

# AVRUPA KONUTLARI TEM SİTESİ YÖNETİM PLANI

## BİRİNCİ BÖLÜM

### GENEL HÜKÜMLER

#### MADDE 1: KAPSAM

İSTANBUL ili, GAZİOSMANPAŞA ilçesi, Küçükköy Karayolları Mahallesi 6619 Ada 1 Parselde (ekli vaziyet planında) bulunan Avrupa Konutları-Tem Sitesi 'nde yerleşim planı sınırları içerisinde yer alan tüm sosyal donatı alanları, yüzme havuzları, tenis kortları, mini futbol sahaları, basketbol sahaları, açık ve kapalı otoparklar, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, her türlü alt yapılar, bloklar, bağımsız bölümler, ticari nitelikli bağımsız bölümler ve sair bütün ortak alanlar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile 5711 sayılı Kanunun emredici hükümleri ve ilgili Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere bu Yönetim Planına göre yönetilir. Önce Kat İrtifakı'na sonra Kat Mülkiyeti'ne tabi, ekli Avrupa Konutları-Tem Sitesi yerleşim planında yer alan ana yapı, ortak alan, ortak tesis ve işletmeler, ticari nitelikli bağımsız bölümler, sosyal, kültürel tesis ve yukarıda yazılı parsellerde yer alan tüm yapılaşmalar ve sosyal donatı alanları ile altyapı tesisleri "Avrupa Konutları-Tem Sitesi Alanı " nın bir parçasıdır. Avrupa Konutları-Tem Sitesi yerleşim planındaki tüm bağımsız bölümler, yerleşim planındaki tahsis ve kat mülkiyeti kütüğündeki tescil amacına uygun olarak kullanılır.

#### MADDE 2: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

KMK, nu ile ilgili madde hükmünce hazırlanan bu yönetim planı, tasdikli proje ve ekli Avrupa Konutları-Tem Sitesi yerleşim planında yer alan ve 1. madde kapsamındaki tüm kat maliklerini blok ayrımı yapılmaksızın bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir. Bu yönetim planı hükümleri doğrultusunda, Avrupa Konutları-Tem Sitesi yerleşim planındaki, ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri, tüm kat malikleri, kendi bağımsız bölümleri ve Avrupa Konutları-Tem Sitesi ortak yer ve tesislerine ilişkin işletme giderlerine katılma borcu altında olduklarını kat mülkiyetine bağlı bir aynı hak iktisabı dolayısı ile kabul etmişlerdir. Hâlihazır kat irtifakı sahipleri ve kat maliklerini bağlayan bu sözleşme, kat malikinin ölümü halinde mirasçılarını veya bağımsız bölümü sonradan edinenleri de bağlayıcı niteliktedir. Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerin kiralanmasında kiracılarla yapılacak sözleşmelere, kiracının bu yönetim planından doğan ve bağımsız bölüm malikine ait olan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdur. İş bu hükmü koymayan kat maliki kendisi şahsi sorumluluk altında kalır. Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde varlığına işaret edilmiş bu yönetim planı hükümlerini, KMK'nun ve tapu kütüğünün aleniyeti ilkesince hiç kimse, bilmediğini iddia edemez.

#### MADDE 3: YÖNETİM PLANI VE DEĞİŞTİRİLMESİ

Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır. Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

## **MADDE 4: TANIMLAR**

İşbu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan terim tanımlarına başvurmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı tanımlar göz önünde tutulur.

**PARSEL** : Tapuya, kat mülkiyeti kütüğü adı altında düzenlenmiş sicile kaydedilecek ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilecek kadastro planında sınırları belirli ve 1. maddede belirtilen 6619 ada numarasında kayıtlı ve KMK'da "ana taşınmaz" olarak ifade edilen arsa.

**ANAGAYRİMENKUL** : Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünü

**ANAYAPI** : Ana gayrimenkulün yalnız esas yapı kısmına

**BAĞIMSIZ BÖLÜM** : Ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyeti konu olan bölümlerine

**EKLENTİ** : Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler

**TİCARİ NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER** : Yukarıda belirtilen 6619 ada 1 no'lu parsel içinde 33,34,35,36 no'lu bloklarda yer alan; Kreş, Ana Okulu, Kafeterya ve restoranlar, market ve dükkânlar.

**KAT MÜLKİYETİ** : Bağımsız bölüm üzerinde, tapu sicilinde kurulan mülkiyet hakkıdır.

**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 Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olanlar. Bu kapsamda olmasa bile AVRUPA KONUTLARI-TEM üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini satın alanlar, İntifa, oturma (sükna), üst hakkı gibi kullanıma imkân veren ve tapuya tescil edilmiş aynı hak sahipleri de niteliği elverdiği ölçüde bu kavram içinde değerlendirilebilecektir. Bu yönetim planında ayrıca belirtilmese de kat maliki olarak geçen ibareler toplu yapı kapsamındaki hem konut hem de Ticari Nitelikli Bağımsız bölüm maliklerini kasteder.

**ORTAK YERLER** : Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler.

**KULLANMA HAKKI** : Kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına

**KAT İRTİFAKI** : Bir 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

**ARSA PAYI** : Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına

**BLOK :** 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

**HAK SAHİBİ :** AVRUPA KONUTLARI üzerinde kurulacak olan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sahifesinde kat irtifakı veya mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir.

Her ne kadar tapu kütüğünde malik olarak görülmemekle birlikte Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına vekâleten ARTAŞ-Öztaş-Doğu İnşaat Ortak Girişimi ile yapılan sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler bağımsız bölümlerin kendilerine teslimi ihbarından itibaren iş bu yönetim planında hak ve mükellefiyet sahibi olacak, bağımsız bölümün ihbar ve tesliminden itibaren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. giderlerden hiçbir nam ve sıfat altında sorumlu tutulmayacaktır. İşbu madde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki tüm bağımsız bölümlerin kat irtifak veya kat mülkiyet tapularının devri işlemlerinin tamamlanması ile ortadan kalkar.

**BLOK KAT MALİKLER KURULU :** Her Bloкта yer alan kat maliklerinin oluşturduğu kuruldur.

**BLOK TEMSİLCİSİ :** Her bir blokta Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilen ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda bloğu temsil eden ve iletişimi sağlayan kişi.

