş olur. Eski denetçi tekrar seçilebilir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı yada yetki verilen divan kurulu tarafından imzalanarak 2 örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri blok yöneticisinde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nda saklanır. Bu tutanaklar 'Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri'ne yazılır, imzalanır.

**MADDE 18-  
BLOK DENETÇİSİNE ÖDENECEK ÜCRET**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu uygun görürse blok denetçisi için de ücret ödenmesini kararlaştırır.

**MADDE 19-  
BLOK DENETÇİSİNİN GÖREV YETKİ VE SORUMLULUKLARI**

a-) Denetçi Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini en çok 3 ayda bir denetler 20-31 Aralık tarihleri arasında yapılacak olan toplantıda Kat Malikleri Kuruluna vereceği raporda denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını kesinlikle önerir. Yönetim faaliyetlerine katılamazlar, idari ve mali konulara müdahale edemezler.



- b-) Denetçi bu raporu ve vereceği kararları noter onaylı bir deftere yazarak imza eder.  
c-) Blok Kat Malikleri Kurulu veya Blok Temsilciler Kurulu gerekli görürse yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıdan bir mali müşavire veya avukata incelettirebilir.

#### **MADDE 20-**

##### **Ç – BLOK TEMSİLCİSİNİN SEÇİMİ**

Blok kat malikleri kurulunca seçilirler, blok yöneticisi, blok denetçisi ve beş adet temsilci olmak üzere toplam yedi kişiden oluşur. Blok temsilcileri, kendi bloklarında ki tüm kat maliklerini Toplu Yapı temsilciler Kurulunda temsil eder.

#### **MADDE 21-**

##### **2-GÖKSUPARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

##### **A-GÖKSUPARK KONUTLARI TEMSİLCİLER KURULU**

Göksupark Konutlarının en yüksek yönetim organı; 12 bloktaki kat malikleri tarafından iki yıl için seçilen toplam seksen dört (84) kişiden oluşan Göksupark Konutları Temsilciler Kuruludur. Bu kurulun yapacağı görev 48147 Ada kat malikleri kurulu eşdeğeridir.

Yönetim dönemi olarak takvim yılı kabul edildiğinden, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu iki yıllığına Toplu Yapı Yönetim ve Denetim Kurullarını seçmek ve işletme projesini onaylamak üzere her yıl 1-31 Ocak arasında olağan olarak toplanır.

Önemli bir sebep varsa, Yönetim Kurulu'nun, Denetim Kurulunun veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun 1/3'ünün istemi üzerine ve Kat Mülkiyeti Kanununda gösterilen esaslara göre Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağanüstü toplantıya çağırılır.

#### **MADDE 22-**

##### **B-GÖKSUPARK KONUTLARI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTILARI**

Olağan Genel Kurul toplantılarında, toplantının günü, saati, yeri toplantıdan en az 15 gün önce yönetici tarafından, gündemde belirtmek sureti ile taahhütlü mektupla toplantıya katılma hakkına sahip Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine bildirir. Aynı süreye uymak kaydı ile taahhütlü mektup yerine, Toplu Yapı Temsilcileri'ne imza karşılığı bir çağrı kâğıdının elden teslimi ile de mümkündür.

Yapılan çağrıda, ilk toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde en geç bir hafta sonra toplantının yapılacağı belirtilir.

##### **a-) Toplantıların Yeri**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantıları Toplu Yapıda bu tip toplantılara elverişli bir yerde yapılır. Böyle bir yer bulunamaz ise Göksupark Konutları Toplu yapı Yönetim Kurulu uygun bir toplantı yerini ayrıca belirler.

Toplantıyla ilgili çağrı yazısında, toplantı yerinin, tarihinin ve saatinin açıkça gösterilmiş olması şarttır.

##### **b-) Toplantı Kararları**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin yarsısından fazlasıyla toplanır ve yine toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verir. Toplantı yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılmazsa durum bir tutanakla tespit edilir.

İkinci toplantıda yukarıda yazılı toplantı yeter sayısı aranmaksızın kararlar katılanların oy çokluğu ile alınır. Oy çokluğunun hesaplanmasında, toplantıya katılıp ta oy kullanmayanlar ile çekimser oy verenlerde toplantıya katılmış sayılırlar.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve işbu Yönetim Planının özel yeter sayı arandığı durumlar saklıdır.

##### **c-) Temsilciler Kurulu Toplantılarına Katılma Hakkı**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantılarına katılma hakkı, toplu yapı bünyesindeki tüm bağımsız bölümlerin kat maliklerine aittir. Ancak temsilci olmayanlar oy kullanamazlar.

##### **ç-) Toplantılarda Temsil Edilme Vekil Tayin Etme**

Toplu Yapı Temsilcileri, Temsilciler Kurulundaki üyeler toplantısında bir başka temsilciye vekalet vererek kendilerini temsil ettirebilirler. Vekaletnamede temsilcinin oy hakkı olmaksızın görüşmelere katılacağı yazılı ise temsilci oy kullanamaz. Ancak aynı kişi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun tüm oy sayısının %5 inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

##### **d-) Toplantılarda Divan Başkanlığı**

Toplantıya, seçilecek divan başkanı başkanlık eder. Toplantının disiplinini sağlamak divan başkanının görevidir. Başkan toplantıya katılanların görüş ve düşüncelerini serbestçe açıklamalarına imkan sağlayan tutum içimde olmakla yükümlüdür. Görüşülen konunun doğrudan doğruya kendisi ile ilgili bulunduğu kat maliki de görüşmelere katılabilir.

Göksupark Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda alınan kararlar her sayfası numaralı olan ve noter mührü ile onanmış bulunan bir deftere yazılır.

**e-) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Yetkileri**

Göksupark Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kanun ve yönetim planı uyarınca yetkili ve görevli olduğu bütün konuları görüşüp karara bağlar. Yönetim kurulunca hazırlanan taslak bütçeyi görüşüp onaylar. Yönetim ve denetim kurullarını seçer, ibra eder, genel kurul görevi yapar.

Kurul, kat malikleri arasında veya bunlarla yönetim kurulu ve denetçiler yahut yönetim ve denetim kurulları arasında ortaya çıkan itilafları da çözüme bağlamaya yetkilidir.

Blok kat malikleri kurullarının aldığı birbirine uymayan kararlar, ilgili bloğun sınırlarını aşan bir etki yarattığı takdirde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, uyuşmazlığı kesin çözüme bağlar. Çözüm sağlanamaz ise Sulh Hukuk Mahkemesi Hâkiminin müdahalesi veya muarazanın giderilmesi istenir.

**f-) Toplantılarda Alınan Kararların Bağlayıcılığı**

Göksupark Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, bütün kat malikleri ile külli ve cüzi haleflerini, Yönetim Kurulunu, denetçileri, blok temsilcilerini ve diğer ilgilileri bağlar.

Bağımsız bölümlerde intifa hakkı sahibi veya kiracı sıfatı ile bulunanlar ile başka bir nedenle zilyet olanlar yahut yukarıda sayılanlara tabi olarak bağımsız bölümlerde bulunanlarda Blok Kat Malikleri Kurulu ile Göksupark Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına uymak ve bunların gereklerini yerine getirmekle yükümlüdürler. Kararların bilinmemesi mazeret sayılamaz. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin karar aleyhine Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır. (KMK Md.33) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararlarına aykırı karar alamaz.

