



İSTANBUL İli BAŞAKŞEHİR İlçesi

648 ADA 1 PARSEL

TUAL BAHÇEKENT - 2

TOPLU YAPI

YÖNETİM PLANI



İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

MADDE – 1	: KAPSAM
MADDE – 2	: TANIMLAR
MADDE – 3	: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI – DEĞİŞTİRİLMESİ
MADDE – 4	: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ
MADDE – 5	: BAĞLANTILAR
MADDE – 6	: ORTAK YERLER
MADDE – 7	: İŞLETME PROJESİ

İKİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE – 8	: GENEL HAK VE BORÇLAR
MADDE – 9	: BAKIM, KORUMA VE ZARARDAN SORUMLULUK
MADDE – 10	: YASAK İŞLER
MADDE – 11	: ANA GAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA
MADDE – 12	: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI – ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR
MADDE – 13	: MÜSAADE MECBURİYETİ
MADDE – 14	: HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ
MADDE – 15	: TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ
MADDE – 16	: YENİLİK VE İLAVELER
MADDE – 17	: SİGORTA ANLAŞMASI
MADDE – 18	: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE – 19	: TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU
MADDE – 20	: BLOK KAT MALİKLERİ KURULU
MADDE – 21	: TOPLU YAPI YÖNETİMİ
MADDE – 22	: ÜCRETLER
MADDE – 23	: SOSYAL TESİSLERİN İŞLETİLMESİ
MADDE – 24	: SERVİS ŞİRKETİ

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM GEÇİCİ HÜKÜMLER

MADDE – 25	: GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE DENETÇİ
MADDE – 26	: ORTAK YÖNETİM
MADDE – 27	: EMLAK KONUT GYO A.Ş.'nin GİDERLERDEN SORUMLULUĞU



BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

MADDE – 1: KAPSAM

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, **648 Ada 1 Parsel**' de yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak olan 7 adet blok niteliğindeki yapılardaki toplam 355 adet konut amaçlı bağımsız bölümler, alt yapı tesisleri, ve ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisleri ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan **Tual Bahçekent - 2** projesi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (K.M.K.) ve 5711 sayılı kanunun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu Yönetim Planına göre yönetilir.

Tual Bahçekent – 2 projesi işbu Yönetim Planında **TOPLU YAPI** olarak anılacaktır.

MADDE – 2: TANIMLAR

Bu Yönetim Planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan terim tanımlarına başvurmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı tanımlar göz önünde tutulur.

YÖNETİM PLANI: Anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen, bütün kat maliklerini, onların külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlayan, K.M.K.' da öngörülen özel hükümler dışında sözleşmeleri düzenleyen genel hükümlere bağlı sözleşme.

TOPLU YAPI: Yönetim Planının birinci maddesi kapsamındaki Parsel üzerinde, ek vaziyet planında gösterilen yapılar (**EK-1**), alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

VAZİYET PLANI: Toplu Yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanım amaç ve şekilleri, Toplu Yapı kapsamındaki Parsel veya Parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir.

PROJE: Toplu Yapı kapsamındaki her imar Parseli için ayrı hazırlanan, Toplu Yapının Kat Mülkiyeti işlemi sırasında Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince Tapu Müdürlüğüne verilen, ilgili makamca onaylanan mimari proje.

ANAGAYRİMENKUL: Kat Mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü.

ANA YAPI: Anagayrimenkulün yalnızca esas yapı kısmı.



ARSA PAYI: Toplu Yapı kapsamında bulunan her Parselin Kat Mülkiyeti işlemi sırasında bağımsız bölümlere tahsis edilen ve Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen mimari projede gösterilen ortak mülkiyet paylarını ifade eder.

KAT İRTİFAKI: Arsa üzerinde ileride Kat Mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkı.

KAT İRTİFAK SAHİBİ: Kat İrtifakı hakkına sahip olanlar.

KAT MÜLKİYETİ: Tamamlanmış yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre kurulmuş bağımsız mülkiyet hakkı. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı resmi senetle ve Tapu Siciline tescil ile doğar.

KAT MALİKİ: Kat Mülkiyetine konu, bağımsız bölüm üzerinde aynı hak olarak mülkiyet hakkı sahibi tek kişi veya toplu mülkiyet olarak elbirliği ve paylı mülkiyet hakkı sahipleri birliği veya Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre mülkiyet sahibi olan gerçek veya tüzel kişiler.

BAĞIMSIZ BÖLÜM: Anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, Kat Mülkiyeti için Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen mimari projede gösterilen Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri ifade eder. Bağımsız bölüm maliklerinin, intifa – sükna hakkı sahiplerinin veya kiracıların hizmetli yardımcı, bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçü ve zamanda, asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümden istifade edebilirler.

ORTAK YERLER: Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4'üncü maddesinde sayılan yerler ile blokların ve bağımsız bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu ortak alanlar dışında kalan ve münhasıran bir bloğa tahsis edilmemiş olan, ortaklaşa kullanım ve faydalanma için zaruri olan yerler.

KULLANMA HAKKI: Kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma hakları.

BLOK NİTELİĞİNDE YAPILAR: Bir Parselde inşa edilmiş ve bünyesinde Kat Mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölümü, en azından çatı ve temel ortak yeri ile barındıran ve blok numarası ve ismi ile adlandırılan yapıların her biri.

BLOK KAT MALİKLER KURULU: Konut nitelikteki her blokta yer alan kat maliklerinin oluşturduğu kuruldur.

BLOK TEMSİLCİSİ: Konut nitelikteki her bir blokta blok kat malikleri tarafından seçilen ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bloğu temsil eden kişi.



TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU: Konut bloklarda bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşan kuruldur.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kendi içinden kat malikleri arasından veya dışarıdan seçtiği, bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Kararlarını uygulayan ve Toplu Yapının her türlü yönetim işlerinden sorumlu yetkili kurulu ifade eder.

TOPLU YAPI DENETİM KURULU: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kat maliki olmak kaydıyla kendi içinden veya Toplu Yapı kat malikleri arasından seçilen, bu Yönetim Planı ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı denetim görevini üstlenen kurulu ifade eder.

SOSYAL TESİSLER: Toplu Yapı içerisinde, ortak yararlanmaya tahsis edilen, kullanım ve işletme esasları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek esaslara göre hazırlanacak işletme projesinde gösterilerek, Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya gerçek/tüzel kişiler eliyle işletilebilecek kapalı havuz, spor alanları, tüm sosyal – kültürel tesisleri (Sosyal aktivite: Sauna, Buhar odası, masaj odası, fitness, Kapalı havuz, çocuk havuzu vb.) ifade eder. Ortak yer olan bu sosyal tesislerle ilgili olarak ortaklığın giderilmesi davası açılmaz.

MADDE – 3: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI - DEĞİŞTİRİLMESİ

Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanan bu Yönetim Planı, tasdikli proje ve ekli yerleşim planında yer alan ve 1. Madde kapsamındaki tüm kat maliklerini bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir. (K.M.K. Md. 28)

Yönetim Planının değiştirilebilmesi için, Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün (4/5) oyu şarttır. Kat maliklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunu Md. 33'e göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

İş bu Yönetim Planı ve bunda yapılan değişiklikler, hali hazır kat irtifakı sahipleri ve kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini, bağımsız bölümü satış, bağış veya herhangi bir şekilde sonradan edinenleri, kiracıları ve yönetici ve denetçileri de bağlayıcı niteliktedir.

Ayrıca, kat malikleri ve diğer hak sahipleri projenin tanıtım ve reklamı ile ilgili belirlenecek bir veya birkaç alanda Yapımcı Firma ve/veya Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait logo ve/veya markasını tanıtır ışıklı-ışsız levha, led aydınlatma vb.' nin süresiz olarak bulunabileceğini, bunlar için ilgili firmadan hiçbir ücret talep edilmeyeceğini, bahse konu tabelaların aydınlatma vb. giderlerinin işletme projesinden karşılanacağını kabul, beyan ve taahhüt ederler.



MADDE – 4: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ

İş bu Yönetim Planının hükümleri, ilgili Belediye tarafından onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak konut ve üniteleri ile alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, bahçe alanı, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlı birden çok yapının yer aldığı Toplu Yapıda, Kat Mülkiyetine dayalı bütün sorunlarda öncelikle bu Yönetim Planı hükümleri uygulanır.

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu (K.M.K.), K.M.K.'da hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve diğer kanun hükümleri ile yerleşik Yargıtay içtihatları uygulanır.

MADDE – 5: BAĞLANTILAR

a) Bağımsız Bölümler ile Arsa Payı Arasındaki Bağlantı:

Kat Mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, Kat Mülkiyetinden veya Kat İrtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, ayrı olarak miras yoluyla da geçemez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Ana Gayrimenkulde, Kat Mülkiyetine bağlanmamış veya lehine Kat İrtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. Kat Mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Ana Gayrimenkulde Kat Mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar Kat Mülkiyetini de kaide olarak arsa payı oranında kendiliğinden kayıtlar.

b) Bağımsız Bölümlerle Eklentiler ve Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı:

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, depo, su deposu gibi yerler ve şeyler ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur. Eklentiler Kat Mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve bunlardan ana yapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

MADDE – 6: ORTAK YERLER (AYRIŞTIRILAN ORTAK ALANLAR)

A – GENEL OLARAK

Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. (K.M.K. Md. 4) Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, bariyerler, turnikeler, antreler,



merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lâvabolar, kapıcı daire veya 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.

b) 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.

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

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

Toplu Yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, Toplu Yapı kapsamındaki Parsel veya Parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış İmar Plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Toplu Yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları Parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.

B – OTOPARKLAR

Tual Bahçekent-2 Projesindeki bağımsız bölümlere proje konsepti gereği 1+1, 2+1 ve 3+1 olan bağımsız bölümlere 1' er araçlık otopark yeri, 4+1 olan bağımsız bölümlere 2' şer adetlik otopark yeri kullanım hakkı verilmiştir. Otopark alanlarındaki fazla araç kullanım yerleri ile ilgili kullanım şekli Geçici Yönetim/Yönetim Kurulu tarafından belirlenecektir.

Ortak yerlerden yararlanma ve buraları kullanmada hak sahipleri birbirlerinin haklarına titizlik göstermeye bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Kat malikleri, Ana Taşınmaz yönetimince kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar, araba park edemezler, herhangi bir hayvan bağlayamazlar ve gezdiremezler.