**TOPLU YAPI :** Yukarıda 1.maddede belirtilen 6619 Ada ve 1 parsel kapsamındaki TOPLU YAPI, işbu Yönetim Planında AVRUPA KONUTLARI-TEM SİTESİ olarak anılacaktır.

**TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU:** Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurul. AVRUPA KONUTLARI-TEM SİTESİ toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na yetki devri yapılabilir.

**TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU :** Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından kendisine yetki devri yapılan, blok yapılarında her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok temsilcileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşan ve Avrupa Konutları Tem Sitesi'nin en üst karar merci olan kurul.

## **MADDE 5: BAĞLANTILAR**

### **A- BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE ARSA PAYI ARASINDAKİ BAĞLANTI:**

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

Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı 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 - BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE EKLENTİLER VE ORTAK YERLER ARASINDAKİ BAĞLANTI:

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, 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 plânında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

## MADDE 6: ORTAK YERLER

Aşağıda yazılı yerler ve şeyler ortak yer sayılır.

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

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

Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.

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 plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetiminde üstlenilebilir.

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.

## MADDE 7: İŞLETME PROJESİ

Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler için o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ve ortak giderler ve bütün kat malikleri tarafından karşılanması gereken, yıl içerisinde tahmini gelir ve gider tutarlarını tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen tahmini bütçeye denir. Blok kat malikleri, Toplu Yapı Kat malikleri kurulu veya toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim

kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI**

#### **MADDE 8: GENEL KURAL**

##### **I-HAKLAR**

Bağımsız bölüm malikleri ve Ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri, KMK, Sözleşmeler ve bu Yönetim Planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla kendilerine ait bağımsız bölüm üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilerine sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

Kat malikleri ana taşınmazın bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler;

##### **II-BORÇLAR**

Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim plânı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Süknâ) 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: ANAGAYRİMENKULÜN BAKIMI, KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK**

a) Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

b) Avrupa Konutları-Tem Sitesi Kat Malikleri Kurulunda bulunan beşte dört tüm üyelerin oy birliği ile vereceği bir karar olmadıkça Avrupa Konutları-Tem Sitesinde bulunan bağımsız bölüm maliklerinin hiç birisi ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis yaptıramayacağı gibi değişik renkte dış boya da yaptıramazlar. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz.

Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

c) Her kat maliki ana gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

## **MADDE 10: ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA**

Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri, toplu yapı temsilciler Kurulu ve Geçici Yönetim Kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır. Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, KMK 20 inci maddede öngörüldüğü şekilde ve oranda genel giderler ve toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

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" 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. AVRUPA KONUTLARI – TEM yerleşim planına göre ortak alan yer ve tesislerine ilişkin ortak giderler, aidat tahakkuk ve tahsilâtının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ayrıca blok ortak alan ve Avrupa Konutları-Tem Sitesi içinde bulunan tüm ortak alanların güçlendirme ve onarım giderleri, yönetici aylığı gibi diğer giderler ve ortak tesislerin işletme giderleri, aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, kapıcı, bekçi, bahçıvan, otopark görevlisi vs. verilecek tüm hizmetlerden yararlanacak elemanların giderleri blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör vb. tesislerin bakım, onarım işletme giderleri ile kararlaştırılacak bloklar arası ortak (jeneratör işletmesi vb,) öteki hizmetlerin karşılanmasından oluşur.

Site ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki Yönetimin kararlaştırdığı gecikme tazminatını ödemek zorundadır. ( KMK 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.

## **MADDE 11: SİGORTA ANLAŞMASI**

Ana gayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir. Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında paylaşılır.

Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

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

## MADDE 12: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI-ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Kat malikinin, Kat malikinin, Ticari nitelikli bağımsız bölüm malikinin KMK 20 nci madde uyarınca hissesine düşen gider ve avans (blok ortak ve Avrupa Konutları-Tem Sitesi ortak) 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

Avrupa Konutları-Tem Sitesin de bulunan, bağımsız bölümlerin, ortak yerlerin, şeylerin, tesislerin kullanılmasına ve bunlardan yararlanmada, kanun diğer mevzuat ve bu yönetim planı ile Avrupa Konutları-Tem Sitesi Genel Kurulu ve Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetim Kurulunca alınan kararlara aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile öteki yükümlü ve sorumlular hakkında kat mülkiyeti kanununa göre yetkili kişi ve mercilere başvuru talep ve davalar üzerine kat mülkiyeti kanunu ve bu yönetim planı ve ilgili mevzuatla belirlenmiş önlem ve yaptırımlar uygulanır. Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır.

a) Ödenmeyen avans ve gider paylarına Yönetimin Kararlaştırdığı ve KMK nın öngördüğü en yüksek oranda gecikme tazminatı uygulanır. Faiz hesabında bileşik faiz uygulanmaz.

b) Temerrüt gösteren Kat Malikleri aleyhine Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesinin 2. ve 3. fıkrasındaki yaptırımlar talep ederek dava açılır, icra takibi yapılır.

c) Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilir.4721 s.Türk Medeni Kanunu'nun 893 üncü maddesinin son fıkrası burada da uygulanır.

d) Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek ve özellikle Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin 3. fıkrasının a,b,c bendlerinde sayılan ve çekilmez hale getiren Hak sahipleri ve onlara tabii olanlar aleyhine aynı 25. madde 2. fıkra uyarınca dava açılabilir ve bu maddenin 1. fıkrası hükmü uygulanması istenebilir.

e) Taşınma veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamı zararı verenden tahsil edilir.

f) Bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak kaydı ile Avrupa Konutları-Tem Sitesi Genel Kurulu ve Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetimince borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygularlar.

aa) Borç ve yükümlülüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarıda bulunur. Bu uyarı, yönetici imzasını taşıyan yazının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine posta ile yahut elden ulaşmasıyla tekemmül eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.

bb) Ortak yerlerin kullanılması veya buralardan yararlanma bakımından öngörülen yasaklara aykırı davranışlarda bulunan kişilere karşı sorumluluk bulunan hallerde, yönetici veya Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetim Kurulu veya onların tarafından görevlendirilen kişi ya da kişiler Medeni Kanun, Borçlar Kanununun 52. maddeleri uyarınca koruyucu önlemler başvurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara aykırı davranışın engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemleri de yapabilirler.

bb) Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için yönetici veya Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetimi göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 100,00 YTL' na kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi 5.000,00 YTL olacak bu ceza 2008 yılı para değerine göre tespit edilmiştir. Müteakip yıllarda bu meblağ VUK' nca yayınlanan Yeniden Değerleme Oranı nispetinde artırılır.