**MADDE 23-**

**3-GÖKSUPARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU, SEÇİMİ, ÖDENECEK ÜCRETLER İLE GÖREV VE YETKİLERİ**

**A-YÖNETİM KURULUNUN SEÇİMİ**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından olağan olarak yapılan Temsilciler Kurulu toplantısında, temsilcileri arasından iki yıl için beş kişilik bir yönetim kurulu seçilir. Her yedek üyenin hangi asıl üyenin yedeği olduğu belirtilmek sureti ile beş yedek üye seçilir. Asıl üyenin katılmadığı toplantıya onun yedeği katılır. Tüzel kişilerde yönetim kurulu üyesi olabilir.

Yönetim Kurulu kendi arasında yapacağı seçimle üyelerden biri başkan, biride sayman olur. Yönetim kurulu toplu yapının tümünün yönetimi ile görevli ve yetkilidir.

**MADDE 24-**

**B-YÖNETİM KURULUNA ÖDENECEK ÜCRET**

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir. Bu ücret tayin edilirken miktarın belirlenmesinde, yönetim kurulunun profesyonel bir yönetici ile sözleşme yapıp yapmadığı dikkate alınır.

Profesyonel yöneticiye ödenecek ücret, yönetim kurulunun alacağı kararla, yöneticiyle yapılacak sözleşmede belirtilir.

**MADDE 25-**

**C-GÖKSUPARK KONUTLARI YÖNETİM KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ**

Yönetim kurulu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun başta 35.36.37.39 maddeleri ile iş bu yönetim planının ön gördüğü görevleri yerine getirir.

Yönetim kurulu, mevzuatta yer alan emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla işbu yönetim planı ile kat malikleri kurulları kararları çerçevesinde, Toplu Yapının yönetimi ve kullanımı ile ilgili her türlü kararı almaya yetkilidir. Bu kararlar Toplu Yapıda uygun biçimde ilan edilir veya kat maliklerine gönderilir.

Yönetim Kurulu 01-31 Ocak arasında;

1-) Toplu Yapının bir yıllık yönetimine ilişkin tahmini gelir ve giderlerini belirler.

2-) Tahmini giderle ilgili muhtemel giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken avans miktarını, gösteren bir işletme projesi hazırlayarak, bunu ocak ayı içinde Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunar ve bütçeyi kesinleştirir.

3-) Kat maliklerine düşen toplu yapı katılım payları kesinleştikten sonra belirlenen aidatlar tahsil edilmeye başlanır. Tüm kat maliklerinin aidatları Toplu Yapı Yönetim Kurulunun açtıracığı bir

hesapta toplanır. Aidatların takibi icra ve avukatlık işlemleri Toplu Yapı Yönetim Kurulunca gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu, görev alanına giren aşağıda belirtilen işleri tek başına yapabileceği gibi isterse tamamını veya bir kısmını profesyonel yönetici kanalı ile yaptırabilir.

4-) Toplu Yapının amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken çalışmaları yapmak, önlemleri almak, gözetim ve denetimini sağlamak

5-) Toplu Yapıda ki ortak yerlerin, her türlü teçhizatın( asansör, jeneratör, çim kesme makinesi) kullanması, alınması, işletilmesi, bakımı, korunması, onarılması, temizliği ve denetlenmesi ile ilgili iş ve işlemleri yapmak,

6-) Toplu Yapının tamamı veya bir bölümü için sigorta sözleşmeleri akdetmek, sigorta limitlerini tespit etmek, sigorta primlerini arsa payları oranında bağımsız bölüm maliklerinden tahsil etmek (Toplu Yapının sigortalanmasıyla ilgili kararı Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınmasından sonra yapar.)

7-) Toplu Yapının yapılacak her çeşit iç düzenleme, dekorasyon, teknik donanım onarım değişikliklerin de uyulması mecburi teknik şartname ile işbu yönetim planı çerçevesinde Toplu Yapının kullanımı ile ilgili emredici esasları belirten iç yönetmelikleri hazırlamak, gerekirse tadilat projelerini onaylamak.

8-) Kat Malikleri ile diğer ilgili kişilerin ortak yer ve teçhizatın kullanılmasından doğan borç ve yükümlülüklerine uymalarını sağlamak veya kendi bağımsız bölümlerinin kullanılması hakkında ki sınırlama ve kısıtlamalara aykırı davranışlarını önlemek, bu konuda yasayla ya da işbu Yönetim Planı ile belirlenen bütün tedbirleri almak, uygulamaları yapmak, bu tür aykırılıkları tespit etmek üzere, gereken gözetim ve denetim işlerini görmek,

9-) Kat Mülkiyeti Kanunu ile işbu Yönetim Planı ve Temsilciler Kurulu kararlarından doğan borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışları hakkında, yasa ve işbu yönetim planı ile öngörülen yaptırımların uygulanmasını sağlamak ve bu konudaki borçlarını yerine getirmeyen kat malikleri hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini gerçekleştirmek ve bütün bunları gerçekleştirmek için bir avukatla sözleşme yapmak.

Avukatlık ücreti, mahkeme ve yargılama giderleri Site Yönetimi tarafından karşılanır. Avukatlık, mahkeme giderleri ve her türlü harcama belgesi, makbuzları Site Yönetimi'ne avukat tarafından ibraz edilir.

10-) Temsilciler Kurulu'nu toplantıya çağırarak, toplantı ile ilgili hazırlıklar yapmak, kurul kararıyla ilgili bütün uygulamaları gerçekleştirmek.

Toplu Yapının tümünü ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi makamlarla ilişki kurmak, başvurmak, üçüncü kişilere karşı yasal girişimlerde bulunmak yasal olarak yetkili olduğu konularda dava ve takip yapmak, Toplu Yapının ilgilendiren hususlarda tebligat yapmak, tebligat kabul etmek.

11-) Kat maliklerinden genel giderler ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenen harcamalar için para toplamak, avansları talep ve tahsil etmek, ivedi hallerde yapılacak harcamaları saptayarak ek ödeme listeleri düzenlemek ve buna göre avans talep ve tahsil etmek.

12-) Bütün gelir ve harcamaları kapsayan teknik esaslara uygun muhasebe kayıtları tutmak, bu konuda gereken kuralları belirlemek, kayıtların dayanağı olan belgeleri düzgün bir şekilde hazırlamak ve muhafaza etmek.

13-) Toplu Yapının korunması, bakımı ve işletilmesi için gereken sözleşmeleri akdetmek, görevli ve hizmetlileri belirlemek, hizmetin görülmesinde talimat vermek, gözetim ve denetimde bulunmak, gereken hallerde sözleşme ilişkisinden doğan hakları kullanmak, sözleşmeleri fesh etmek, yenilemek, tadil etmek, sözleşme ilişkileri dolayısıyla resmi kurum ve kuruluşlarla ilişki kurmak, prim ve öteki ödemelerin zamanında yapılması için tedbirleri almak.

14-) Görev dönemi sonunda dönemle ilgili gelirler ve giderlere ilişkin hesap durumunu gösteren bir bilanço ve bir faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleşmesi muhtemel giderler ve gelirler göz önünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte, yukarıdaki maddeler çerçevesinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na sunmak.

15-) Yönetim Kurulu Toplu Yapı Temsilciler kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini, tarihlerini ve bütün giderleri toplu yapının kat malikleri kurulu defterine tarih sırasıyla yazmaya ve gerek bu defteri (bunun ayrılmaz parçası sayılan blok genel kurullarına ilişkin defterlerle birlikte) gerekse başta gider belgeleri olmak üzere bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Burada sözü edilen defterler, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içerisinde noter onayıyla kapatılır.