C – TAHSİS ALANLARI

Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin kullanım biçimi, bir kısmının veya belli bölümlerinin, belli ana yapı, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümlerin kullanım ve yararlanmasına tahsisi, işbu yönetim planı ile belirlenen tahsis alanları ayırık olmak üzere Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı ile kararlaştırılır.



Bir ortak yer ya da tesisin kullanım hakkının Kat Maliklerinden birine veya birkaçına bırakılmış olması, ilgisine aynı hak kazandırmaz, buranın ortak yer olma niteliğini ortadan kaldırmaz, bu yerde projeye aykırı, inşaat, tesis ve değişiklik yapılması hakkını vermez.

İşbu yönetim planında bazı bağımsız bölüm maliklerine teras bahçeleri ve diğer ortak kullanım alanlarının kullanımı konusunda özel tahsisler yapılmıştır. Bütün Kat Malikleri ve tüm halefleri;

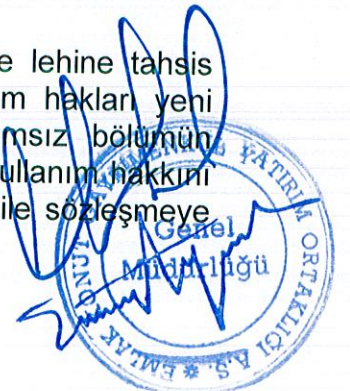
- Özel tahsis alanları konusunda kurallara uyacağını,
- İşbu yönetim planı ile bazı bağımsız bölüm maliklerine teras bahçeleri ve diğer ortak kullanım alanlarının kullanımı hakkı verilip bazılarında niteliği ve koşullar gereği kullanım hakkı verilmediğini,
- Kendisine kullanım hakkı tahsis edilmeyen bağımsız bölüm maliklerinin bunu bildiklerini ve kendisine tahsis edilen bahçe veya ortak alan gibi özel alanlar yok ise işbu yönetim planı ile kullanım hakkı tanınan diğer Kat Maliklerinin hak sahibi olmasını kabul ettiğini,
- Özel tahsisli ortak alanlar, bahçe tahsisli kullanım hakkından peşinen gayrikabili rücu feragat etmiş kabul edilirler. Bu nedenle konu hakkında yasal yollara başvurmayacaklardır.

Tahsisli ortak alanlar hakkında Yönetim Planı hükümlerini uygulama hak ve yetkisi Toplu Yapı Temsilciler Kurulundur.

EK-3'de yer verilen blok ve daire numaralı bağımsız bölüm maliklerine kullanım alanı sınırları yönetim planında bahçe şartnamesi ile belirlenmiş olan zemin bahçeleri tahsis edilmiş olup zemin bahçeleri kullanım hakkı yalnız tahsis edildiği bağımsız bölüm malik/maliklerine tanınmıştır. Diğer bağımsız bölüm malikleri, bahçe kullanım hakkı tanınan bağımsız bölüm malikinin, bu hakkını kabul eder, hakkın kullanımına itiraz edemez ve tahsis olunan zemin bahçeleri ile ilgili kullanım ya da başkaca bir hak talep edemez. Zemin bahçesi kullanım hakkı tanınan bağımsız bölüm malikleri, bu haklarını yönetim planında bulunan bahçe kullanım şartnamesinde yazılı sınırlamalar dâhilinde kullanmayı kabul ve taahhüt ederler.

BAHÇE KULLANIM ŞARTNAMESİ

- a. Kendilerine Teras Bahçesi (**EK-3**) kullanım hakkı verilen bağımsız bölüm malikleri, kullanım alanı sınırları yönetimce belirlenmiş olan bu alanları işbu şartnamede yazılı sınırlamalar dahilinde kullanmayı kabul ve taahhüt ederler.
- b. **Tual Bahçekent 2** Projesinde tanımlanan alanlar, Toplu Yapı Yönetim Planı ekinde Teras Bahçesi (**EK-3**) kullanım alanı sınırları gösterilen alanlardır. Anılan alanlar işbu yönetim planı hükümlerine göre ilgili bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına tahsis edilmiştir.
- c. **Tual Bahçekent 2** Projesinde yer alan ve yukarıda belirtilen ve lehine tahsis yapılan bağımsız bölümlerin satılması halinde, tahsis ve kullanım hakları yeni bağımsız bölüm malikine devredilmiş olacaktır. Belirtilen bağımsız bölümün devredilmesi veya satışı durumunda devir eden veya satan taraf kullanım hakkını devretmekten imtina edemez. Bağımsız bölüm mülkiyetinin devri ile sözleşmeye



konu bağımsız bölüme tahsis edilen tüm kullanım hakları da yeni malike geçmiş olduğu kabul edilir. Yönetim planında bahsi geçen tahsis ve kullanım hakları, tapu devrinin yapılmasıyla birlikte yeni malike geçer.

- d. Kullanım hakkı sadece bağımsız bölüm malikine veya halefine ait olup, kullanım hakkının, bağımsız bölümden ayrı olarak üçüncü kişilere devredilmesi, kiralanması yasaktır.
- e. Kullanıcı, yönetim planında belirtilen ve eklerde gösterilerek sınırları belirlenmiş olan alanların dışındaki diğer alanlara taşamaz. Kullanımına izin verilen araç ve gereçler de belirtilen sınırların dışına taşırılamaz. Aksi halde Toplu Yapı Yönetim Kurulunca kullanım alanına müdahale edilerek gerekli ihlal ile ilgili düzenlemeler tek taraflı olarak ve bildirim yapılmaksızın yapılacaktır.
- f. Bağımsız bölüm maliki ve halefi, kendisine kullanım hakkı verilmiş olan alanların düzeninden ve sitenin genel görünümünü bozmayacak vaziyette tutulmasından sorumludur.
- g. Kullanım hakkı tanınan bağımsız bölüm maliki veya halefi alanını amacına aykırı şekilde ve sitede mevcut nizamı bozacak şekilde kullanamaz.
- h. Tahsisli alan kullanıcıları, ancak özel yapım saksı vb. toprak hazneleri içerisinde bitki veya çiçek yetiştirebilir. Yetiştirdiği bitkiler sarmaşık bitkiler olması halinde diğer malikleri rahatsız edecek biçimde büyümesini engellemek zorundadır. Teras kullanıcısı terasta bulunan bitkiler nedeniyle oluşabilecek haşerat vb. zararlıların istilasına karşı önlem almak ve periyodik olarak ilaçlama yapmak zorundadır. Haşerat vb. zararlı istilası oluşması durumunda ve zararlıların diğer maliklerin bağımsız bölümlerine intikal etmesi durumunda teras kullanıcısı her türlü önlemi almak ve gerekli hallerde maliyeti teras kullanıcısı tarafından karşılanmak suretiyle zararlılarla mücadele yöntemlerini uygulamak ve oluşan zararları karşılamak zorundadır.
- i. Kullanım hakkı olan bağımsız bölüm maliki veya halefi, kullanım sınırları içerisinde olan tahsis amacına uygun olarak kullanmak yükümlülüğündedir. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek ve Anagayrimenkulün mimari güzelliğini bozacak şekilde eşyaların depolanması ve bulundurulması yasaktır. Aksi halde Toplu Yapı Yönetim Kurulunun işbu maddeye aykırı uygulamaları ihtara gerek duyulmaksızın derhal sökme/kaldırma hakkı bulunmaktadır.
- j. Tahsisli alanlarda kullanılacak şemsiye veya sundurmaların CE belgeli TSE standartlarına uygun, yüksek bir alanda şiddetli rüzgara dayanımlı olacak şekilde zemine ankrajlı veya duvara sabitlenmiş ürünler olması zorunludur. Zemine veya duvara sabitlenmemiş veya sabitlenmiş olmasına rağmen dayanıksız malzemelerle imal edilmiş olması nedeniyle kırılarak veya rüzgârla havalanma suretiyle diğer insanlara veya diğer insanlara ait mal ve eşyalara zarar verebilecek şemsiye ve sundurma uygulamaları kesinlikle yasaktır. Belirtilen normlara uygun olmayan uygulamalar Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından bildiriye gerek duyulmadan derhal sökülecektir. Normlara uygun olmadığını belirleme hakkı site yönetiminde olup Kat Malikinin bu belirlemeye itiraz hakkı yoktur.



- k. Tahsisli alanlarda yemek artığı bulundurmak, her türde çöp ve atık bulundurmak, kötü koku yaymak suretiyle başkalarını rahatsız edecek şeyler bulundurmak yasaktır. Bu alanın temizliğinden kullanım hakkı sahibi bağımsız bölüm maliki sorumludur. Bağımsız bölüm maliki veya halefi kullanım hakkına sahip olduğu alanları temiz ve bakımlı olarak özenle kullanmak zorundadır. Ayrıca diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde müzik dinlemek ve yayınlamak yasaktır.
- l. Kullanım hakkı sahibi Bağımsız bölüm maliki tahsisli alan sınırları içinde halı, kilim, vs. silkeleyemez, çamaşır asamaz, kurutamaz, havalandıramaz. Bu durumun geçici olması durumu değiştirmez. Maddede yer alan yasakların geçici ve çok kısa süre ile sınırlı olarak yapılması dahi kesinlikle yasaktır.
- m. Tahsisli alanlarda hayvan kulübesi veya kümes vb. hayvan barınak ve ekipmanı bulundurulamaz.
- n. Bu yönetim planında belirtilen şekilde bahçe/teras kullanım hakkı tahsis edilen bağımsız bölüm malikleri, kendilerine tahsis edilen bahçe/teras alanlarında, blok yapı ve ana taşınmazla ilgili sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, kablolu ve uydu yayın hattı, doğalgaz hattı ile ilgili altyapı tesisatı vb. var ise, bu birimlerde olabilecek bakım, arıza, tamir, kontrol gibi faaliyetlere engel olamaz. Bakım, onarım, kontrol, arıza gibi amaçlarla yapılan müdahalelerde bahçe alanındaki döşeme kaplamasına zarar verilmesi halinde bu zarar Toplu Yapı Yönetimince karşılanır. Kat Malikleri özel mülkiyet gereği kendilerine tahsisli bulunan alanlardan geçen elektrik, temiz ve atık su, doğalgaz, telefon, TV yayını ve her türlü muhabere, alarm ve ikaz sistemlerine ait hat veya toprak üstü ekipmanlarının maliki oldukları veya kullanımlarına tahsis edildikleri alanlardan uzaklaştırılmasını talep edemezler ve ileride siteye sağlanacak ortak hizmetler ile ilgili olabilecek bu tür kullanımlara muvafakat ettiklerini ve yukarıda bahsedilen unsurlardan çıkabilecek arızaların giderilmesi, bakım, kontrol ve bunlar gibi amaçlarla yapılacak çalışmalara engel olmayacaklarını, diğer Kat Malikleri lehine bila kabul-u rücu beyan ederler.
- o. Kat Malikleri, halefleri veya kiracıları bağımsız bölümle birlikte kullanım hakkı tahsis edilmiş olan çatı teras bahçelerini işbu plan dâhilindeki şartnamede geçen 15 madde ile belirtilen tüm hususlara uygun şekilde, kullanacaktır.