Bu ceza Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28 uyarınca Borçlar Kanununun 158. maddesinde düzenlenmiş sözleşme cezası hükmündedir. Bu cezanın uygulanmış olması bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bendlerinde yazılı önlem ve yaptırımları da ayrıca talep etmeye mani değildir.

Takdir ve tebliğ edilen günlük cezanın talebe rağmen ödenmemesi halinde, tahsile kadar geçecek süre için aylık %10 gecikme tazminatı uygulanır. Bu ceza ve gecikme tazminatı Avrupa Konutları-Tem Sitesi yönetim kurulu tarafından uygulanır ve ana taşınmaza ait ortak giderlere sarf edilmek üzere irat kaydedilir.

### **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. Ana gayrimenkulün 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 maliklerince veya blok ortak alanı ise o blok maliklerince, Avrupa Konutları-Tem Sitesi ortak alan veya tesisi ise, Avrupa Konutları-Tem Sitesi yönetim bütçesinden derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

### **MADDE 14: YASAK İŞLER**

Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini blok ortak yerleri ile Avrupa Konutları-Tem Sitesi ortak alan ve tesislerini kullanırken hüsnü niyet kaidelerine uymak zorundadırlar.

Özellikle aşağıdaki şeyleri yapamazlar.

- a) Kendi bağımsız bölümlerini randevu evi, kumarhane veya benzeri ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.
- b) Bağımsız bölümlerin balkon (teras) ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemez. Su vb. şeyleri dökemez. Çöp vs. şeyleri atamazlar. Binanın dış cephesine, bahçeye çamaşır asamazlar.
- c) Bağımsız Bölümlerin Duvar, Pencere veya camlarına içerden ve dışarıdan Duyuru, ilan, Reklam şeklinde tabela, kâğıt veya afiş yapıştırılmaz, asamazlar.
- d) Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri hiçbir şekilde işyeri olarak kullanamazlar mesken dışında bir amaca tahsis edemezler.
- e) Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile blok ortak yerler ile Avrupa Konutları-Tem Sitesi ortak alanlarında kesinlikle köpek ve evcil olmayan hayvan besleyemezler.
- f) 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 mecbur oldukları gibi Avrupa Konutları-Tem Sitesi 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.
- g) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- h) Bağımsız bölümleri ile eklenti ve ortak yerlere patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman, toz çıkarma gibi hareketlerde bulunamazlar,
- i) Blok yapının ön ve arka cephelerine bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha veya tabela asamazlar. Balkon veya teraslara binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamaz, kapatamaz ve güvenlik önlemi alamazlar,
- j) Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri, bağımsız bölümde her ne sebeple ve



sıfatla oturan (kira, sükna vb.) kişilerin adı-soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde Blok yöneticilerine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yönetimde mevcut son adresleri tebligat adresleri sayılır, işlemler bu adrese göre yapılır.

k) Bağımsız bölüm malikleri ortak kullanımda bulunan havuz ve spor tesislerini misafirlerine kullandıramazlar. Belirtilen havuz ve tesislerden sadece blok malikleri ile onların kiracı ve sükna hakkı sahipleri faydalanabilirler. Ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri haricinde kiracı ve iş yeri çalışanları ve misafirleri havuzlar ve spor tesislerinden faydalanamazlar. Bu hüküm spor ve sağlık kulübünün içindeki havuzla ve diğer aktiviteler için de geçerlidir.

l) Otoparklar; dairelere tahsis edilmiş araç sayısı çerçevesinde kullanılacaktır. Otoparkların yerlerinin daireler itibariyle tespit edilmesi Yönetimin Takdiri ve Uhdesindedir. Otoparklar dışında yerlere araç park edilmesi veya Fazla sayıda araç bulundurulması veya Uzun süreli bekleyen misafir araçlarının tespiti halinde araçların çekirilerek bedellerinin ilgili kat malikinden tahsil edilmesi Yönetim Kurulunun yetkisi çerçevesindedir.

m) Koruma amacına yönelik pencere ve balkon demiri ve benzeri ilavelerin yapılması için AVRUPA KONUTLARI Yönetiminden izin alınması gerekir. Bu izin ancak Artaş-Öztaş-Doğu İnşaat Ortak Girişimi nin proje müelliflerince hazırlanmış bulunan demir korkuluk projelerine uygun olmak koşulu ile verilebilir. Panjur kesinlikle konulamaz. Balkon Teraslar Kapalı mekânlar haline dönüştürülemez.

n) Klima Dış Üniteleri Sadece balkonlara ve kesinlikle bina dış görünümünü bozmayacak şekilde monte edilebilir.

o) Konut Kat Malikleri kendi dairelerinde, orijinal projeye aykırı şekilde hiçbir duvar ve tesisat değişikliği yapamazlar. Zorunlu Tamirat işlerini; gürültü ile komşularını rahatsız etmemek amacıyla mesai günlerinde 11.00-16.00 saatleri arasında yaptırabilirler... Bahçelerde ağaç ve herhangi bir bitki dikemezler. Ticari Nitelikli Bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerinde ticari faaliyetlerine uygun iç dekorasyon değişikliklerini dış görünüme ve orijinal duvarlara ve binanın projesine aykırı olmamak kaydıyla yapabilirler.

p) Ticari Nitelikli Bağımsız bölüm Malikleri ve kiracıları bağımsız bölümlerinin ticari faaliyetlerinin sadece site içine ve site sakinlerine yönelik olacağını dışarıdan müşteri almayacaklarını peşinen beyan taahhüt ederler.

## **MADDE 15: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ**

Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlâl ederse, onlar, o 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 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 hakim 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:

- Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 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 veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlâk ve adaba aykırı harekette bulunması.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.