#### **MADDE 26-**

#### **Ç-PROFESYONEL BİR YÖNETİCİNİN TAYİNİ**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, yönetim işlerinin yürütülmesini düzenleyici bir sözleşme ile profesyonel yönetici niteliğinde gerçek veya tüzel bir kişiye veya profesyonel bir yönetim şirketine bırakabilir. Bu karar Toplu yapı Temsilciler Kurulunun 4/5 inin onayı ile alınır. Sözleşme süresi 1 takvim yılını aşamaz. Gerekli görüldüğü hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu süreyi bir takvim yılı uzatabilir veya sözleşmenin yenilenmesini yeni oluşacak Toplu yapı Temsilciler Kuruluna bırakabilir. Profesyonel yönetici, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun aldığı kararlar çerçevesinde ve onun gözetimi ve denetiminde iş görür. Bu yola gidilmesi kararların Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınması zorunluluğunu ve kat maliklerine karşı sorumluluğu ortadan kaldırmaz. Sözleşmeli yönetici oy hakkı olmaksızın Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılabilir.

Şayet sözleşmeli yönetici veya yönetim şirketi belirlenir ise aşağıda Toplu Yapı Yönetimine ilişkin düzenlemelerin ( Yönetim kurulunun görev, yetki ve sorumluluklar vs) tamamı sözleşmeli yönetici ya da yönetim şirketi içinde aynen geçerlidir. Sözleşmeli yönetici veya yönetim şirketi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun denetimi veya gözetimi altında faaliyetlerini sürdürür. Tüzel kişi veya profesyonel şirket, firmalarla mal ve hizmet alımları ile ilgili yönetim adına sözleşme yapamaz, yönetimi maddi sorumluluk altına sokamaz.

#### **MADDE 27-**

#### **D-GÖKSUPARK KONUTLARI DENETİM KURULUNUN SEÇİMİ GÖREV VE YETKİLERİ**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından, yönetim kurulu hesaplarının denetlenmesi için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri arasından iki yıl için üç kişilik bir denetim kurulu seçilir. Denetim Kurulu üyeleri, aralarından birini başkan olarak seçer. Üç kişilik denetim kurulundan herhangi bir üyenin ayrılması halinde görev yapacak yedek denetçiler sırasıyla seçilir.

Denetim Kurulu daha sık denetleme yapılmasını gerektiren özel bir durum yoksa ilke olarak her üç ayda bir hesap denetlemesi yapar. Bu denetlemede, sözleşme ile görevlendirilmiş profesyonel gerçek veya tüzel kişi denetçilerden kendi sorumluluğu saklı kalmak üzere yararlanabilir.

Denetim Kurulu hesap denetimi sonuçlarını ve yönetim tarzına ilişkin düşüncelerini içeren raporunu olağan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Davetiyesi ile Toplu Yapı Temsilcilerine ulaştırılmasını sağlayacak biçimde sunar.

Denetim Kurulu üyelerine ve onlarca görevlendirilen profesyonel denetçiye ödenecek ücret Toplu Yapının Temsilciler Kurulunca belirlenir.

Denetçiler raporlarını, alınması gerekli kararları ve gerekli gördükleri diğer hususlar her sayfası numaralı ve noterlik mührü ile onanmış bir deftere, altına tarihini koyup imza ederek kaydedirler.

### **4.BÖLÜM**

#### **GÖKSUPARK KONUTLARI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, EKLENTİLER VE KULLANIMA İLİŞKİN İLKELER**

#### **MADDE 28-**

#### **1-GÖKSUPARK KONUTLARI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ KULLANIRKEN GENEL VE ANA YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Bağımsız bölüm malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerekse eklentileri ve ortak yerleri kullanırken dürüstlük kurallarına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine eksiksiz uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Başta kat maliklerinin yükümlülüklerini düzenleyen hükümler olmak üzere yönetim planının ilgili bütün hükümlerini bağımsız bölüm kiracılarına, bu bölümler üzerinde intifa hakkı sahibi olanlara veya bu bölümlerden herhangi bir suretle sürekli olarak yararlananlara da uygulanır. Söz konusu yükümlülüklere aykırı davranış halinde, kat maliki, ilgili kiracı, intifa hakkı sahibi vs ile birlikte müteselsilen sorumludur.

Bağımsız bölüm malikleri veya intifa, kira hakkına dayanarak yahut bir başka suretle bu bölümlerden sürekli olarak yararlananlar, çalıştırdıkları personel yahut ziyaretçilerinin yönetim planına aykırı düşen davranışlarından, bu davranışları ifa edenlerle birlikte müteselsilen sorumlu olurlar.

Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerinin sürekli olarak bir başkasının kullanımına terk edilmesi sonucunu doğuran intifa, kira, vs sözleşmelerinde, işbu Yönetim Planına yollama yaparak Yönetim Planı hükümlerinin diğer taraf için bağlayıcı olduğunu açık biçimde belirtmek ve Yönetim Planı ve eklerinin bir örneğini imza karşılığı karşı tarafa vermekle yükümlüdürler.

Bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerini Yönetim Planına ve ayrıca Yönetim Planına bağlı Kat Malikleri listesinde gösterilen kullanım amacı dışında kullanamazlar. Özellikle bağımsız bölümde imalathane, kuaför, emlak ofisi, veteriner, doktor muayenesi, atölye, ticari, dini, siyasi, sosyal ve sağlık vb. amaçlı yerler açılmaz. (yani bağımsız bölümler ikamet amacı dışında kullanılamaz.)

Blok Yöneticisine ve site yönetimine bu konuda yetki verilemez ve gündem maddesi oluşturulamaz.

## **MADDE 29-**

### **HAKLAR VE YASAKLAR**

**a-)** Bağımsız bölümlerde yapının orijinal mimari görüntüsü etkilensin ya da etkilenmesin, dış cephe üzerinde herhangi bir değişiklik veya ilave yapılması, pencerelere klima yahut vantilatör takılması, balkonlara binanın genel görüntüsünü bozacak şekil ve renkte balkon camı ve güneşlik konması ve demir yapılması yasaktır.

**b-)** Ortak yerlerde yönetim organının belirleyeceği ilan panolarından başka yerlere ilan asılamaz. İlan panolarının kullanım şeklini, süresini ve içeriğini yönetim organı tespit eder.

**c-)** Toplu Yapının duvarları, giriş yolları, giriş kapıları, doğalgaz sayaçları ve kapı camlarına ilan ve reklam yapıtırlmaz. Ancak site çıkarları doğrultusunda site içerisinde tanıtım amaçlı (internet, tv yayınları, haberleşme sistemleri, kombi bakım ve bilgilendirme vb) stant açmak yönetimin yetkisindedir. Gerek pencereler gerekse dış cephe üzerinde reklam amaçlı flama, bayrak, pankart, tabela, levha vb bulundurulması Yönetim Kurulu'nun proje üzerinden vereceği izne bağlıdır.

**ç-)** Kırılan dış camların yerine orjinal camların takılması zorunludur. Ortak anten tesisatı dışında bağımsız bölümlere ayrıca anten takılamaz.