MADDE – 7: İŞLETME PROJESİ

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa Yönetici veya Yönetim Kurulu gecikmeksizin bir işletme projesi yapar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun onayına sunar.

Bu projede özellikle:

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- b) Tüm giderlerden her kat malikine, Kat Mülkiyeti Kanunu 20'inci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;



c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin Kat Mülkiyeti Kanunu 20'inci maddesindeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu proje, Kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir. Gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Toplu Yapı kapsamındaki bloklarda, Blok Kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o bloktaki kat malikleri tarafından ve Toplu Yapıdaki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararları, Geçici Yönetim Kurulu kararları ve kesinleşen işletme projesi tüm kat maliklerini ve bağımsız bölümlerden fiilen faydalananları bağlayıcı olup, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE – 8: GENEL HAK ve BORÇLAR

A – HAKLAR

I – KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

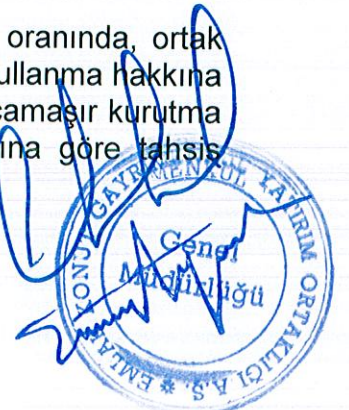
1 – BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ÜZERİNDE

Bağımsız bölüm malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler ve bu yönetim planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla kendilerine ait bağımsız bölümler ve tahsisli alanlar üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilerine sahiptirler. (K.M.K. Md. 15)

Kat malikleri ve diğer hak sahipleri, aşağıda anılan sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, kullanma ve yararlanma hakkını başkasına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidirler.

2 – ORTAK YERLER ÜZERİNDE

Kat malikleri Anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme ve Yönetim Planına göre tahsis olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır. (K.M.K. Md. 16)



II) KAT İRTİFAKI SAHİBİNİN HAKLARI

Kat İrtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dâva etme hakkına sahiptirler.(K.M.K. Md. 17)

Kat İrtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat Mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

Kat İrtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, Kat Mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi Anagayrimenkulün yönetiminde Kat Mülkiyeti hükümleri uygulanır.

B – BORÇLAR

Kat malikleri gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve iş bu Toplu Yapı Yönetim Planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. (K.M.K. Md. 18)

İşbu Yönetim Planı hükümlerine veya K.M.K. Md.18'e aykırı davranan kat malikleri, halefleri veya kullanım hakkı sahiplerine; Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek miktar ile 100,00.-TL ile 10.000,00.-TL arasında para cezasına hükümlenabilir. İşbu para cezaları K.M.K. Md. 20'ye göre tahsil edilir ve işletme projesinde gelir olarak değerlendirilir.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır. Bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

MADDE – 9: BAKIM, KORUMA ve ZARARDAN SORUMLULUK

Kat malikleri, Anagayrimenkulün bakımı için özen göstermeye, bu konudaki masraflara katılmaya, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. (K.M.K. Md. 19)

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça Anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. 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.



Her kat maliki Ana Gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

MADDE – 10: YASAK İŞLER

Kat malikleri gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve iş bu Toplu Yapı Yönetim Planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. (K.M.K. Md. 18)

Buna göre;

- a) Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik veya ecza deposu kurulamayacağı gibi; sinema, tiyatro, kahvehane, kafe, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, temizleyici, dükkân, galeri, ticarethaneler, güzellik salonu, modaevi, dersane, kuaför salonu, emlak ofisi, kreş ve çocuk yuvası gibi hiçbir sektör veya iş kolunda faaliyet gösterilemez. İş yerleri açılmaz.
- b) Kat Mülkiyeti Kanunu 24. Maddesi ile ve Yargıtay içtihatlarına konu avukat, doktor vb. Mesleklerin ofis – muayenehane gibi serbest meslek faaliyetlerinin bağımsız bölümlerde yürütülmesi halinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirimde bulunulacaktır. Bu konuda ileride yapılacak yasal düzenlemelere uyulur.
- c) Hak sahipleri, kendi bağımsız bölümlerinde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi özel toplantılarında diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecburdurlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar. Bu tür toplantı ve etkinlikler için ortak alan kullanımından ücret alınıp alınmayacağı yönetim kurulunun takdirindedir.
- d) Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri hiçbir şekilde randevu evi, kumarhane veya benzeri şekilde ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.
- e) Bağımsız bölümlerin balkon, teras ve pencerelerinden halı, kilim, vs. silkeleyemezler su veya başka bir sıvı dökemez, çöp vs. şeyleri atamazlar binanın dış cephesine veya bahçeye çamaşır asamazlar.
- f) Binaların dışına ve dıştan görülebilecek yerlerine kurutmak maksadıyla dahi olsa çamaşır asamazlar.
- g) Otoparklar dışında yerlere araç park edilmesi veya fazla sayıda araç bulundurulması veya uzun süreli bekleyen misafir araçlarının tespiti halinde araçların çektilerikerek bedellerinin ilgili kat malikinden tahsil edilmesi Toplu Yapı Yönetim Kurulunun yetkisindedir.



- h) Otoparklar dairelere tahsis edilmiş araç sayısı çerçevesinde kullanılacaktır.
- i) Hak sahibi, ortak mahallere ve bağımsız bölümlerin duvar, pencere veya camlarına içerden ve dışarıdan doğal mimari ve ortak görünümü bozacak şekilde levha, direk, uydu anteni, duyuru, ilan, reklam şeklinde tabela, kâğıt veya afiş yapıştırılmaz, asamaz ve aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapamaz.
- j) Blok yapının ön ve arka cephelerine bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha veya tabela asamazlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulundan izin almadan balkon veya teraslara binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak güneşlik koyamaz ve güvenlik önlemi alamazlar.
- k) Kedi, köpek, kuş gibi evcil hayvanları beslemek, ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak, ortak mahallerde veya bağımsız bölüm balkonlarında bulundurmamak kayıt ve şartıyla mümkündür.

Bu gibi ev hayvanlarının gerek apartman komşularını ve gerekse ortak alanlarda herhangi bir sakini, misafiri veya personeli sesleri, pislikleri veya saldırıları ile rahatsız etmeleri halinde maddi ve manevi sorumluluklar genel hukuk kuralları dâhilinde ve Belediye Mevzuatı çerçevesinde görülecektir.

l) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar,

m) Hak sahipleri ortak yerlere yönetim kurulundan izinsiz hiçbir şey bırakmaz. Bağımsız bölümlerinde ve eklenti ve ortak yerlerde yanıcı – patlayıcı – parlayıcı özellikli madde ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman, toz çıkarma neticesi veren fiiller icra edemezler.

n) Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri, bağımsız bölümde herhangi bir sebeple ve sıfatla oturan (kira, sükna vb.) kişilerin adı – soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde Site Yönetimine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yönetimde mevcut son adresleri tebligat adresleri sayılır ve işlemler bu adrese göre yapılır.

o) Bağımsız bölüm malikleri ortak kullanımda bulunan spor tesislerini misafirlerine kullandıramazlar. Belirtilen tesislerden sadece blok malikleri ile onların kiracı ve sükna hakkı sahipleri faydalanabilirler. Yönetim Kurulunun onayı olmaksızın kat malikleri haricinde kiracılık sıfatı olmayanlar ve iş yeri çalışanlarıyla bunların misafirleri spor tesislerinden faydalanamazlar. Bu hüküm spor ve sağlık kulübünün içindeki ve diğer aktiviteler için de geçerlidir.

p) Klima dış üniteleri bina dış görünümünü bozmayacak şekilde sadece balkonlara veya bina dış cephe görüntüsünü bozmayacak şekilde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından gösterilen yerlere takılır.



- q) Hak sahipleri balkonlarını kapatmak istediklerinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak tip projeye uygun olarak kapatmak zorundadırlar.
- r) Kat malikleri ve diğer hak sahipleri zorunlu tamirat işlerini; gürültü ile komşularını rahatsız etmemek amacıyla sadece mesai günlerinde 10:00 – 17:00 saatleri arasında yaptırabilirler.
- s) Kat malikleri kendi bloklarının çevrelerini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı olarak çit veya benzeri mâniyalarla çeviremezler. Bahçelere dikilecek ağaçların türleri projesindeki peyzaj projesi esas alınarak Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılır. Kat malikleri izinsiz olarak bahçelere ağaç ve herhangi bir bitki dikemezler.
- t) Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında Belediyeler tarafından konulan yasaklara göre Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uyulur.
- u) Kat maliki bağımsız bölüm içerisinde yer alan yangın ihbar ve algılama sistemine ait detektör ve hoparlörlere Toplu Yapı Yönetimi izni olmadan müdahale edemez ve hiçbir şekilde sökülmesini talep edemez.
- v) Toplu Yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki bağımsız bölüm malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.
- w) İşbu Yönetim Planı hükümlerine aykırı davranan kat malikleri, halefleri veya kullanım hakkı sahiplerine; Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek miktar ile 100,00.-TL ile 10.000,00.-TL arasında para cezasına hüküm olunabilir.

MADDE – 11: ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA

Toplu Yapı kapsamındaki bloklarda blok kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o bloktaki kat malikleri tarafından, Toplu Yapıdaki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Her kat maliki, bağımsız bölümünün bulunduğu bloğu ilgilendiren ortak giderlerinden payına düşen ile toplu yapının genel giderlerinden payına düşen ortak gidere katılım paylarını Toplu Yapı Yönetimine ödemekle yükümlüdür. Ortak giderler kat maliklerinden “aidat” ya da “avans” olarak tahsil edilir.