## **MADDE 16: YENİLİK VE İLAVELER**

### **I - FAYDALI OLANLAR:**

Kat malikleri, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılıır. Bağımsız bölüm malikleri blok yapı ve Avrupa Konutları-Tem Sitesi 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 kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılıır. Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler Blok Kat maliklerince, Avrupa Konutları-Tem Sitesi ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise Avrupa Konutları-Tem Sitesi da bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

### **II - ÇOK MASRAFLI VE LÜKS OLANLAR:**

Yapılması arzu edilen yenilik ve ilâveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya ana gayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilâvelerin giderini onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun küllî veya cüzi halefleri yenilik ve ilâvelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilâveden faydalanma hakkı kazanırlar.

### **III - ÖZEL OLARAK**

Sitenin tümüne ve bağımsız bölümlere kesintisiz elektrik enerjisi verebilmek için trafo merkezleri ile, jeneratör merkezleri kurulacaktır. Trafoda elektrik enerjisi kesildiği zaman, doğrudan jeneratör devreye girecek ve siteye kesintisiz enerji verilebilecektir. Dolayısıyla, trafodan geçen elektrik enerjisi gibi, jeneratörden geçen elektrik enerjisi de her bağımsız bölüm malikinin kendisine ait sayaçlarından geçecek ve idare ile bizzat muhatap olacaklardır.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ**

#### **A-BLOK KAT MALİKLERİ KURULU**

### **MADDE 17: OLUŞUMU**

AVRUPA KONUTLARI-TEM SİTESİ kapsamında bulunan parsel üzerinde birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir.

## **MADDE 18: KURULA KATILMA VE OY HAKKI**

Blok Kat Malikler Kurulu'nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne ilişkin arsa payının miktarına bakılmaksızın bir oy hakkına sahiptir.

a) Aynı blokta bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için bir oy hakkı vardır. Ancak, bir şahsın vekâleten veya asaleten kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikler Kurulu'ndaki bütün oyların 1/3'ünden fazla olamaz. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikler Kurulu'nda bunları, içlerinden veya dışarıdan vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek blok yöneticisine bildirilmedikçe bu kişilerden herhangi birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.

b) Blok Kat maliklerinden her biri, diğer bağımsız bölüm malikleri veya dışarıdan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilir. Verilecek temsil yetkisi yazılı bir belge ile olur.

c) Blok Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vb.) ise onun yerine Blok Kat Malikler Kurulu'na kanuni velisi veya vasisi katılır.

## **MADDE 19: TOPLANMA VE ÇAĞRI**

Blok Kat Malikler Kurulu, iki yılda bir Ocak ayı içerisinde blok temsilcilerini seçmek ve blok sorunlarını görüşmek için toplanır. Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ile gündemi, Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce blok kat maliklerinden blokta oturanlara imza karşılığı ve blokta oturmayanlara ise Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu'na vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü posta ile bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat kat maliklerine yapılmış sayılır. Tebligat yapılamaması halinde bundan sonra yapılacak tüm tebligatlar, bağımsız bölümden fiilen yararlananlara yapılarak ilan panosuna asılır. Bu tebligat kat malikine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan panosuna asılan tebligat örneği kat malikine yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının en geç on beş gün sonra nerede ve hangi saatte yapılacağı belirtilir. Toplantılarda, yalnız toplantının gündemindeki yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ü isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu'nun veya blok kat maliklerinin 1/3'ünün istemi üzerine, Blok Kat Malikler Kurulu, yukarıda belirtilen çağrı yöntemlerine uyularak, toplantının gündemi belirtilmek kaydıyla her zaman olağanüstü toplantıya çağırılabilir.

Bu maddedeki hükümler blok niteliğinde olmayan ticari üniteler için de uygulanır.

## **MADDE 20: TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI**

Blok Kat Malikler Kurulu, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve katılanların oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (KMK Madde 24-28-32-34-42-44-45)

## **MADDE 21: KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI VE DUYURULMASI**

Blok Kat Malikler Kurulu'nun aldığı kararlara bütün bağımsız bölüm malikleri, onların varisleri, bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler ile bağımsız bölümden kiracı yahut başka sebeplerle faydalananlarla, Blok Yöneticisi ve Denetçisi uymak zorundadır.

Blok Kat Malikler Kurulu'nda alınan kararlar, Blok Yöneticisi tarafından o toplantıya katılmamış olan bağımsız bölüm malikleriyle, bağımsız bölümden yararlananlara usulü dairesinde duyurulur. Ayrıca Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetim Kurulu'na bilgi verilir.

## **MADDE 22: KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI**

Blok Kat Malikler Kurulu'nun aldığı kararlar, birden başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı bir "Blok Kat malikler kurulu karar defterine yazılır ve toplantıya katılan Blok Kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler de aykırılığın sebebini belirterek imzalarlar. Bu defter Blok yöneticisi tarafından saklanır.

## **MADDE - 23 : GÖREVLERİ**

Blok Kat Malikleri Kurulu;

- a) Blok temsilcilerini gizli oy açık sayımla seçer.
- b) Kendi bloklarına ilişkin konularla ilgili olarak Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur.
- c) Yerleşim planına göre münhasıran bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresine ve durumuna ilişkin hususları blok temsilcilerinin Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na iletmesi için tavsiye niteliğinde kararlar verebilir.
- d) KMK tarafından verilen diğer görevleri yerine getirir.

## **B- BLOK TEMSİLCİSİ**

## **MADDE 24: SEÇİM USULÜ VE GÖREVLERİ**

Blok temsilcisi, bloktaki kat maliklerinin kendi blokları için seçtikleri kişidir. Site içerisindeki herhangi bir blokta blok temsilcisi olabilmek için, sitede herhangi bir blokta kat maliki veya kat malikinin 1. derecede akrabası (eşi, çocuğu, anne veya babası) olmak zorunludur. Blok temsilcisi 2 (iki) yıllık süre için seçilir. Blok temsilcilerinin temel görevleri seçildikleri blokları Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda temsil etmek, toplantı ve seçimlere katılmak, blok kat maliklerinin sorun ve isteklerini bu kurula iletmeğdir. Blok temsilcilerinin adı ve soyadı blokların giriş bölümlerinde bulunan panoların içerisinde asılır.

Blok temsilcileri aşağıdaki usul uygulanarak seçilirler.