**d-)** Bağımsız bölüm malikleri, yangın merdivenleri, acil çıkış kapıları, vs gibi Toplu Yapının ve Toplu Yapıda bulunanların güvenliği açısından hayati önem taşıyan mekânlara giriş çıkışı engelleyecek veya o mekânlarda hareket etmeyi zorlaştıracak her türlü davranıştan kesinlikle kaçınmak zorundadır. Aksine hareket halinde, engelleyici davranış ve durumlar güvenlik veya ilgili birimlerce bertaraf edileceği; bu sırada meydana gelecek hasar ve kayıplardan ilgili kişiler sorumlu olacaktır.

**e-)** Genel otoparklar bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümlerde kiracı, sütna hakkı sahibi sıfatı ile oturan kimselerin binek arabalarını park etmeleri amacına tahsis edilmiştir. Kamyon, kamyonet vb nakliye ve taşıma araçlarının site içerisine park etmeleri yasaktır.

**f-)** Toplu yapıda yer alan her bağımsız bölüm için site içerisinde park kapasitesinin yeterli olması halinde iki (2) yeterli olmaması halinde bir (1) araç park edecektir. Diğer araçlar( misafir araçlar dahil) site içerisine park edemezler. Ancak hasta ve yaşlı insan taşıyan misafir araçlar güvenlik kontrolünde geçici olarak site içerisine alınacaktır.

**g-)** Bağımsız bölüm malikleri; Toplu Yapıda toz, koku, gürültü vs çıkaracak davranışlardan, özellikle bağımsız bölümlerdeki müzik yayınının dışarı taşmasından titizlikle kaçınmak zorundadırlar.

**ğ-)** Site sakinleri daire önlerine çöp, ayakkabı vs bırakamazlar.

**h-)** Balkon ve pencerelerden halı, kilim, çarşaf vb silkeleyemezler. Balkon önlerine ve korkuluklarına halı, çamaşır ve kurutma amaçlı sebze asamazlar. Balkon ve camlardan sigara külü dökemezler ve izmarit atamazlar. Yangın merdivenleri ve asansörlerde sigara içemezler. Balkonlarda kesinlikle elektrikli – kömürlü mangal yakamazlar, kızartma yapamazlar. Balkonlara ve cam önlerine görsel kirliliğe neden olabilecek, görüntüyü bozacak ve güvenliği tehlikeye atacak eşyalar (çanak anten, lastik, bisiklet, merdiven, dolap, koli vb.) koyamazlar.

**ı-)** Bağımsız bölümlerde, eklentilerinde, ortak yerlerde yanıcı, patlayıcı, kemirici, sızıcı vs nitelikte tehlikeli maddeler bulunduramazlar. İnşaat, onarım gibi meşru ve zorunlu durumlarda, bu durumun devam süresi ile sınırlı kalmak üzere, bu tip maddeler Yönetim Kurulundan izin alınarak ve özenle denetim ve koruma altında tutularak anılan yerlerde bulundurabilir.

**i-)** Blok yapıda Pazar günleri tadilat ve tamirat yapılamaz. Ancak acil durumlarda yönetimin izniyle çalışma yapılabilir. Diğer günler tamirat ve tadilatlar saat 09.00 ile 19.00 arasında yapılır.

**j-)** Basketbol oyun sahaları saat 10:00 ile 21:00 arasında kullanılır. Bu saatlerin dışında kullanımı talep edilemez.

**k-)** Kendi bağımsız bölümlerinde, otoparklarda veya ortak alanlarda diğer kat maliklerini rahatsız edecek toplantılar, eğlence günleri tertip edemezler. Nişan, düğün, sünnet gibi geleneksel sebeplerle tertip edilecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye, özen göstermeye mecbur oldukları gibi, bu geleneksel faaliyetlerini ortak alanlarda yapamazlar.

**l-)** Bağımsız bölümlerde hayvan beslenmesi ve kurban kesilmesi yasaktır.

**m-)** Taşınmalar yük asansörü ile yapılır. İnsan asansörleri kesinlikle taşınma amacı için kullanılamaz. Taşınma işlemlerinde uyulacak kurallar ve yükümlülükler Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hazırlayacağı taşınma yönergesinde ayrıca belirtilir. Taşınmalar bu yönerge çerçevesinde yapılır. Yük asansöründen yapılacak taşınmalar yönetim kurulunun belirleyeceği ücret karşılığında yapılır. Taşıma ücreti her yıl yönetim kurulunca yeniden belirlenir.

#### **MADDE 30-**

#### **2-GÖKSUPARK KONUTLARI BLOKLARIYLA İLGİLİ GENEL KULLANIM ESASLARI**

Toplu Yapıda, düzen, bakım, intizam, inzibat ve iç güvenliği sağlamak, yangın, su basması gibi olayları bastırıp, ilgiliye ve yönetime haber vermek işbu Yönetim Planına ve Yönetim Kurulu karar ve iç yönetmeliklerine aykırı davranış ve engellemeleri bertaraf etmek amaçlarla bir müdür ve yardımcısının yönetiminde, gereğinde bir merkez birimi ve görülen hizmete veya hizmetin gerek görüldüğü bloklara göre çeşitli güvenlik, bakım ve koruma örgütü (gereğinde profesyonel yönetim bünyesinde) kurulur veya profesyonel şirketlerden bu hizmet satın alınır.

Gerek bağımsız bölüm malikleri, gerekse bağımsız bölümleri intifa hakkı sahibi, kiracı gibi bir sıfatla kullanan yahut herhangi bir sebeple bağımsız bölüm üzerine zilyetliğini kurmuş bulunanlar adı geçen birim personeline her türlü yardım ve kolaylığı göstermek, onların görevlerini ifa için bağımsız bölümlerine girmesine, onarım ve yenileme işlerinin yapılmasına gerek olup olmadığını inceleyip tespit etmesine ve gereken işleri yapmasına müsaade etmek ve bu birim tarafından Yönetim Planına uygun durumun yeniden tesisi için kendilerine yapılacak uyarılara uymak, aksi halde Yönetim Planına ve Yönetim Kurulu Kararlarına uygun durumun re'sen yeniden tesisine katlanmak zorundadır.

#### **MADDE 31-**

#### **YAPTIRIM**

İşbu Yönetim Planına veya Yönetim Kurullarının alacağı kararlara ve düzenleyici iç yönetmeliklere aykırı hareket eden bağımsız bölüm maliklerinden, bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı gibi sınırlı aynı hak sahibi veya kiracı sıfatı ile hak sahibi olanlardan yahut herhangi bir sebeple bağımsız bölümden sürekli biçimde yararlananlardan, her ihlal için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun yönetim ve denetim kurullarını seçmek için toplandığı genel kurulda belirlediği miktarda para cezası tahakkuk ettirilir.

#### **MADDE 32-**

#### **KULLANIM AMAÇLARINDA DEĞİŞİKLİK**

İlgili bağımsız bölüm hak sahibi, gerekçeli ve makul nedenlere dayalı talebinin yanı sıra Yönetim Kurulunun bu talep üzerine uzmanlara danışarak alacağı değişiklik kararı bulunmadıkça yönetim planında ve buna bağlı kat malikleri listesinde belirtilen kullanım amaçları dışında bir değişiklik yapamaz.