Kendisine işbu Yönetim Planına göre ortak alan tahsisi yapılan kat malikleri, tahsis edilen alanlar için de ayrıca ortak gidere katılım payı ödemek zorundadır.

Aynı şekilde kendisine eklenti tahsisi yapılan bağımsız bölüm maliki de eğer eklentiye ortak gidere katılım payı belirlenecek ise bu bedeli ayrıca ödemek zorundadır.



Blok niteliğindeki konut için kendi içinde eşit olarak karşılanacak giderler; Toplu Yapı içinde görev yapan, kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama vb. personel giderleri, Toplu Yapı Yönetimine verilecek olan ücretlerle ilgili giderler ve bunlar için toplanacak avanslar eşit olarak karşılanacaktır.

Brüt m² oranında karşılanacak giderler, konut nitelikli bağımsız bölümler; Anagayrimenkulün sigorta primlerine, Toplu Yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için tahsis edilen ortak tesis ve yerlere ilişkin bakım, yapım, koruma ve onarım, demirbaş alımları için ödenecek giderler ile bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, spor tesisleri giderleri ve bahsi geçmeyen diğer giderlere Brüt m² **(Ek-2)** oranında katılacaklardır.

Kat maliki jeneratör tesisi ve elektrik kesilmelerinde devreye girecek jeneratörün ürettiği ve sayaçlardan geçen tüketim ile ilgili hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından Yönetim Planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık "yüzde beş" (%5) hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

Toplu Yapı ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki Yönetimin kararlaştırdığı gecikme tazminatını ödemek zorundadır. (K.M.K.'nın öngördüğü en yüksek oran) Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi nedeniyle bir gidere sebep olmuş ise, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine ve gidere sebep olana müteselsilen rücu edilir.

Sonradan malik olanlar ve satıcı malik, bağımsız bölümü satmadan ve satın almadan önce, Toplu Yapı Yönetim Kurulundan "borcu yoktur" belgesi almak zorundadır. Aksi halde, sonradan malik olanlar eski malikin borçlarından ve faizinden sorumludurlar. Bu durum eski malike rücu hakkını ortadan kaldırmaz.

Ayrıca, Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve/veya ilgili Yapı Grubu Yönetim Kurulu, Toplu Yapı'da veya ilgili Yapı Grubunda kullanılmak üzere Toplu Yapı ve/veya İlgili Yapı Grubundaki bağımsız bölümlerin tamamında yaşamın başlamasına ve ortak giderlerin tüm bağımsız bölümlerden toplanmaya başlamasına kadar geçecek süre içerisinde oluşacak giderleri karşılamak üzere Kat Maliklerinden demirbaş ve avans bedelleri ile işletme giderlerinin toplanmasına karar verebilir.



MADDE – 12: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI – ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Kat malikinin ortak giderlere ilişkin payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle, bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Türk Medeni Kanunu'nun 893'üncü maddesinin son fıkrasında yer alan "Alacaklıların bu kanuni ipotek hakkından önceden feragat etmeleri geçerli değildir." hükmü burada da uygulanır.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir. (K.M.K. Md. 22)

MADDE – 13: MÜSAADE MECBURİYETİ

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Anagayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

MADDE – 14: HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından verilen karara razı olmayan bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı ve herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya Yönetim Planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören bağımsız bölüm malikleri, Yönetici veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33'üncü maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilir.



MADDE – 15: TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Blok yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile olabileceken, ana yapının duvarlarının, çatı ve benzeri yerleri ile Toplu Yapı ortak alanlarının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ise, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile yapılır.

MADDE – 16: YENİLİK VE İLAVELER

Kat malikleri, Anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına yenilik, ilave ve değişiklik yapamazlar; bu nevi değişiklikler Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun vereceği karar üzerine yapılır.

Kat malikleri, blok yapı ve Toplu Yapı ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilâveler Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun vereceği karar üzerine yapılır.

Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler blok kat maliklerince, Toplu Yapı ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise Toplu Yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

MADDE – 17: SİGORTA ANLAŞMASI

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, Brüt m² oranında, katılmakla yükümlüdürler. Anagayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, Brüt m² oranında paylaşılır.

Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına Brüt m² oranında harcanır.

Kat malikleri Anagayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, Anagayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı alanında bulunan tüm blokları deprem, yangın ve doğal afetlere karşı sigortalayabilir.

MADDE – 18: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

Kat malikleri, işbu Yönetim Planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25/3'üncü maddesinin A, B, C



bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse mağdurlar, müteceviz kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün Mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek veya mahkemenin göstereceği yere depo edilerek bu Mülkiyetin diğer kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır.

Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir.

Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:

- a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında bir takvim yılı içinde iki defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olunması,
- b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu 33'üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi,
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane gibi ahlaka ve kanuna mugayir olarak kullanmak.

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE – 19: TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Toplu Yapı Kat malikleri kurulunun tüm yetkileri, bu Yönetim Planıyla Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devredilmiştir. (K.M.K. Md. 69)



MADDE – 20: BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde her bir blok kat malikleri kurulunun tüm yetkileri, bu Yönetim Planıyla Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devredilmiştir. (K.M.K. Md. 69)

a) Blok kat malikleri, blok kat malikleri arasından veya dışarıdan 1. 2. ve 3. bloklar için 1'er (bir) asil, 1'er (bir) yedek üye, 4. blok için 3 (üç) asil 3 (üç) yedek üye ve 5. 6. ve 7. bloklar için 2'şer (iki) asil, 2'şer (iki) yedek üyeyi bloklarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil etmek üzere seçerler.

b) Temsilci seçimi için en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere takvim yılının Ocak ayı içinde, blok kat maliklerinin sayı bakımından yarısından fazlasıyla toplanılır ve oy çokluğuyla temsilci seçilir. Toplantı için en az 15 gün önce kat maliklerinin imza karşılığı "temsilci seçimi toplantı duyurusu" yapılır.

c) İlk toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde yapılacak olan ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz. (K.M.K. Md. 29)

d) Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.(KMK. Md.31/1) Birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz. (K.M.K. Md. 31/2)

e) Seçilen temsilci, seçildiği bloğu Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda 2 (iki) yıl boyunca temsil eder.

f) Önemli bir sebebin çıkması halinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerinin veya her bir blok kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün blok kat malikleri kurulu üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, blok kat malikleri kurulu her zaman olağanüstü olarak toplanabilir.

MADDE – 21: TOPLU YAPI YÖNETİMİ:

A – TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

Toplu Yapı konut niteliğindeki bloklardan seçilmiş olan toplam 12 asil ve 12 yedek temsilciden oluşan ve her blokta bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından ayrı ayrı seçilen toplam 12 kişiden müteşekkil Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca yönetilir. (K.M.K. Md. 69)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Toplantısının Zamanı ve Çağrı Usulü:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonuna kadar toplanır. Önemli bir sebebin çıkması halinde Toplu Yapı Yönetim Kurulunun veya Toplu Yapı Denetim Kurulunun kararı ile veya Toplu



Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her zaman olağanüstü olarak toplanabilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısına çağrı yapılırken, ilk toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde yapılacak olan ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve işbu Yönetim Planında aksine hüküm yoksa toplantıya katılan üyelerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile karar alır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu için toplantı yeter sayısının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, aksine hüküm yoksa katılanların salt çoğunluğudur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oylaması:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda blok temsilcileri temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. (K.M.K. Md. 69)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Kararları:

Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri ve blok temsilcileri Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Karar Defteri:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerince imzalanır, karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

B – TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonuna kadar yapacağı toplantıda, blok temsilcilerinin kendi aralarından veya dışarıdan göstereceği adaylardan 3 (üç) üyeyi Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iki yıl süreyle seçer. 3 (üç) kişiden müteşekkil Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılan tüm blok temsilcilerinin yönettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilir. (K.M.K. Md. 71) İlk oylamada temsilcilerin Salt çoğunluğunun sağlanmadığı durumlarda, ikinci oylama



yapılır ve en çok oyu alan aday Yönetim Kurulu üyesi olarak kabul edilir. Oylamanın nasıl yapılacağı ve oyların ne şekilde kullanılacağını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu karar verir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerinin ad ve soyadları tüm blokların ana giriş kapısı yanına veya girişte görülecek bir yerine çerçeve içinde asılması mecburidir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, seçimi izleyen en geç yedi gün içerisinde ilk toplantıda kendi aralarında görev bölümü yapar ve görevlerine başlar.

Toplu Yapı Yönetim Kurulunda yer alan her üyenin Toplu Yapı Yönetim Kurulunda bir oy hakkı vardır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve toplantıda üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verilir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Karar Defteri:

Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir Toplu Yapı Yönetim Kurulu karar defterine yazılır, toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalamak zorundadır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Görev, Yetki ve Sorumlulukları:

Blok dışındaki tüm ortak yer ve tesislerle ilgili olarak;

- a) Toplu Yapıyı, üçüncü kişiler önünde temsil eder.
- b) Toplu Yapının kapsadığı tüm alanları, Toplu Yapı-blokların sosyal tesisleri, ortak alanları vb.' nin ihtiyaçlarının giderilmesi için gerekli olan tüm işlemler ile genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik ve bunun gibi bakım işleri ve asansör, kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi, tüm tesisatlar ve sigorta için kat maliklerinden avans, ek ödeme veya ortak gidere katılım payı olarak münasip miktarda tahsilatı yapar.
- c) Toplu Yapının yönetimiyle ilgili gelirleri kabul eder, yönetim dolayısıyla doğacak borçları öder,
- d) Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen (blok yapının hepsinin) kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapar ve kanuni ipotek hakkını Kat Mülkiyeti kütüğüne tescil ettirir,
- e) Konutlara ait işletme projesi yaparak, ortak alanlara ilişkin genel giderleri de bunlara dâhil ederek, kat maliklerinin ödemekle yükümlü oldukları giderlere ilişkin avansları Konut alanları her blok için ayrı ayrı tespit eder. Gerekli takdirde bağımsız bölüm veya belirli bir blok ve alan nezdinde ayrı ortak gidere katılım payı tespit edebilir. Tespit edilen avansların ve ortak gidere katılım paylarının tahsilini yapar. Toplanan bu avansların muteber bir bankada yönetim adına açılacak hesapta toplanmasını sağlar.



f) Gelir getirici ortak yer ve tesisleri, yap-işlet-devret modeli de dâhil olmak üzere kiraya ve/veya işletmeye vermek ve bununla ilgili her türlü sözleşme ve akdedilecek bu sözleşmelerden doğan şahsi hakları Tapu kütüğünde şerh ettirmek de dâhil diğer tüm işlemleri yapmak hak ve yetkisine sahiptir.

g) Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerine bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecek ise ne kadar ödeneceğine Toplu Yapı Temsilciler Kurulu karar verir. İşletme projesine karşılığı konur.

h) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun vereceği ve devredeceği yetkileri kullanır.