- 64 daireli her bloktan 2 (iki) blok temsilcisi seçilir. Bu blok temsilcilerinin her birinin yönettiği ve temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı 32 olarak kabul edilir.
- 93 daireli her bloktan 3 (üç) blok temsilcisi seçilir. Bu blok temsilcilerinin her birinin yönettiği ve temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı 31 olarak kabul edilir.
- 87 daireli her bloktan 3 (üç) blok temsilcisi seçilir. Bu blok temsilcilerinin her birinin yönettiği ve temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı 29 olarak kabul edilir.
- 56 daireli her bloktan 2 (iki) blok temsilcisi seçilir. Bu blok temsilcilerinin her birinin yönettiği ve temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı 28 olarak kabul edilir.
- 60 daireli her bloktan 2 (iki) blok temsilcisi seçilir. Bu blok temsilcilerinin her birinin yönettiği ve temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı 30 olarak kabul edilir.
- 123 daireli her bloktan 4 (dört) blok temsilcisi seçilir. Bu blok temsilcilerinin her birinin yönettiği ve temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı 30,75 olarak kabul edilir.
- 11 adet ticari üniteden 1 (bir) ticari ünite temsilcisi seçilir. Bu temsilcinin yönettiği ve temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı 11 olarak kabul edilir.

## **C- TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU**

## **MADDE 25: OLUŞUMU – YETKİ DEVRİ**

Avrupa Konutları-Tem Sitesi kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kuruludur. Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı

kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. İşbu Yönetim Planı ile Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tüm yetkilerini, Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na devretmiştir.

#### D- AVRUPA KONUTLARI TEM SİTESİ TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

##### **MADDE 26: OLUŞUMU - GÖREVLERİ**

Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; blok yapılarında Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilen toplam 95 adet Blok Temsilcisi ve blok niteliğinde olmayan ticari ünitelerden seçilen 1 adet Ticari Üniteler Temsilcisi olmak üzere toplam 96 temsilciden oluşan Sitedeki en üst karar organıdır.

Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; 2 (iki) yıl için görev yapmak üzere Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu asil ve yedek üyelerini seçer. Site Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak olan işletme bütçesini tartışmak, incelemek ve kesin olarak karara bağlamak, bu yönetim planında münhasıran yetkili olduğu konularda karar vermek, Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu'nun bu yönetim planında yazılı görev ve yetkileri haricinde kalan diğer tüm konularla ilgili olarak kararlar almak, bir önceki yönetim kurulu üyelerini ve hesaplarını inceleyerek ibra edip etmemek, gerektiğinde haklarında yasal takip başlatmak için karar almak, site yönetim kurulu ve denetim kurulu üyelerine hizmetlerinin karşılığı olarak ücret (huzur hakkı) verilip verilmeyeceğine ve verilecekse bu ücretin ne kadar olacağına karar vermek ve Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer görevleri yerine getirmek Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun başlıca görevleridir. Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda alınmış olan kararlar, 2004 sayılı İcra Ve İflas Kanununun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır. (K.M.K. Madde 72)

##### **MADDE 27: KURULA KATILMA VE OY HAKKI**

Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda Temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. (K.M.K. Madde 69) Bloğun temsilcisi değişirse yeni temsilci kurulda kendiliğinden eskisinin yerini alır. Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak olan temsilci, yerine kurula katılmak için bir kimseyi vekil olarak tayin edilebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

##### **MADDE 28: TOPLANMA VE ÇAĞRI**

Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; olağan mali genel kurul toplantısını her yıl, olağan seçimli genel kurul toplantısını ise 2 (iki) yılda bir, Şubat ayında gerçekleştirir. Toplantının nerede, hangi tarihte ve hangi saatte yapılacağı ile gündemi, Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, bütün kurul üyelerine toplantıdan en az 15 (onbeş) gün önce imza karşılığı veya Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu'na vermiş oldukları adreslerine, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslerine iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda toplantı yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az, on beş günden fazla olamaz. Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, önemli bir sebebin çıkması halinde, Site Yönetim Kurulu'nun veya Site Denetim Kurulu'nun veya Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin ya da kat maliklerinin üçte birinin birlikte ve yazılı istemi halinde ve toplantı için istenen tarihten en az 15 (on beş) gün önce

bütün kurul üyelerine imza karşılığı veya Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu'na vermiş oldukları adreslerine, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslerine iadeli taahhütlü mektupla, toplantı nedeni ve gündemi bildirilmek kaydıyla Site Yönetim Kurulu tarafından her zaman toplantıya çağırılabilir. Toplantı isteminde bulunanlar, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

#### **MADDE 29: TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI**

Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kurul üyelerinin (blok temsilcilerinin) yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının yarısından bir fazlası ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar alır. Blok temsilcileri, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayılarını gösteren hazirun cetvelini imzalayarak toplantıya katılırlar ve her temsilci yönettiği ve temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

Alınmış olan bir kararın tekrar görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, bu konuda verilen önerenin, toplantıya katılanların (hazirun listesinde imzası bulunanların) oy çokluğu ile kabul etmesine bağlıdır.

Yeter sayısı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda; toplantı yeter sayısı aranmaz, toplantıya katılanların (hazirun listesinde imzası bulunanların) oy çokluğu ile karar verilir.

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

Yeterli çoğunluğun olduğu anlaşılınca, toplantıyı site yönetim kurulu başkanı veya görevlendireceği bir yönetim kurulu üyesi açar. Ardından, toplantıyı yönetmek üzere; bir başkan, bir sayman ve bir yazman üyeden oluşan divan kurulu seçilir. Tüm oylamalar açık oyla, seçimler ise gizli oyla yapılır.

#### **MADDE 30: KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI**

Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları; toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi; tüm kurul üyelerini, Avrupa Konutları-Tem Sitesi alanında bulunan tüm kat maliklerini, kat maliklerinin külli ve cüzi haleflerini, kiracıları, ticari ünitelerin maliklerini, tüm site sakinlerini ve çalışanlarını, Site Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerini bağlar.