Bu maddede sözü edilen yönetim planına bağlı kat malikleri listesinde belirtilen kullanım amaçlarına uymayan bağımsız bölüm malikini yönetim kurulu yazılı bir uyarıda bulunarak durumu en geç 1 hafta içerisinde uygun hale getirmesini ister. Bir haftalık süre sonunda durumunu düzeltmeyen ilgili bağımsız bölüm malikine yönetim kurulunca ikinci bir uyarı yazısı gönderilir. Bu yazıda bir yandan yazının tebliğ edildiği günden başlayarak her gecikme günü için kendisinde ilgili bağımsız bölümün emlak vergisi değerinin 1/360 ının iş bu Yönetim Planı uyarınca ceza olarak alınacağı diğer yandan da on beş gün zarfında gerekli değişikliği yapmadığı takdirde Kat Mülkiyeti Kanununun 25. Madde sinde sözü edilen çekilmezlik şartı gerçekleşmiş sayılarak bu maddeye göre bağımsız bölüm mülkiyetinin devri için dava açmak üzere gerekli prosedürün başlatılacağı bildirilir.

İş bu Yönetim Planının ilgili maddelerinde yer alan ve ana ilkeye uygun bir biçimde bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı sahibi kiracı vs gibi sıfatlarla zilyet bulunanların plana aykırı davranışından bağımsız bölüm maliki de onlarla birlikte ve müteselsilen sorumludur. Bu gibi durumlarda yukarıda söz edilen uyarı yazıları malik ile birlikte intifa hakkı sahibi kiracı vs. gönderilir.

**MADDE 33-** Bu Plandaki 24 ve 25. maddelerde sözü edilen hususlardan düzenleme gerektirenler, yeni uygulama ihtiyacı duyulanlar Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda görüşülerek karar altına alınması halinde kat maliklerine duyurularak bu hükümlere ilave hüküm olarak uygulamaya konulur.

## **5. BÖLÜM**

### **GÖKSUPARK KONUTLARI ORTAK GİDERLERİNE KATILMA**

#### **MADDE 34-**

##### **1 – GENEL OLARAK ORTAK GİDERLERLER TANIMI**

Göksupark Konutları dış ana duvarları, bahçe giriş çıkış yolları ve duvarları, çatı terasları ve camekanları, genel giriş antreleri ve holleri, asansörler, merdivenler ve merdiven sahanlıkları, elektrik, su tesisatları ve bütün bu tesisatların daireleri, televizyonu ve uydu antenleri, yangın ihbar, yangın söndürme ve kapalı devre güvenlik tesisatları, ortak aydınlatma tesisleri, koruma ve güvenlik örgütü odası, trafo dairesi, jeneratör odaları, açık otoparklar, havuz ve müştemilatı ile burada sayılmamış olsa bile bütün diğer ortak yer tanımına girerek ortaklaşa yararlanılan alan ve tesisler ile ilgili işletme, bakım, onarım, yönetim giderleri ortak veya genel giderleri oluşturur.

Yukarıda belirtilen hizmetleri yerine getirebilmek için, Toplu yapı Temsilciler Kurulunun onayı ile Yönetim Kurulu (varsa profesyonel yönetici bünyesinde) güvenlik, temizlik ve lüzum gördüğü diğer birimleri kuracaktır. Söz konusu birimlerin getireceği mali külfet Yönetim kurulunun belirleyeceği esaslar dahilinde bağımsız bölüm malikleri arasında paylaşılır.

##### **2 – GENEL GİDERLER**

Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki tüm bağımsız bölüm malikleri için ortak giderlere katılma zorunluluğu bulunur.

Bağımsız bölüm malikleri, buldukları toplu yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki haklarından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmayı veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle ortak gideri ve 'avans payını' ödemekten kaçınmazlar.

Yönetim Planına ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararına göre belirlenmiş toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (güvenlik, bakım, onarım, temizlik örgütlerine ait odalar, trafo, jeneratör daireleri, dış ve teras bahçe düzenlemeleri, su depoları, pis su kanalları, yangın ihbar ve söndürme sistemleri, burada zikredilmeyen tüm blokları ilgilendiren ve ortak faydalanmaya tahsis edilen sistem ve hizmetlerle ilgili işletme, onarım, bakım giderleri vs) toplu yapıdaki tüm bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır.

Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için KMK hükümleri veya doğrultusunda aylık % 5 faiz ve ayrıca aylık % 5 gecikme tazminatı tahakkuk ettirilerek tahsil edilir.

## **6.BÖLÜM**

### **GÖKSU AVM YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARI**

#### **MADDE 35-**

##### **GÖKSU AVM YÖNETİMİ**

##### **A- GOKSU AVM KAT MALIKLARI KURULUNUN OLUŞMASI, YETKİ ALANI VE GÖREVLERİ**

Ankara-Eryaman 8.ve 9. Etaplar 48147/1 Ada Göksu Avm Alanında bulunan 128 adet ayrıık ve bitişik düzende inşa edilmiş Bağımsız Bolum ticari yapıların her biri kendi sorunlarına ve yalnız o bağımsız bolum ticari yapılara ait ortak yerlere ilişkin olarak, bağımsız bolum ticari yapıların maliklerinden oluşan "AVM KURULU'NCA" yönetilir.

Avm Kurulu, bu yönetim planında tanımlanan AVM YÖNETİMİNİ belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir

Avm Yönetiminin, noterce onaylanmış bir Avm Kurulu Karar defteri bulunur. Bu defter Avm Yönetim Kurulunun sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni Avm Yönetim Kurulu arasında devir teslim edilir. Devir teslim edildiği Avm Kurulu'nun bilgisine sunulur.

Avm Kurulu; olağan veya olağanüstü toplanır.

Avm Kurulu, kendi içinde 5 asil 5 yedek üyeyi Avm Yönetim Kuruluna; 3 asil 3 yedek üyeyi Avm Denetim Kurul'una seçerek görevlendirir.

Avm Kurulu, olağan ve olağanüstü toplantılarında Avm Yönetim Kurulunun bütün hesap ve işlemelerine, Avm Denetim kurulunun raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda,

yönetim kurulunu aklama yada sorumlu tutma kararı verir. Bu kararlar üye tam sayısının salt çoğunluğu ile verilir.

Avm Kurulu, Avm Yönetim Kurulunu yönlendirici kararlar alır; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümlerinin ve bu yönetim planının doğru uygulanmasını gözetir.

Avm Kurulu kat maliklerinin ortak gidere katılım paylarını (aidatı) da belirleyen ve uygulanacak olan yıllık işletme projesini (bütçeyi) görüşüp karara bağlar.

#### **MADDE 36-**

##### **AVM KURULUNA KATILMA VE OY HAKKI**

**a-)** Avm Kurulundan her kat maliki bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir.(Arsa Payı belirlenene kadar) Kat Mülkiyeti Kanununun bu konudaki hükümleri saklıdır.'

Göksu Avm'de bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte-birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

**b-)** Bir ticari bağımsız bölüme bir den çok kimse malikse, Avm Kurulunda bunları, içlerinden vekâleten birisi temsil eder.

**c-)** Kat Maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (akıl hastası vs.) ise, onun yerine Avm Kurulu'na kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

**ç-)** Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki, görüşmelerde hazır bulunabilir, oy veremez.

**d-)** Kat maliklerinden biri kendi yerine, Avm Kurulu'na, düzenlenecek bir vekaletname ile bir vekil tayin edebilir. Bu vekil genel kurula katılır, oy verebilir ve Avm Yönetim veya Avm Denetim Kurulu üyeliklerine aday olabilir ve seçilebilir. Bu vekil, diğer bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir.