C – TOPLU YAPI DENETLEME KURULU:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonuna kadar yapacağı toplantıda, kat maliki olmak şartı ile kendi üyeleri arasından veya kat malikleri arasından 3 (üç) kişiyi Toplu Yapı Denetleme Kuruluna iki yıl süreyle seçer. 3 (üç) kişiden müteşekkil Toplu Yapı Denetleme Kurulu Üyeleri Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılan tüm temsilcilerin salt çoğunluğunun oyu ile seçilir. (K.M.K. Md. 71)

Toplu Yapı Denetleme Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları:

Toplu Yapı Denetleme Kurulu, üç ayda bir Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini inceleyerek vardığı sonuçları bir raporla Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine bildirir. En geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Şubat ayı sonunda yapılacak olan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantısında düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını temin eder. Zorunlu hallerde Toplu Yapı Denetleme Kurulu Üyelerinin salt çoğunluğunun kararı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun olağanüstü toplanması istenebilir.

Toplu Yapı Denetleme Kurulu'nun Karar Defteri:

Toplu Yapı Denetleme Kurulunun kararları ile rapor özetleri (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir Toplu Yapı Denetleme Kurulu karar defterine yazılır. Bu defter, eski ve yeni Toplu Yapı Denetleme Kurulları arasında tutanakla devir/teslim edilir.

MADDE – 22: ÜCRETLER

Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartları, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır.



MADDE – 23: SOSYAL TESİSLERİN İŞLETİLMESİ

Sosyal tesisler; Toplu Yapı Yönetimince veya uygun gördüğü gerçek ve tüzel kişiler eliyle işletilebilecek, kiraya verilebilecektir. Elde edilecek gelirler öncelikle tesisle ilgili bakım, onarım, yenileme vb. giderlere sarf edilir. Artan kısım sosyal tesiste hak sahibi olan kat maliklerinin yönetim ve ortak gider ödemelerine eşit olarak mahsup edilebilir, gerekirse kıdem tazminatı fonuna aktarılabilir. Kat malikleri sosyal tesislerin işletilmesi hususunda Toplu Yapı Yönetim Kurulunun yetkili olacağını peşinen kabul etmiştir.

MADDE – 24: SERVİS ŞİRKETİ:

Toplu Yapı, ortak kullanım alanları ve tesisler ile birlikte bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olacağından, Toplu Yapının niteliği, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu, ortak kullanım alanları ve tesislerden tam anlamıyla yararlanılabilmesi ve hizmetlerin modern yaşama uygun şekilde sağlanması, gerekli sayıda kadro istihdamı ve organizasyonu gerektirdiğinden, Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu hizmetleri, konut alanları için ayrı ayrı veya birlikte, tüzel kişilerden (**SERVİS ŞİRKETİ**) hizmet alımı yoluyla sağlayabilir.

Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu da hizmet alımı için yapılacak sözleşmenin süre, ücret ve kadro temini şartlarını belirlemeye ve imzalamaya yetkilidir.

İşbu Yönetim Planı ile yönetim hizmetleri, şart ve koşulları Geçici Yönetim Kurulu tarafından yapılacak hizmet alımı sözleşmesi çerçevesinde **Geçici Yönetim Kurulu**'nun tayin edeceği bir servis şirketi eliyle gördürülecektir. Bu sözleşmenin şart-süre ve koşulları tüm kat maliklerini bağlayıcıdır.

Servis Şirketi'nin iş görme sözleşmesine dayalı temel görevleri aşağıdadır.

- a) Toplu Yapıdaki iş bu Yönetim Planında belirlenmiş tüm ortak yerlerin ve tesislerin işletilmesi, kullanılması, kiralanması ve yönetim hizmetlerinin gerektirdiği işleri Toplu Yapı Yönetim Kurulunun karar ve talimatları doğrultusunda yürütür ve bu cümleden her türlü bakım, onarım, çevre temizliği, koruma işleri için gereken tedbirleri alır.
- b) Toplu Yapıdaki tüm gayrimenkulleri sigorta ettirir.
- c) Toplu Yapı Yönetim Kurulunca verilen kararların yerine getirilmesini sağlar.
- d) Her kat malikinin ödemesi gereken avans gider paylarını gösterir işletme projesini Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte hazırlayarak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayına sunar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca yöneticiye yetki verilmiş olması halinde, işletme projesi Toplu Yapı Yönetim Kurulunca onaylanarak kat maliklerine tebliğ edilir. Hazırlanan bu projenin genel kurullarca onaylanmaması halinde; Toplu Yapı Yönetim Kurulunun seçimini müteakip on beş gün içinde, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte yeni bir işletme projesi hazırlar, kat malikleri veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirir. İşletme projesine yedi gün içinde itiraz edilmediği takdirde, projedeki



hususları yerine getirir. Projeye itiraz edilirse, itirazları Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile birlikte inceler ve karar bağlar, gerekirse yeni bir proje daha hazırlar.

e) Toplu Yapıya ait her türlü ortak giderler ile bağımsız bölümler için, su, sıcak su, ısıtma, soğutma, elektrik, uydu yayını, kablolu TV yayını, internet bağlantısı veya benzeri diğer mal ve hizmetlerin merkezi sistemler aracılığı ile sağlanması halinde, bu hizmetleri veren kurum veya kuruluşlar yahut site yönetimi (blok yapı yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetimi) tarafından her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı belirlenecek giderlere veya bu giderler için gereken bedelleri doğrudan veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu vasıtasıyla avans olarak toplar, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenleri Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirerek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açılmasını ve icra takibi yapılmasını ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının Kat Mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesini sağlar,

f) Toplu Yapıya ait gelirleri, Toplu Yapı Yönetim Kurulu adına toplar, borçları ve giderleri öder, gereken masrafları yapar.

g) Kat malikleri kurullarına oy hakkı bulunmaksızın katılır.

h) Dış cephe temizliği için gerekli sistemi kendisi getirir ve toplu yapı için kullanır.

i) Servis şirketine ödenecek ücretin miktar ve koşulları Toplu Yapı Yönetim Kurulunca belirlenir.

j) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Yönetim ve Denetim Kurulu servis şirketi hesaplarını her zaman denetlemeye yetkilidir. Servis şirketi bu denetimden kaçınamaz. Servis şirketi, denetim sonucunda verilecek talimatlara aynen uymak zorundadır. Mevzuata uygun olmayan iş ve işlemler ile çalışanlarının sebep olduğu tüm zararlar nedeniyle, doğabilecek tüm yasal ve cezai sorumluluk tamamen Servis şirketine ait olacaktır.

k) Toplu Yapı Yönetimi ile ilgili yönetim giderleri ve personel giderlerinin tamamı Toplu Yapı ortak giderlerinden sayılacaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

GEÇİCİ HÜKÜMLER

MADDE – 25: GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE DENETÇİ

I – GEÇİCİ YÖNETİM KURULU

Yönetim Planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak amacıyla Toplu Yapının tamamının Kat Mülkiyetinin kurulmasını izleyen beş (5) yıl sonrasına kadar süre ile sınırlı olmak ve görev yapmak üzere 3 (üç) kişilik Geçici Yönetim Kurulu oluşturulmuştur.



Üç (3) kişilik Geçici Yönetim Kurulunun bir asil bir yedek üyesi **Emlak Konut GYO A.Ş.** tarafından belirlenir. Kalan iki üye proje yüklenicisi **DAĞ MİMARLIK ve MÜHENDİSLİK YAPI GAYRİMENKUL TİC. SAN. A.Ş.** tarafından belirlenir. Yüklenicinin işi başkasına devretmesi, bitirememesi veya sözleşmesinin sona ermesi halinde, Yüklenicinin tayin ettiği kişilerin de Geçici Yönetim Kurulu Üyeliği sona erer. Boşalan üyeliklere **Emlak Konut GYO A.Ş.**'nin tayin edeceği kişiler atanır. İlk bağımsız bölüm malikler kurulu ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplantı tarihi, Geçici Yönetim tarafından tespit ve ilan olunur.

Geçici Yönetim Kurulu, ilk toplantıya kadar geçecek süre içerisinde işlerin aksatılmadan yürütülebilmesi için blok temsilcilerini, ayrı ayrı atayabilir veya bağımsız bölüm maliklerinden temsilci ismi bildirmelerini isteyebilir.

Geçici Yönetim Kurulunun görev yaptığı süre boyunca blok kendilerine verilen görevi yerine getirir ve Geçici Yönetimin düzenleyeceği istişare toplantılarına katılırlar.

a) Geçici Yönetim Kurulu, aldığı kararları sayfaları noter mühürü ile onaylanmış Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu karar defterine yazıp imzalamakla yükümlüdür.

b) Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim hizmetlerini tamamen veya kısmen bir tüzel kişi veya şahsa yaptırabilir. Bu amaçla yapılan süreli sözleşmeler Geçici Yönetimden sonra, yönetimi devralacak kurum ve kişileri de bağlar.

c) Bloklar tamamlanıp blok temsilcileri seçildiğinde, Geçici Yönetim en az yılda bir kere temsilcilerle bir danışma toplantısı düzenler. Bu toplantıda temsilcilere toplu yapı ortak yer ve tesislerin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve yöneticilerin konuya ilişkin görüşleri dinlenir, tavsiyeleri alınır.

d) Geçici Yönetim, uygun görürse danışma toplantısını geniş bir katılımıla yapabilir.

e) Geçici Yönetim veya yönetim için hizmet alım sözleşmesi yaptığı gerçek veya tüzel kişiler toplu yapının yönetimi sırasında çıkabilecek tüm ihtilafları taraf sıfatıyla takip etmeye, dava açmaya, icra takibi yapmaya ve bu hususlarda vekil tayin etmeye yetkilidir.

f) Geçici Yönetim Kurulu, yönetim hizmetlerini bir sözleşme ile servis şirketi eliyle gördürebilir.