Karara muhalefet şerhi konulması sonucu değiştirmez. Mahkeme tarafından, kararın iptaline ilişkin kesinleşmiş bir Mahkeme kararı verilmedikçe veya kararın uygulanmasının durdurulmasına ilişkin Mahkemece tedbir kararı verilmedikçe, alınan kararlar derhal uygulanır. Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, tebliğe gerek olmaksızın, alındığı andan itibaren uygulanır. Tebliğ zorunlu olmamakla birlikte, alınan kararlardan Site Sakinlerini ilgilendirenler blok girişlerindeki ilan panolarına duyuru şeklinde asılır ve asgari 10 gün süreyle askıda kalır. Alınan kararlar blok girişlerindeki ilan panolarına asılabileceği gibi; sitenin web sayfasında yazılı olarak da ilan edilebilir, SMS ve e-posta yoluyla da ilgililere bildirilebilir. Kat malikleri ve diğer ilgililer kendilerine tebligat yapılmadığını belirterek alınan kararları, ödenecek aidat kararlarını ve ödeme günüyle gecikme zammı kararını bilmediklerini iddia edemezler.

#### **MADDE 31: KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI**

Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, bir (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaralarını taşıyan ve her sayfası noter mührü ile onaylı Yönetim Kurulu Karar Defteri'ne yazılır veya bilgisayar çıktısı tutanak yapıştirilir. Aksine bir karar alınmamışsa, tutanakları Divan Kurulu'nun imzalaması yeterlidir. Ancak, toplantıya katılan kurul üyeleri de, istedikleri takdirde tutanağı imzalarlar. Karara aykırı oy verenler, (arzu ederlerse) aykırılığın sebebini de yazılı olarak belirterek tutanağı imzalayabilirler.

## E- AVRUPA KONUTLARI TEM SİTESİ YÖNETİM KURULU

### **MADDE 32: SEÇİMİ VE ÇALIŞMA YÖNTEMİ**

Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; 2 (iki) yılda bir yapacağı seçim gündemli toplantıda, kurul üyeleri veya kat malikleri veya kat maliklerinin 1. derecede akrabası (eşi, çocuğu, anne veya babası) arasından, 2 (iki) yıllığına 5 (beş) asil 3 (üç) yedek üyeden oluşan Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu'nu seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmeleri mümkündür. Yönetim Kurulu üyeleri, Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilirler.

Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantısında bir başkan, iki başkan yardımcısı, bir muhasip üye ve bir sekreter üye seçerek görev bölümü yapar. Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu, üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve katılanların salt çoğunluğu ile karar alır. Eşitlik halinde, ikinci kez oylama yapılır, yine eşitlik olursa başkanın oyu çift oy sayılır. Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu tarafından alınan kararlar, her sayfası noterce onanmış "Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne tarih konularak yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oy verenler (arzu ederlerse) aykırılığın nedenini yazılı olarak belirterek kararı imzalayabilirler. Bu defter Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu Başkanı'nın kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir ve teslim edilir. Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu üyelerinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresleri K.M.K. 34/9.madde gereği, yönetim binasının giriş bölümünde bulunan panonun içerisine asılır.

Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu üyeleri, blok temsilcisi değil ise Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantılarında oy hakları yoktur. Sadece toplantılara katılma ve görüş bildirme hakları vardır.

### **MADDE 33: ÜCRETİ**

Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartları, Avrupa Konutları-Tem Sitesi Kat Malikleri Kurulu tarafından karara bağlanır. Bir kişinin aynı zamanda hem Blok yöneticisi, hem de Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetim Kurulu üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı Avrupa Konutları-Tem Sitesi Kat Malikleri Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

### **MADDE 34: SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ**

a) Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu, Avrupa Konutları Tem Sitesi ortak alanlarının bakımı, korunması ve işletilmesi ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur.

b) Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu, her yıl Şubat ayında gerçekleştirilecek olağan mali genel kurul toplantısında ve 2 (iki) yılda bir Şubat ayında gerçekleştirilecek olağan seçimli genel kurul toplantısında, Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine, o tarihe kadar yapılan işlerin, elde edilen gelir ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

c) Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınan kararları yerine getirir.

d) Site ortak yer ve tesislerini ve ortak yararlanmaya tahsis edilmiş olan tüm bağımsız bölümleri ve kullanılmayan kapıcı dairelerini işletir veya kiraya verir. Site gelirlerini artırmak amacıyla; asansörler, blok içi ve girişleri, otoparklar gibi ortak alanlarındaki uygun yerlere reklam panoları koyabilir. Bu panoları reklam amaçlı olarak kiraya verebilir. Site sakinlerine ve dairelerine yönelik reklam dağıtım işleri yapabilir. Bu işleri kendisi yapabileceği gibi, bu amaçla bir şahıs veya şirketle anlaşabilir.

e) Bloklardaki ve Sitedeki ortak yer ve tesislerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır ve yeterli sayıda personeli istihdam eder. İdari – hukuki – mali sistemi ve örgütlenmeyi sağlar. Görev, hak ve mükellefiyetleri detaylı olarak gösteren ve belli süreleri kapsayan sözleşmeleri (Müdür, Avukat, Muhasebeci, kapıcı, bahçıvan, temizlikçi, güvenlik görevlisi, elektrikçi vb.) yapar. Sitedeki tüm çalışanların, çalışmaları ve görevleri ile ilgili düzenlemeleri yapar ve çalışmalarını denetler.

f) Avrupa Konutları Tem Sitesi alanı içerisinde sosyal barışı, huzuru, paylaşımı, birlikte yaşamayı kolaylaştıracak sosyal, kültürel ve sportif etkinlikler düzenlenmesine önderlik eder. Bu etkinlikler için bütçede pay ayrılmasını sağlar.

g) Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu işletme projesini hazırlar. Bu projede özellikle, blokların ve sitenin ortak yer ve tesislerine ve sitenin yönetimine ilişkin asgari bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarları, ortak giderlerden, bu yönetim planı uyarınca tüm kat maliklerine isabet edecek muhtemel miktarı, tahmini ve muhtemel site ortak giderlerini karşılamak üzere toplanması gereken aylık aidat avans miktarlarıyla ödeme şekli ve zamanları, aidat borcunu zamanında ödemeyenlerden alınacak gecikme zammı oranı belirlenir. Hazırlanan işletme projesi (bütçe), Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi temsilcilere olağan toplantı tarihinden en az 15 gün önce imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. İşletme projesine bildirimden başlayarak 7 gün içerisinde itiraz edilirse, itiraz Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısında incelenir ve işletme projesine kesin şekli verilir. ( İtiraz yapılmış olması, aidat ödeme yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz.) Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun itiraz üzerine vereceği karar (tebliğe gerek olmaksızın) alındığı anda kesinleşir. İşletme Projesi, Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kabul edilmişse, tebliğe gerek olmadan (karar alındığı anda) kesinleşir. Kesinleşen İşletme Projesi ve/veya işletme giderleri ile ilgili kararlar, İcra ve İflas Kanununun 68.maddesinin I. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır. İşletme projesi veya işletme projesi niteliğindeki Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı uyarınca, aidat / avans ödemelerini belirlenen günde yapmayan kat maliki veya ödemekle yükümlü olan kişi (hiçbir sözlü ve yazılı uyarıya gerek olmaksızın, belirtilen son ödeme gününde, ödeme günü belirtilmemişse aidatın ait olduğu ayın son gününde) kendiliğinden temerrüde düşer.

h) Bağımsız bölüm dışında kalan Avrupa Konutları Tem Sitesi ortak kullanım alanlarının yerleşim planında öngörülen doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine yönelik her türlü giderlere ilişkin kararlar alır.

ı) Kat maliklerinden ve diğer sorumlulardan site ortak gider paylarını (aidatı) ve bu giderlere ilişkin avansı toplar. Bu amaçla bir banka nezdinde hesap açtırır.

i) Bağımsız bölümlerin site ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerden kiracı olarak veya başka bir sebeple (mal sahibi ile birlikte sitede aynı dairede oturan anne babası, mal sahibi veya kiracının eşi, çocuğu, akrabası...) devamlı olarak



yararlananlar da kat malikiyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. O nedenle, bu kişiler aleyhine de icra takibi yapılabilir, itiraz edilmesi halinde itirazın iptali davası açabilir.

j) Borç ve yükümlüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve gerektiğinde üçüncü şahıslara karşı kat mülkiyeti hukukundan doğan her konuda (örneğin KMK 18,19,20,21,22,23,24,25 vb. maddelerle ilgili yükümlülükleri yerine getirmeyen gerçek ve tüzel kişilere karşı) dava açar, icra takibinde bulunur. Aleyhe açılan davaları ve icraları takip eder. Avukatlarla ücret anlaşması yapar. Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. Bu dava ve icra dosyalarında davacı veya davalı, alacaklı veya borçlu sıfatıyla siteyi temsil eder.

k) Avrupa Konutları Tem Sitesi ortak kullanım alanlarında (yollar, tretuarlar, sosyal donatı alanları, yüzme havuzları, , tenis kortları, mini futbol sahaları, basketbol sahaları, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, her türlü alt yapılar, açık ve kapalı otoparklar, açık alanlar, sosyal kültürel tesisler ve sair bütün ortak alanlar ve ortak kullanıma sunulmuş cihaz alet ve benzerleri) İmar Kanunu'na, İmar Planına ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önler. Aykırılıkların giderilmesi için gerekeni yapar.

l) Avrupa Konutları Tem Sitesi alanı içinde bulunan tüm binaların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılmasını, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım-onarım planlarının yapılmasını ve işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.

m) Blok temsilcilerinin ihtiyaç ve dileklerini göz önünde tutarak çözümler üretir.

n) Sitenin tümünü ilgilendiren tebligatları kabul eder.

o) Site kapsamındaki ortak yer ve tesisleri (gerektiği ölçüde) sigorta ettirebilir.

ö) Maaşı site yönetimince doğrudan ödenen personeller için kıdem tazminatı fonu oluşturur.

p) Sitede her türlü hizmetin yürütülmesini organize eder ve denetler. Bu hizmetlerin yürütülmesi için şahıs ve şirketler ile sözleşmeler yapar.

r) Seçim dönemlerinde; Blok Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantıları için takvim yapar ve bu toplantıları organize eder.

s) Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu olağanüstü olarak toplantıya çağırabilir.

ş) Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer görevleri yerine getirir.

MADDE 35: Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetim Kurulu; yükümlü bulunduğu ve işletme projesinde yer alan görevlerin yerine getirilmesini bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişiler vasıtasıyla gerçekleştirebilir.

## F- AVRUPA KONUTLARI TEM SİTESİ DENETİM KURULU

### **MADDE 36: SEÇİMİ VE ÇALIŞMA YÖNTEMİ**

Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; 2 (iki) yılda bir yapacağı seçim gündemli toplantıda, kat malikleri arasından 2 (iki) yıllığına, 3 (üç) asıl ve 3 (üç) yedek üyeden oluşan Avrupa Konutları Tem Sitesi Denetim Kurulu'nu seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmeleri mümkündür. Denetim Kurulu üyeleri, Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilirler.

Avrupa Konutları Tem Sitesi Denetim Kurulu üyeleri, seçimi izleyen ilk toplantısında kendi arasında işbölümü yaparak bir başkan seçerler. Avrupa Konutları Tem Sitesi Denetim Kurulu üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve katılanların salt çoğunluğu ile karar alır. Avrupa Konutları Tem Sitesi Denetim Kurulu tarafından alınan kararlar ile düzenledikleri raporların özetleri, her sayfası noterce onaylanmış "Avrupa Konutları Tem Sitesi Denetim Kurulu Karar Defteri"ne tarih konularak yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oy verenler (arzu ederlerse) aykırılığın nedenini yazılı olarak belirterek kararı imzalayabilirler. Bu defter Avrupa Konutları Tem Sitesi Denetim Kurulu Başkanı'nın kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir ve teslim edilir. Avrupa Konutları Tem Sitesi Denetim Kurulu en geç üç ayda bir Site Yönetim Kurulu hesap ve işlemlerini inceler ve sonuçlarını bir ara raporla tespit eder. Her yılın sonunda da 12 (on iki) aylık denetim sonucunu ve sitenin yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bir raporla tespit eder ve Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını sağlar.

Avrupa Konutları Tem Sitesi Denetim Kurulu zorunlu hallerde Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırabilir.