**e-)** Kat Maliki tüzel kişi (şirket) ise tüzel kişinin yetkilendireceği kişi yada kişiler Avm Kurulu'na, katılabilir, oy verebilir, seçebilir veya seçilebilir.

**f-)** Kat maliklerinden biri oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir, bir kişi en fazla iki kişiye vekalet edebilir.

#### **MADDE 37-**

##### **TOPLANMA VE ÇAĞRI**

**a-)** Avm Kurulu çoğunluklu olarak her yıl Haziran ayının ikinci haftasında toplanır.

**b-)** Kurul, Yönetici tarafından, toplantı tarihinde en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması, ancak katılanların çoğunluklu kararı ile olabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

**c-)** Avm Yönetim Kurulu, Avm Kurulunu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yönetim Kurulu, Göksu Avm Kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde, Avm Kurulunu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.



## **MADDE 38-**

### **TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI**

a-) Avm Kurulu, Göksu Avm Kat Maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır; toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

b-) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı izleyen diğer hafta içinde yapılır; toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

c-) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır. (Bkz..KMK.Md.24,32,42,44,45)

## **MADDE 39-**

### **KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI**

Avm Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmamış olsalar dahi, Göksu Avm'deki bütün kat maliklerini bağlar. Avm Kurulunca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine sulh mahkemesine baş vurarak hâkimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır. (KMK.Md.33)

## **MADDE 40-**

### **KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI**

Avm Kurulu'nun kararları, Avm Yönetim Kurulu tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

## **MADDE 41-**

### **AVM YÖNETİM KURULU**

#### **B- AVM YÖNETİM KURULUNUN SEÇİMİ**

a-) Avm Kurulu, her yıl Haziran ayının ikinci haftasında yapacağı toplantıda kendi arasından 5(beş) kişiyi bir yıl için görev yapmak üzere asil Avm Yönetim Kuruluna, 5(beş) kişiyi ise, yedek Avm Yönetim Kurulu üyesi olarak seçer. Eski Avm Yönetim Kurulunun görevi, yenileri seçilinceye kadar devam eder.

b-) Avm Yönetim Kurulu, Göksu Avm'deki bütün kat maliklerinin salt ve arsa çoğunluğu ile seçilir. Avm Yönetim Kurulu'na seçilen üyeler ilk toplantısında yönetim kurulu başkanını, başkan yardımcısını, muhasip üyesini seçer. Görev dağılımı ile ilgili bu karar noterden onaylatılarak temsil yetkisini içeren imza sirküleri de noterden onaylatılır.

Birinci ve ikinci tur oylamalarda Avm Yönetim Kurulu adaylarından her hangi biri çoğunluk ile seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday Avm Yönetim Kurulu'na seçilmiş olur. Eski Avm Yöneticisi tekrar aday olup seçilebilir.

Secim sonuçları, divan heyeti tarafından tutulan tutanakla belirlenir.

Avm Yönetim Kurulunun seçiminde yukarıda belirtilen şekilde seçim yapılamasa, kat maliklerinden birinin başvurması üzerine, Avm Yönetim Kurulu asil ve yedek üyeleri Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir.

c-) Avm Kurulu, kendi seçmiş olduğu asil ve yedek üyelerini (Yönetim Kurulunu) kendi arasında seçim yaparak her zaman değiştirebilir.

Ancak; Sulh Mahkemesince atanan yönetim kurulu asil ve yedek üyeleri veya yönetici, atama üzerinden 6 ay geçmedikçe, Avm Kurul kararı ile değiştirilemez.

ç-) Yönetim Kurulunun adları ve soyadları ile ev adresleri ve telefon numaraları Göksu Avm girişinde bir yere asılır.

## MADDE 42-

### C- AVM YÖNETİM KURULUNUN GÖREV YETKİ VE SORUMLULUKLARI

Avm Yönetim Kurulu kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Avm Yönetim Kurulu, her yıl, Avm Kurulu'nun yapacağı ilk olağan toplantısında, o tarihe kadar Göksu Avm alanında görülen hizmetlerin, elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Bu amaçla, gelir/gider durumunu gösteren bir raporu, Avm Kurulu üyelerinin bilgisine toplantıdan en az bir hafta önce sunar. Ayrıca yazılı talebi üzerine kat maliki bu raporun elden kendisine verilmesini yönetim kurulundan talep edebilir.

Avm Yönetim Kurulu, gelir/gider hesabının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili başkaca yasalara göre usulünce tutulmasını, (Muhasebe Kayıtlarının Yapılması) bu hesaplara ilişkin her tür belgenin yasal suresi boyunca saklanmasından sorumludur.

Avm Yönetim Kurulu, özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar:

a-) Avm Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir.

b-) Göksu Avm Yerleşim alanı (ek vaziyet planında sınırları belirli olan) içindeki "ortak yerler" in amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gerekli önlemleri alır. Bu yerleri kiraya verebilir, kira sözleşmelerini fesih edebilir. Bu önlemlerin gerektirdiği ( bekçi, bahçıvan, elektrikçi, tesisatçı, kaloriferci, güvenlik görevlisi, muhasebeci, sekreter, avukat vb.) yeteri kadar görevliyi işe alır ve hizmet sözleşmeleri (güvenlik, temizlik vb), imzalar, fesih eder; bu kişilerin çalışmalarını düzenler, onları yönetir, yönettirir, denetler, denettirir.

## MADDE 43-

### İŞLETME BÜTÇESİ HAZIRLAMA

a-) Avm Yönetim Kurulu göreve başladığında, önündeki zamanı etkileyen bir "işletme Projesi" (bütçe) yok ise, veya var olsa bile Göksu Avm'nin mevcut ihtiyacını karşılamıyor veya gerçeği yansıtmıyor ise 15 gün içinde yenisini hazırlar. Varsa ve ihtiyaçları karşılıyorsa onu uygulamayı sürdürür "işletme Projesi" (bütçe) hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir.

Böylece belirlenecek yıllık gider, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. Maddesi uyarınca, Göksu Avm Yerleşim Alanında (ek vaziyet planında sınırları belirli olan) bulunan bağımsız bölüm sahiplerine "aidat" ( ortak gider payı ) olarak dağıtılarak kat maliklerinden ilgili bağımsız bölümün m2 sine göre talep edilir.

b-) Avm Kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi varsa buna itiraz edilemez ve uygulanır. Yok, ise yönetim kurulu gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu projede özellikle;

b1) Göksu Avm'nin bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarlarını,

b2) Bu giderlerden her kat malikine düşecek tahmini miktarı,

b3) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imza karşılığı veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye itiraz edilirse durum Avm Kurulu'nda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya Avm Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları İcra İflas Kanunu'nun 68,Maddesinin 1. Fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

c-) Avm Yönetim Kurulu ortak gider payını (aidatını) ve gecikme tazminatını 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na dayanarak, bağımsız bölümden kiracı veya alt kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlandıran da isteyebilir. Avm yönetim Kurulu bu talebini, bağımsız bölüm sahibide dahil olmak üzere hepsinden birlikte veya ayrı ayrı talep edebilir.

Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekte olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer.