II – GEÇİCİ DENETÇİ

Yönetim Planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşuncaya kadar ve Geçici Yönetimin görev süresi ile sınırlı olmak üzere, **Emlak Konut GYO A.Ş.** tarafından bir Geçici Denetçi tayin edilir.

Geçici Denetçi, yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütülüp yürütülmediğinin devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür.



Geçici Yönetim ve Geçici Denetçi, görev ve yetkilerini blok kat malikleri kurulunca seçilecek blok temsilcilerinden oluşacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği yönetim ve Denetim Kurullarına devredecektir. Ancak, Geçici Yönetim söz konusu süre dolmadan oy çokluğu ile alacağı bir kararla, işbu Yönetim Planındaki esaslar dâhilinde yönetici ve denetçi seçimi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oluşumu için blok kat maliklerini olağanüstü toplantıya davet edebilir.

MADDE – 26: ORTAK YÖNETİM

İlerleyen zamanlarda, komşu veya bitişik parsellerde yapılacak blok niteliğinde ve blok olmayan nitelikte Toplu Yapı esaslarına uygun projelerin yapımı halinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, bu Parsel ve/veya Parsellerde 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Toplu Yapılara ilişkin özel hükümleri çerçevesinde müşterek Yapı Yönetimi oluşturmasına karşılıklı olarak karar verebilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve komşu veya bitişik parsellerde müşterek Yapı Yönetimi oluşturamalarda ortak alanların karşılıklı kullanımına ilişkin esasları belirleyebilir, bu konuda Toplu Yapı Yönetim Kurullarını yetkilendirebilirler.

MADDE – 27: EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NİN GİDERLERDEM SORUMLULUĞU

Tapu kaydında malik olarak görülmemekle birlikte, bir bağımsız bölümün mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler, bağımsız bölümlerin kendilerine teslimi ihbarından itibaren, **Emlak Konut GYO A.Ş.** bu bağımsız bölümün giderlerinden hiçbir nam ve sıfat altında sorumlu tutulmayacaktır. İşbu hüküm, **Emlak Konut GYO A.Ş.** mülkiyetindeki tüm bağımsız bölümlerin Kat İrtifak veya Kat Mülkiyet Tapularının devri işlemlerinin tamamlanması ile ortadan kalkar.

..... /..... / **2019** tarihinde düzenlenen işbu Yönetim Planının içeriği aşağıda kimlikleri yazılı bütün bağımsız bölüm maliklerince okunup, arzularına uygun olduğu ve oy birliği ile kabul ettikleri beyanı üzerine imzalanmıştır.

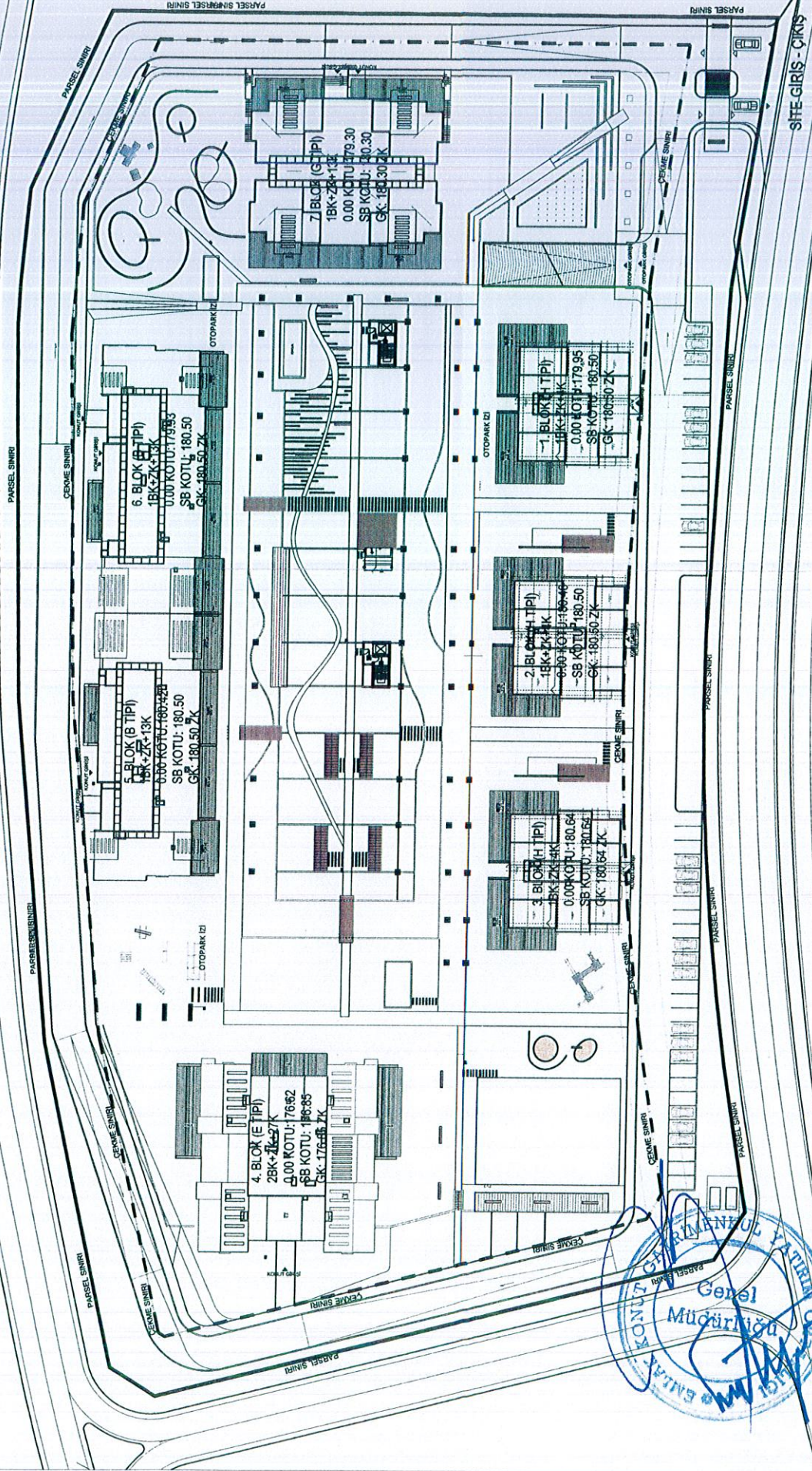
EKLER

- EK -1:** Vaziyet Planı (1 adet 1 sayfa)
- EK -2:** Genel Brüt m² Listesi (1 adet 7 sayfa)
- EK -3:** Teras Bahçe Tahsisi (1 adet 7 sayfa)

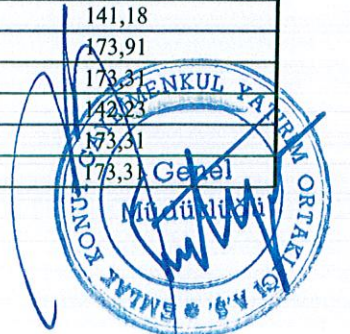


EK-1

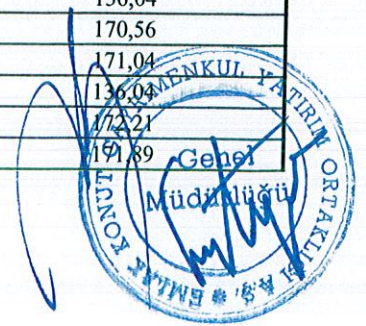
648 ADA - 1 PARSEL
VAZİYET PLANI



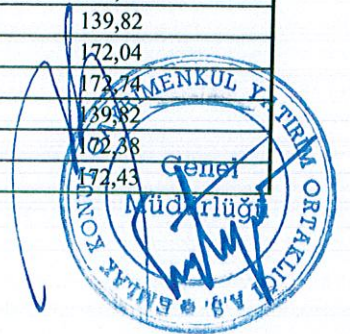
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP TUAL BAHÇEKENT BAĞ. BÖL. GENEL BRÜT m2 ALANI							
Sıra No	İl	İlçe	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Genel Brüt m2 Alanı
1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	1	204,31
2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	2	204,68
3	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	3	206,05
4	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	4	205,18
5	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	5	205,54
6	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	6	209,29
7	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	7	209,54
8	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	8	209,37
9	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	9	209,76
10	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	1	10	211,70
11	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	1	204,31
12	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	2	204,68
13	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	3	206,05
14	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	4	205,18
15	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	5	205,54
16	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	6	209,29
17	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	7	209,54
18	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	8	209,37
19	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	9	209,76
20	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	2	10	211,70
21	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	1	204,80
22	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	2	204,47
23	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	3	204,77
24	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	4	204,47
25	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	5	204,55
26	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	6	204,23
27	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	7	204,63
28	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	8	204,23
29	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	9	204,47
30	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	3	10	204,34
31	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	1	175,48
32	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	2	173,91
33	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	3	143,55
34	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	4	173,91
35	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	5	175,18
36	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	6	173,31
37	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	7	173,43
38	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	8	141,16
39	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	9	173,43
40	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	10	174,04
41	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	11	140,98
42	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	12	174,04
43	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	13	178,45
44	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	14	143,34
45	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	15	176,02
46	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	16	173,61
47	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	17	141,18
48	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	18	173,91
49	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	19	173,31
50	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	20	173,31
51	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	21	173,31
52	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	22	173,31



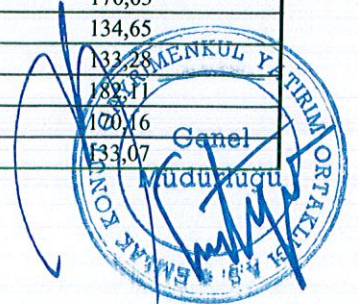
Sıra No	İl	İlçe	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Genel Brüt m2 Alanı
53	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	23	145,20
54	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	24	173,31
55	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	25	173,91
56	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	26	136,04
57	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	27	173,91
58	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	28	178,21
59	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	29	136,04
60	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	30	173,00
61	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	31	173,26
62	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	32	136,04
63	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	33	173,18
64	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	34	172,73
65	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	35	136,04
66	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	36	171,82
67	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	37	177,40
68	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	38	136,04
69	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	39	175,69
70	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	40	175,98
71	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	41	136,04
72	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	42	175,69
73	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	43	175,69
74	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	44	136,04
75	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	45	175,69
76	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	46	175,69
77	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	47	136,04
78	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	48	171,36
79	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	49	171,36
80	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	50	136,04
81	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	51	171,36
82	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	52	171,36
83	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	53	136,04
84	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	54	171,13
85	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	55	171,17
86	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	56	136,04
87	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	57	161,31
88	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	58	161,25
89	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	59	136,04
90	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	60	170,85
91	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	61	170,66
92	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	62	136,04
93	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	63	161,65
94	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	64	161,38
95	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	65	136,04
96	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	66	170,92
97	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	67	170,92
98	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	68	136,04
99	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	69	170,73
100	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	70	170,88
101	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	71	136,04
102	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	72	170,62
103	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	73	170,56
104	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	74	136,04
105	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	75	170,56
106	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	76	171,04
107	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	77	136,04
108	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	78	172,21
109	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	79	171,89