Avrupa Konutları Tem Sitesi Denetim Kurulu üyeleri, blok temsilcisi değil ise Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantılarında oy hakları yoktur. Sadece toplantılara katılma ve görüş bildirme hakları vardır.

### **MADDE - 37 : ÜCRETİ**

Avrupa Konutları-Tem Sitesi Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartlarını Avrupa Konutları-Tem Sitesi Kat Malikleri Kurulu karara bağlar

### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

#### **ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

### **MADDE 38: HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ**

Blok Kat malikleri kurulunca 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 Avrupa Konutları Tem Sitesi yönetim kurulu KMK' nun 33. maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilir.

### **MADDE-39: ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI**

Bloktaki bir bağımsız bölümün bir arsa payının satılması halinde Avrupa Konutları-Tem Sitesi bağımsız bölüm maliklerinin öncelikle satın alma hakları yoktur.

### **MADDE 40: TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ**

Blok yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olunması gibi temlik tasarruflar Avrupa Konutları-Tem Sitesi Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun oybirliği ile alacağı kararla, ana yapının duvarlarının, çatı ve benzeri yerler ile Avrupa Konutları-Tem Sitesi ortak alanlarının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ise, Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetim Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile yapılır.

### **MADDE 41: SPOR VE SAĞLIK TESİSLERİNİN İŞLETİLMESİ;**

Parsel içinde yer alan kısmen ortak alanlar içeren Spor ve Sağlık Tesisleri; Site Yönetiminin uygun gördüğü gerçek ve tüzel kişiler (sermaye şirketleri, dernek veya vakıf şirketleri) eliyle işletilebilecektir. Bu tesisin işletimi özerk ticari bir yönetim olacaktır.

### **MADDE 42: GEÇİCİ YÖNETİM ve DENETİM**

a) Avrupa Konutları-Tem Sitesi yerleşim planı kapsamındaki onaylı projeye bağlanmış bütün yapılar, ortak yer, ticari nitelikli bağımsız bölümler depo ve tesislerin tamamlanması, yerleşiminin ve ortak alanların kullanımının belli bir düzen içinde yürütülmesi amacıyla bu yönetim planında Avrupa Konutları-Tem Sitesi Kat Malikleri Kurulu. ve Avrupa Konutları-Tem Sitesi Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak ve yetkiler geçici olarak Artaş-Öztaş-Doğu İnşaat Ortak Girişimi (veya Emlak Konut GY ORTAKLIĞI A.Ş. vekili), EGYO dan bir Artaş-Öztaş-Doğu İnşaat Ortak Girişim den iki toplam üç kişiden asil ve yedek olmak üzere oluşur. Bir asil bir yedek denetçi de EGYO dan atanır. Geçici Yönetim Oluşacak kurul tarafından yürütülecektir. AVRUPA KONUTLARI PROJESİ Kapsamında bütün yapılar, ortak yer yapı ve tesisler tamamlanıncaya kadar bu yönetim planında AVRUPA KONUTLARI-Tem Sitesi Genel Kurulu ile Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler, Yönetim Planının Tapuya verilmesini izleyen tarihten itibaren en çok 5 (beş) yıl Artaş-Öztaş-Doğu Ortak Girişimi tarafından yerine getirilir

b) Geçici yönetim Avrupa Konutları-Tem Sitesi yönetimine ilişkin yasal düzenleme yapılır ve en çok beş yıl sonrası, yetkilerini iş bu yönetim planına göre oluşturulacak Avrupa Konutları-Tem Sitesi Kat Malikleri Kurulu'na devreder. Avrupa Konutları-Tem Sitesi kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin pay ve oy bakımından 4/5'nün talebi halinde geçici yönetime son verilir. İlk bağımsız bölüm malikler kurulu ve Avrupa Konutları-Tem Sitesi Kat Malikleri Kurulu toplantı tarihi, geçici yönetim tarafından tespit ve ilan olunur. Geçici yönetim ilk toplantıya kadar geçecek sürede işlerin aksatılmadan yürütülebilmesi için Blok yöneticileri, Ticari nitelikli bağımsız bölüm yöneticileri ayrı ayrı atayabilir veya bağımsız bölüm maliklerinden yönetici ismi bildirmelerini isteyebilir. Geçici yönetim süresince Blok yöneticileri kendilerine verilen görevi yerine getirir ve geçici yönetimin düzenleyeceği istişare toplantılarına katılırlar.

c) Geçici yönetim, aldığı kararları sayfaları noter mühürü ile onaylanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.

d) Geçici yönetim, Avrupa Konutları-Tem Sitesi 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.

e) Geçici denetim, yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütölüp yürütölmediğini devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür.

f) Bloklar tamamlanıp Blok yöneticileri seçildiğinde, geçici yönetim en az yılda bir kere yöneticilerle bir danışma toplantısı düzenler. Bu toplantıda yöneticilere Avrupa Konutları-Tem Sitesi ortak yer ve tesislerin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve yöneticilerin konuya ilişkin görüşleri dinlenir.

g) Geçici yönetim, uygun görürse danışma toplantısını geniş bir katılımıla yapabilir.

h) Geçici yönetim veya bu iş için görevlendireceği kişiler Avrupa Konutları-Tem Sitesi nin yönetimi sırasında çıkabilecek tüm ihtilafları taraf sıfatıyla takip etmeye, dava açmaya, icra takibi yapmaya ve bu hususlarda vekil tayin etmeye yetkilidir.

**GEÇİCİ MADDE 1:** İleriki aşamalarda, Komşu veya bitişik parsellerde toplu yapı esaslarına uygun projelerin yapımı halinde, Avrupa Konutları - Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bu parsel ve/veya parsellerle 5711 s.Yasanın Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümleri çerçevesinde müşterek Yapı Yönetimi Oluşturmasına, Toplu Yapı yönetimi oluşmasa da bitişik parsellerde blok kat malikleriyle ortak alanların karşılıklı kullarımlarına ilişkin esasları belirleyebilir, bu konuda Site Yönetim Kurullarını yetkilendirebilir.

04.05.2019 tarihinde gerçekleştirilen Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantısında kabul edilen işbu Yönetim Planının muhtevası, aşağıda kimlikleri yazılı Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından okunarak arzularına uygun olduğunu ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70. Maddesi gereği yeterli çoğunlukla kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eyerler.