ç-) Ortak gider payının (aidatın) ödeme yükümlüsü kat maliki (bağımsız bölüm sahibi) olduğundan, yukarıdaki fıkraya göre tahsilât takibi yapılıyor olması, bağımsız bölüm sahibinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir. Onun sorumluluğu ortadan kalkmaz.

d-) Avm Yönetim Kurulu, her türlü gelir/gider izlemelerini, bunların belgelenmesini, muhasebe kayıtlarının tutulmasını, banka hesaplarının açılması, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılmasını (çift imza ile) aidat takibini, icra takibini vb. işleri yapmakla görevli ve yetkilidir. Bu hizmetleri yönetmekte veya vekalet verdiği görevliler (devamlı veya sözleşmeli) eliyle sürdürür.

e-) Avm Yönetim Kurulu, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve/veya yürütmeye yetkili olduğu hizmetler nedeniyle üçüncü kişilere karşı Göksu Avm (ek vaziyet planında sınırları belirli olan) Yerleşim Alanındaki bütün kat maliklerini temsilen dava açar; icra takibinde bulunur.

Bu çerçevede açılacak davalarda, davalı olarak " Göksu Avm"ni temsil eder. Avm Kurulu, Avm Yönetim Kurulu Başkanına -kararla- temsil yetkisi verir.

Bu davaların ve icra takiplerinin gerektirdiği tüm avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri, ortak giderden karşılanır.

f-) Göksu Avm'ni ilgilendiren tebligatları kabul eder.

g-) .Göksu Avm kapsamındaki ortak yer ve tesisleri Deprem Sigortası dahil olmak üzere All-Risk sigorta ettirir.

Avm Yönetim Kurulu bu maddenin 2/c ve 2/i fıkralarında sayılan görevlerin yürütülmesi için Başkanına yetki verebilir. Yetki kararında, yetkinin sınırı, borçlanma ve harcamalar da gösterilerek açık seçik belirtilir. Bu tür bir yetkilendirmenin dışında kalan bütün borçlandırma ve harcamalar karara dayandırılır.

#### **MADDE 44-**

#### **İMZA YETKİSİ**

Her türlü belgelerde, yazışmalarda ve Avm Yönetim Kurulunun hesaplarından para çekilirken üç imza kullanılması zorunludur.

#### **MADDE 45-**

#### **DIŞARIDAN HİZMET SATIN ALINMASI**

Avm Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilmesi öngörülen yukarıdaki hizmetler, Avm Kurulu'nca yetki verildiği takdirde, sözleşme yapılarak bir gerçek yada tüzel kişiye (şirkete) yaptırılabilir.

#### **MADDE 46-**

#### **ÜCRETİ**

Avm Yönetim Kuruluna ödenecek ücret, Avm Kurulu'nca kararlaştırılır ve buna göre bütçe ayrılır. Bu konu ilgili ayrılan bütçe kalemi haricinde ücret adı altında herhangi bir ayrıca bir ödeme yapılamaz.

#### **MADDE 47-**

#### **Ç- AVM DENETİM KURULU**

#### **DENETİM KURULUNUN SEÇİMİ**

a-) Avm Kurulu her yıl Haziran ayında yapacağı toplantıda kendi arasında 3 (üç) kişiyi bir yıl için asil, Avm Denetim Kuruluna, 3 (üç) kişiyi ise yedek Avm Denetim Kurulu olarak seçer.

b-) Avm Denetim Kurulu kat maliklerinin sayısı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur seçimlerinde Avm Denetim Kurulu adaylarından herhangi biri salt çoğunluk ile seçilemez ise,

üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday Avm Denetim Kurulu üyesi seçilmiş olur.Eski Avm Denetim Kurulu üyeleri tekrar seçilebilir.

Secim sonuçları, divan heyeti tarafından tutulmuş ve imzalanmış tutanak ile belgelenir

#### **MADDE 48-**

#### **D- AVM DENETİM KURULUNUN GÖREV YETKİ VE SORUMLULUKLARI**

1-) Avm Denetim Kurulu, Avm Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerinin en az üç ayda bir denetler ve Haziran ayında yapılacak toplantıda kat maliklerinde vereceği raporda denetim sonucu ve Göksu Avm Yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir.

2-) Avm Denetim Kururlu, raporunu ve vereceği kararları noter onaylı bir deftere yazarak imza eder.

3-) Avm Kurulu, gerekli görür ise, Avm Yönetim Kurulunun faaliyetleri ile ilgili işlemlerini dışarıdan bir uzmana inceletebilir.

#### **MADDE 49-**

#### **ÜCRETİ**

Avm Yönetim ile Denetim Kurulu üyelerine (asil) ödenecek ücret, Avm Kurulu'nca belirlenir ve karşılığı işletme projesinde (bütçede) gösterilir.

#### **MADDE 50-**

#### **GÖKSU AVM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

#### **GÖKSU AVM MALİKLERİNİN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Göksu Avm Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan ticari bağımsız bölümler üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

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

Göksu Avm Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarına uymak; yasaya ve yönetim Planı'na aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Göksu Avm Kat malikleri;

a-) Bağımsız bölümlerinde, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemez; gürültülü hareketlerde bulunamaz; özellikle saat 22:00 den sonra televizyon, radyo vb araçları komşuları rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar. Nişan, düğün gibi ayırık nedenlerle düzenlenecek toplantılar da öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler.

b-) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkelemeler, su dökmezler, çöp atamazlar, (çamaşır balkonları hariç) binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar.

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

ç-) Ana gayrimenkul kütüğünde dükkan, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerini kullanırken, öteki kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültü, sarsıntı yapamazlar.

Kat malikleri veya herhangi bir sebeple kullanıcıları, Avm Yönetim Kurulu'nun belirtmiş veya belirleyeceği iş yeri açılış ve kapanış saatlerine kesinlikle uyacak olup, belirlenen saatte mutlaka işyerleri açılacak, belirlenen saatten öncede kapatılmayacaktır. Bu durum güvenlik tarafından tutanak ile tespit edildiği takdirde bu konuda yönetim kurulu ne yaptırım uygulanacağı hakkında karar verir.

Bağımsız bölümü kullanmaya başlayan kat maliki, kiracı veya her ne sebeple olursa olsun kullanan özel yada tüzel kişi en geç 7 (yedi) gün içinde işletmenin vergi levhası ile temsile yetkili kişilerin imza sirkülerinin bir örneğini Avm Yönetimine vermekle yükümlüdür. Bu husus belirlenen süre içerisinde yerine getirilmediği takdirde iş yerinin faaliyet göstermesi Avm güvenlik birimlerince engellenir.

**d-)** Avm Yönetim Kurulu oy çokluğuyla müsaade etmedikçe, binanın on, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha ve tabela asamazlar; balkon veya teraslara, binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar. Bağımsız bölümün cam önü, vitrin önü ve giriş gibi yerlere, ortak alan olan koridorlara teşhir veya reklam amaçlı olarak mal veya malzeme koyamazlar.

**e-)** Başka bir bağımsız ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde gerekli izni vermektan kaçınamazlar.

**f-)** Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad ve iş adreslerini derhal (en geç 15 gün içinde) kanuni tebligat adreslerini Göksu Avm Yönetimi'ne bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yönetimde mevcut son adresine veya tapu kayıtlarında ki adreslerine yapılan tebligat geçerli sayılır.

## **MADDE 51-**

### **ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu Göksu Avm ortak yerlerden ve tesislerden (bodrum, sığınak, kazan dairesi, merdiven, asansör, radyo ve televizyon antenleri vb.den) yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacaklarını Avm Kurulu'nca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kat malikleri, Avm alanlarındaki ortak yer ve tesislerinden (otoparklardan, spor ve oyun alanlarından, gocuk bahçelerinden) Avm Kurulu'nun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

### **Kat Malikleri;**

- a-)** Buldukları Göksu Avm'nin mimari durum ve güzelliğini korumak zorundadır.
- b-)** Avm Kurulu'nun onayını almadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış cephe badana veya boya yapamazlar balkonların veya parmaklıklarının rengini değiştiremezler.
- c-)** Göksu Avm 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.