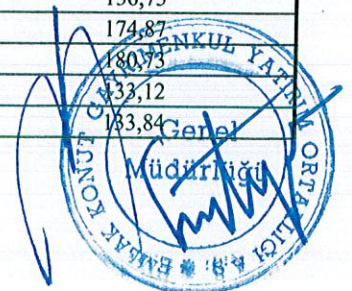
Sıra No	İl	İlçe	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Genel Brüt m2 Alanı
110	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	80	136,04
111	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	81	171,99
112	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	82	172,43
113	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	83	136,04
114	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	84	162,76
115	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	85	162,57
116	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	86	136,04
117	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	87	172,33
118	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	88	172,27
119	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	89	136,04
120	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	90	162,48
121	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	91	162,35
122	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	92	136,04
123	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	93	171,92
124	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	94	171,78
125	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	95	136,04
126	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	96	172,11
127	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	97	171,78
128	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	98	136,04
129	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	99	176,61
130	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	100	172,69
131	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	101	136,04
132	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	102	172,29
133	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	103	175,65
134	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	104	136,04
135	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	105	172,58
136	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	106	172,18
137	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	107	136,04
138	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	108	175,53
139	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	109	173,52
140	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	110	136,04
141	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	111	173,12
142	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	112	176,54
143	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	113	136,04
144	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	114	179,36
145	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	115	172,58
146	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	116	141,95
147	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	117	161,69
148	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	118	161,66
149	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	119	139,67
150	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	120	171,23
151	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	121	172,14
152	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	122	139,67
153	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	123	162,17
154	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	124	162,21
155	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	125	140,52
156	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	126	171,60
157	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	127	171,55
158	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	128	141,34
159	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	129	171,70
160	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	130	171,67
161	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	131	139,82
162	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	132	172,04
163	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	133	172,74
164	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	134	139,82
165	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	135	172,38
166	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	136	172,43



Sıra No	İl	İlçe	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Genel Brüt m2 Alanı
167	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	137	140,15
168	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	138	171,91
169	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	139	170,70
170	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	140	136,49
171	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	141	136,24
172	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	142	171,11
173	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	143	172,32
174	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	144	136,24
175	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	145	139,53
176	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	146	174,18
177	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	147	172,65
178	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	148	172,58
179	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	4	149	173,87
180	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	1	110,81
181	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	2	175,30
182	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	3	130,14
183	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	4	130,09
184	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	5	180,39
185	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	6	110,81
186	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	7	177,14
187	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	8	130,14
188	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	9	130,09
189	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	10	181,24
190	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	11	175,04
191	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	12	174,75
192	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	13	130,14
193	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	14	130,09
194	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	15	179,06
195	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	16	171,24
196	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	17	174,19
197	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	18	134,13
198	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	19	133,26
199	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	20	177,77
200	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	21	171,24
201	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	22	174,19
202	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	23	133,39
203	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	24	134,00
204	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	25	179,44
205	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	26	174,80
206	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	27	175,10
207	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	28	132,64
208	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	29	132,59
209	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	30	177,02
210	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	31	170,55
211	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	32	136,84
212	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	33	135,11
213	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	34	176,76
214	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	35	170,55
215	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	36	135,45
216	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	37	134,23
217	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	38	176,83
218	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	39	170,63
219	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	40	134,65
220	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	41	133,28
221	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	42	182,11
222	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	43	100,16
223	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	44	133,07



Sıra No	İl	İlçe	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Genel Brüt m2 Alanı
224	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	45	133,09
225	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	46	176,40
226	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	47	170,20
227	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	48	133,18
228	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	49	133,13
229	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	50	176,57
230	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	51	170,24
231	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	52	133,14
232	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	53	133,01
233	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	54	176,44
234	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	55	170,24
235	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	56	133,06
236	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	57	134,61
237	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	58	171,06
238	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	59	134,61
239	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	5	60	133,89
240	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	1	182,04
241	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	2	130,76
242	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	3	130,82
243	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	4	181,21
244	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	5	111,39
245	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	6	180,06
246	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	7	130,76
247	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	8	130,82
248	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	9	176,80
249	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	10	111,39
250	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	11	179,45
251	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	12	130,76
252	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	13	130,82
253	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	14	176,99
254	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	15	174,02
255	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	16	180,97
256	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	17	130,76
257	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	18	130,82
258	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	19	177,71
259	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	20	174,38
260	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	21	182,94
261	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	22	130,76
262	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	23	130,82
263	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	24	183,11
264	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	25	174,87
265	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	26	181,10
266	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	27	130,76
267	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	28	130,82
268	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	29	177,11
269	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	30	174,13
270	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	31	180,36
271	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	32	130,76
272	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	33	130,82
273	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	34	174,14
274	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	35	180,79
275	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	36	130,76
276	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	37	136,73
277	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	38	174,87
278	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	39	180,79
279	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	40	133,12
280	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	41	183,84

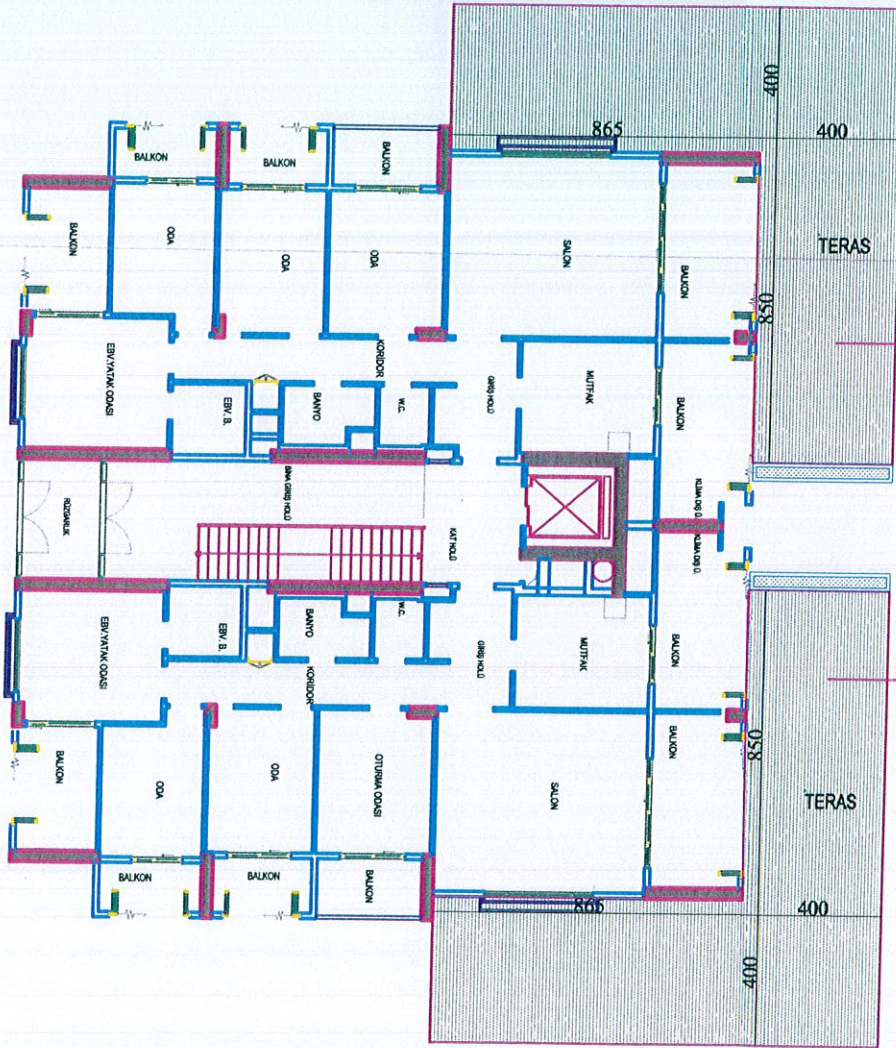


Sıra No	İl	İlçe	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Genel Brüt m2 Alanı
281	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	42	176,82
282	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	43	186,13
283	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	44	134,07
284	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	45	136,95
285	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	46	174,74
286	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	47	180,97
287	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	48	134,46
288	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	49	134,83
289	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	50	174,02
290	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	51	180,25
291	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	52	134,49
292	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	53	134,72
293	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	54	174,02
294	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	55	134,17
295	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	56	134,04
296	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	57	174,02
297	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	58	134,58
298	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	59	134,79
299	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	6	60	174,74
300	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	1	201,53
301	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	2	200,76
302	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	3	200,25
303	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	4	153,01
304	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	5	201,71
305	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	6	200,45
306	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	7	200,46
307	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	8	152,85
308	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	9	200,45
309	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	10	202,13
310	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	11	199,05
311	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	12	201,98
312	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	13	201,31
313	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	14	199,52
314	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	15	195,56
315	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	16	198,21
316	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	17	195,43
317	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	18	195,43
318	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	19	190,84
319	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	20	195,23
320	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	21	195,43
321	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	22	195,43
322	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	23	190,84
323	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	24	195,23
324	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	25	195,43
325	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	26	195,43
326	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	27	190,84
327	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	28	195,23
328	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	29	200,62
329	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	30	200,99
330	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	31	196,70
331	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	32	200,76
332	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	33	200,81
333	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	34	200,84
334	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	35	196,37
335	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	36	200,98
336	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	37	200,69
337	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	38	200,96



Sıra No	İl	İlçe	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Genel Brüt m2 Alanı
338	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	39	195,01
339	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	40	200,16
340	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	41	200,62
341	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	42	202,41
342	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	43	197,82
343	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	44	202,13
344	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	45	202,41
345	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	46	202,41
346	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	47	197,74
347	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	48	202,21
348	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	49	202,41
349	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	50	202,33
350	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	51	197,82
351	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	52	202,21
352	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	53	202,41
353	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	54	202,33
354	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	55	197,82
355	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	648	1	7	56	200,64