Bu yönetim planında ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya alt kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülüklerle aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte muteselsilen sorumludurlar.

## **MADDE 52-**

### **E – GÖKSU AVM'NİN ORTAK GİDERLERİNE KATILMA**

#### **GENEL OLARAK ORTAK GİDER**

48147 Ada 1 Parsel Göksu Avm'nin ek vaziyet planında sınırları belirli olan alan içerisinde kalan ticari bağımsız bölüm sahipleri (kat malikleri) için ortak giderlere katılmak zorunluluktur. Ancak 47 Numaralı bağımsız bölüm, market olarak işletilmesi şartıyla aidat ve ortak giderlerin 2/3 ünden

sorumludur. 21 Nolu bağımsız bölüm ise sinema veya eğlence merkezi olarak işletilmesi şartıyla aidat ve ortak giderlerin 1/5 inden sorumludur.

Yukarıda açıklanan giderler,"aidat" ve/ veya "avans" biçiminde olabilir.

#### **MADDE 53-**

#### **GÖKSU AVM ORTAK GİDERLERİNE KATILMA**

**a-)** Yönetim Planına ve Avm Kurulu kararına göre belirlenmiş (ticari işyerlerinde oluşan) Göksu Avm ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (Güvenlik, Sulama, Temizlik, Çatı Onarımı, her türlü onarım, koruma ve sigorta, tüm işletme giderleri vb.) Göksu Avm'nin bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Göksu Avm Kat Malikleri buldukları yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya Lüzum veya ihtiyacı olmadığını, kiraya vermediğini – veremediğini veya herhangi bir sebep ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

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

**c-)** Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken Göksu Avm kat maliki hakkında, Avm Yönetim Kurulu, bu Yönetim Planına, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

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

**e-)** Göksu Avm ortak giderlerinin bağımsız Ticari bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesi hükümleri esas alınır.

#### **MADDE 54-**

#### **HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ**

1-) Avm Yönetim Kurulu ve Avm Kurulu tarafından verilen kararı yasalara veya yönetim planı hükümlerine aykırı bulan Göksu Avm kat maliki, usul ve yasa hükümlerine göre Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

2-) Göksu Avm Kat Maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda veya bu Yönetim Planı'nda öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka kat maliki, sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.Kat maliki, Avm Yönetim Kuruluna başvurarak, davanın Avm Yönetim Kurulu tarafından açılmasını da isteyebilir.

3-) Göksu Avm Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarına, onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, kat malikleri, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. Maddesi hükümleri çerçevesinde, o kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

Göksu Avm Kat Malikleri -"ortak gider avans payını" zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde her yıl üç (3) defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa veya mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse " veya " bağımsız bölümünü randevuevi veya kumarhane olarak kullanmış veya kullandırmışsa", yukarıda değinilen "çekilmezlik" hali meydana gelmiş sayılır.

#### **MADDE 55-**

#### **ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI**

Göksu Avm kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki kat malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

#### **MADDE 56-**

#### **YENİLİK VE İLAVELERİN GİDERLERİNE KATILMA**

1-) Göksu Avm yapılarının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten veya hidrofor yapılmasına vs.) ilişkin yenilik ve ilaveler, Göksu Avm kat maliklerinin sayısı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilavelerin giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir.

2-) Göksu Avm ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen Göksu Avm kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri, onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.

#### **MADDE 57-**

#### **TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ**

1-) Göksu Avm'ne tahsis edilmiş ortak yerlerin bir aynı hakla kayıtlanması veya Göksu Avm'nin tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması ile ilgili işler tüm Ada kat maliklerinin oybirliği ile vereceği kararla yapılır.

2-) Ortak yer ve tesislerin, bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesislerin arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufu işlemlerin yapılması tüm Ada kat maliklerinin oybirliği ile verilmiş kararlarına bağlıdır.

#### **MADDE 58-**

#### **KAMU KURUMLARINA AİT BİNALAR**

Mülkiyetinin tümü kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar ile (daireler) bu yapıların üstünde bulunduğu imar adası, ait olduğu idare tarafından görevlendirilen kişiler tarafından yönetilir.

#### **MADDE 59-**

#### **YÖNETİM ŞEMASI**

Göksu Avm kat malikleri kurulu 128 bağımsız bölüm maliki

Avm Yönetim Kurulu .....5 Kişi Asil 5 Kişi Yedek

Avm Denetim Kurulu .....3 Kişi Asil 3 Kişi Yedek

#### **KARAR DEFTERLERİ**

1- Avm Kurulu Karar Defteri

2- Avm Yönetim Kurulu Karar Defteri

3- Avm Denetim Kururlu Karar Defteri

## 7. BÖLÜM

### DİĞER HÜKÜMLER

**MADDE 60** – İşbu Yönetim Planında yer alan herhangi bir hükmün herhangi bir sebepten ötürü hükümsüz kalması, diğer hükümlerin geçerliliğini etkilemez.

**MADDE 61** – Kat Mülkiyeti Kanununda veya işbu yönetim planında farklı bir hüküm bulunmadıkça, yönetim kurulunca bağımsız bölüm maliklerine ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine yapılacak tebligatta 7201 sayılı tebligat kanununun 3220 sayılı kanunla eklenmiş ‘ek madde’ hükmüne göre hareket edilir.

Ortak taşınmazda her bağımsız bölüm sahibi, blok yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye’de bir adresini yazılı olarak bildirmek zorundadır. Blok yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır.

Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması halinde bundan sonraki tüm tebligatlar o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

Ayrıca bağımsız bölümde oturanlar 1774 sayılı kimlik bildirim kanuna göre konuta taşındıktan en geç 15 gün içerisinde ilgili muhtarlıktan alınan aile bildirim beyan fişini bağlı oldukları Yönetim Kurulu’na vermek zorundadırlar. Aksi halde ilgililer sorumlu olacaklardır.

**MADDE 62-** Yönetim Kurullarının hizmetleri için ayrı ayrı birer büro oluşturulur. Büroda çalışacak personel niteliği ve sayısı yönetim kurullarınca belirlenir.

**MADDE 63-** Göksupark Konutları ile Göksu Avm Toplu Yapı Yönetim Planı’nın kat maliklerince onaylanması, 48147 Ada 1 Parsel içindeki ve ekli vaziyet planında gösterilen sınırlar dahilinde kalan A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M Blokların 2004 tarihli yönetim planlarının değiştirilmesi ile uygulamaya konulacaktır.

**MADDE 64-** Göksupark Konutları ve Göksu Avm Toplu Yapı Yönetim Planı olarak bu plan uygulanır. Bu yönetim planının değiştirilmesi söz konusu olduğunda kat maliklerinin en az 1/3 ünün talebi 4/5 inin onayı gerekmektedir.

**MADDE 65-** Göksupark Konutları ve Göksu Avm Toplu Yapı Yönetim Planı 65 Madde olarak hazırlanmış olup Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından onaylandığı tarihten itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe girer.

**Bu yönetim planı 29.12.2009 tarihinde Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü’ne 42900 Yevmiye numarasıyla tescil ettirilmiştir.**