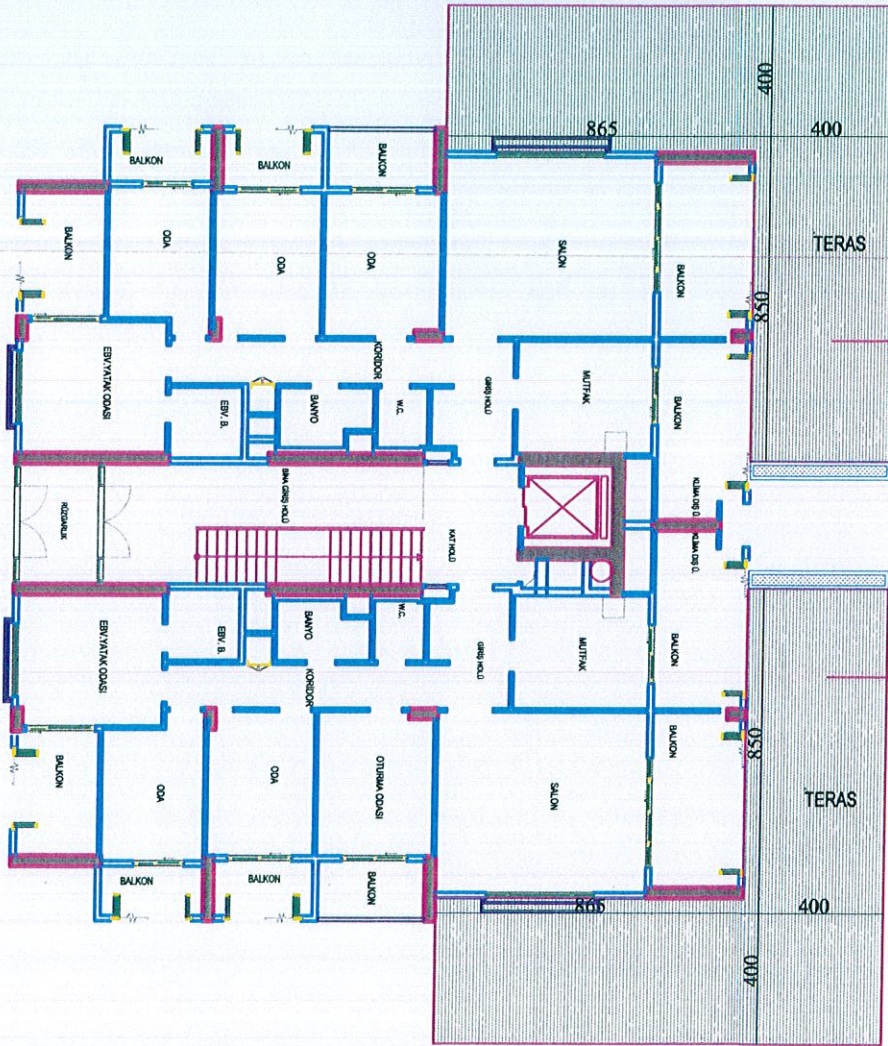




1 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 84,60 m²

2 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 84,60 m²

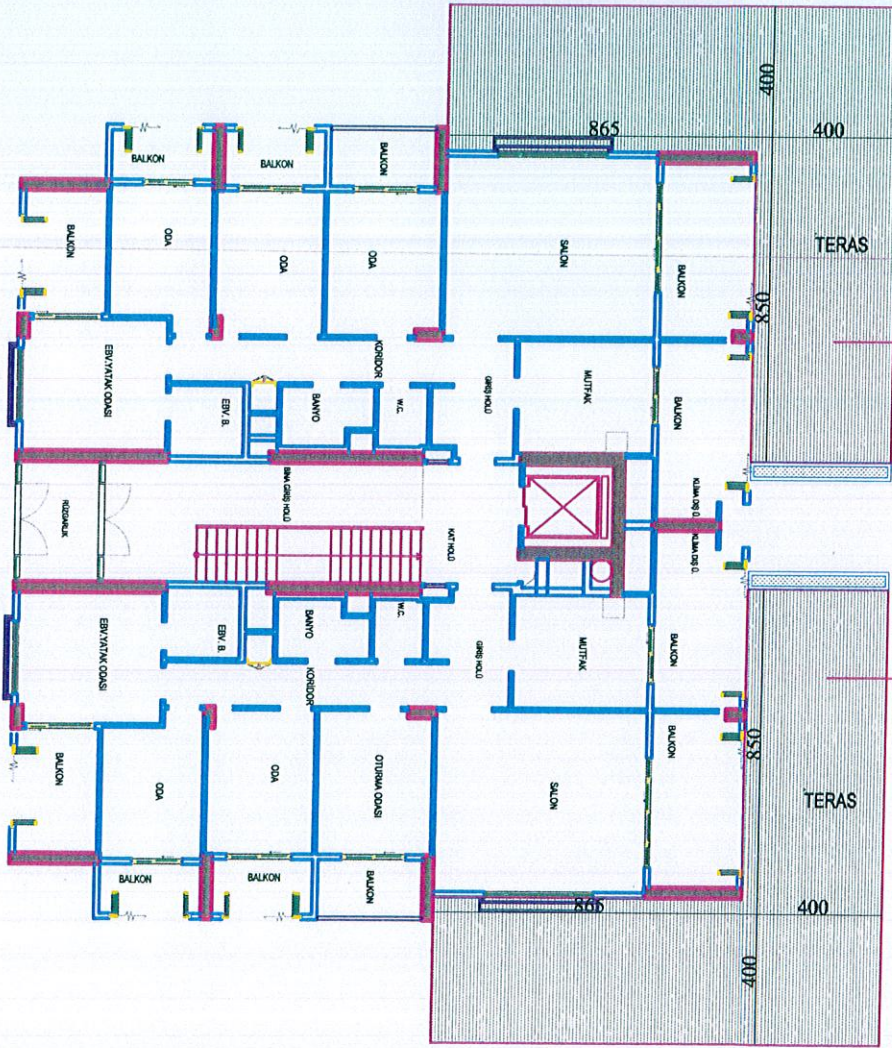




1 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 84,60 m²

2 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 84,60 m²

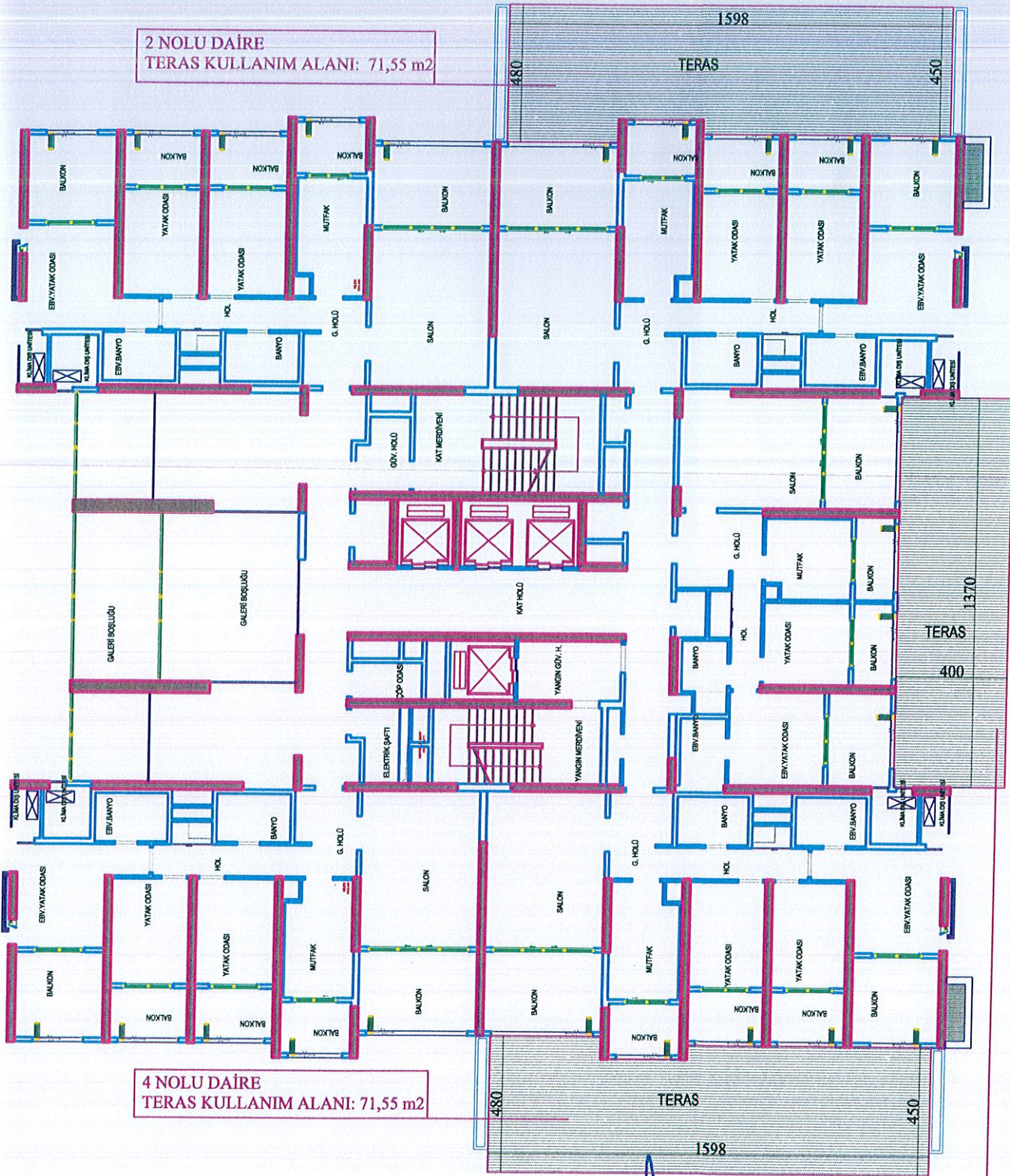




1 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 84,60 m²

2 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 84,60 m²





2 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 71,55 m²

4 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 71,55 m²

3 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 54,80 m²



1 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 27,64 m²

2 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 52,50 m²

3 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 38,32 m²

4 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 38,32 m²

5 NOLU DAİRE
TERAS KULLANIM ALANI: 47,28 m²

