

İSTANBUL İLİ - BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
İSTANBUL OYAKKENT 2. ETAP 978 KONUT TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

YÖNETİM

I. KISIM GENEL HÜKÜMLER

Kapsam (Madde 1)

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli Köyü sınırları içerisindeki 739/1 no.lu imar ada/parseli üzerinde bulunan İstanbul OYAKKENT 2. Etap 978 Konut Projesi kapsamındaki Ek-1 'deki vaziyet planında belirtilmiş (Toplam 19 Blok içerisinde 978 konut) yetkili Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, yönetim binası, tesisler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan İstanbul OYAKKENT 2. Etap 978 Konut Toplu Konutları, Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller (Madde 2)

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile Türk Medeni Kanununun (TMK) ve ilgili öteki yasaların hükümleri uygulanır.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı (Madde 3)

Yönetim Planı, İstanbul OYAKKENT 2. Etap 978 Konut Toplu Konutları kapsamındaki (978 konut maliki) bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının / kat mülkiyetinin bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vb. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar. Bu kişiler Yönetim Planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

Yönetim Planı ve Değiştirilmesi (Madde 4)

Yönetim Planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim Planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

II. KISIM TANIMLAR

Bağımsız Bölüm (Madde 5)

Ana gayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki ana yapıların (blokların) projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanununun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine "Bağımsız Bölüm" denir.

Blok Yapı (Ana yapı) (Madde 6)

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

Ana (Madde 7)

İstanbul OYAKKENT 2. Etap 978 Konut Toplu Konut Alanının üzerinde bulunduğu ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde tanımlanan "İmar Adası"dır.

Ana Gayrimenkul (Madde 8)

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

Toplu Yapı (Madde 9)

Toplu yapı, Vaziyet Planında gösterilen (Ek-1) ve tapuda İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Köyü, 739/1 ada/parseli üzerinde onaylı yerleşim planına göre yapılmış 19 adet Blok, alt yapı

1/15

HARÇ DAMGA VERGİSİ
DEĞERLİ KAĞIT VE KDV BEDELİ
MAKBUZLA ALINMIŞTIR

T.C.
OYAKKENT 2. ETAP SITE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD
SITE YÖNETİM OFİSİ 1/5
BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
TEL: 0212 405 80 80 FAKS: 0212 405 80 80
www.oyakkent2.com İkitelli V.D 4785586224

07093

21 SUBAT 2020

İBRAZ EDİLEN ASLININ AYNI
OLDUĞUNU ONAYLADIM

BAKIRKÖY 39. NOTERİ
NİDA YETİM KARAOĞLU
Vakıf Başakşehir / Başakşehir / İSTANBUL

tesisleri, ortak kullanım yerleri, yönetim binası ve tesisler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

III. KISIM YÖNETİM ORGANLARI I. BÖLÜM BLOK YÖNETİMİ

07093

A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri (Madde 10)

İstanbul, OYAKKENT 2. Etap 978 Konut Toplu Konut Alanında bulunan imar ada/parselindeki (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Blok Kat Malikleri Kurulu"na yönetilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu, bu Yönetim Planının 6. Maddesinde tanımlanan "Blok Yapı" yönetimini belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir. Her bloğun, noterce onaylanmış, bir "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu defter Blok Yöneticisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni yöneticiler arasında tutanakla devir/teslim edilir. Devir/teslim edildiği, Kat Malikleri Kurulunun bilgisine sunulur.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı (Madde 11)

- Blok Kat Malikleri Kurulunda her kat maliki bağımsız bölüme bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden çok olamaz.
- Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulunda bunları, içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.
- Kat maliklerinden biri, oyunu medeni hakları kullanma ehliyetine sahip yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir. Verilen vekaletler gelişen teknolojiye uygun olarak ıslak imzalı olabileceği gibi imzalı olmak kaydıyla e posta, whatsapp gibi sanal ortamda da gönderilebilir.*
- Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (çocuk, akıl hastası vs.) ise, onun yerine Kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.
- Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, ancak oy kullanamaz.

Toplanma ve Çağrı (Madde 12)

- Blok Kat Malikleri Kurulu olağan olarak iki yılda bir Aralık ayında toplanır.
- Kurul, Yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı, SMS, e posta* veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Kat maliklerine imza karşılığı bir çağrı kâğıdının elden teslimi de mümkündür. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin görüşülmesi, ancak katılanların çoğunluğunun kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

2/15

T.C.
OYAKKENT 2. ETAP SITE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALARI CAD.
SITE YÖNETİMİ OEİSİ T.D.
BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
TEL 0212 405 80 80 FAKS: 0212 405 80 80
www.oyakkent2.com İkitelli V/D 4760589224

- 207093
- c) İlk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.
- d) Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde Yönetici veya Denetçi, Blok Kat Malikleri Kurulunu yukarıda belirtilen usullere uyararak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yönetici, kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde, Kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

21 ŞUBAT 2020

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı (Madde 13)

- a) Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. Toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.
- b) Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı (Madde 14)

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

Kararların Yazılması ve İmzalanması (Madde 15)

Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, Yönetici tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

B) BLOK YÖNETİCİSİ

Seçimi (Madde 16)

- a) Blok Kat Malikleri Kurulu, iki yılda bir Aralık* ayında yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan birini, "Blok Yöneticisi" olarak seçer. Eski Yöneticinin görevi, yenisi seçilinceye kadar devam eder.
- b) Yönetici, kat maliklerinin, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. İlk turda yeter nisap ile yönetici seçilemez ise ikinci turda en çok oyu alan yönetici olarak seçilir* Eski Yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, 'Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri'ne de yazılır, imzalanır. Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine, Yönetici Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir.
- c) Kurul, Yöneticiyi sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak, Sulh Mahkemesince atanan Yönetici, (Sulh Mahkemesinden izin alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe, Blok Kat Malikleri Kurulu kararıyla değiştirilemez.
- d) Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresinin, ana yapının (blok) kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa yöneticiden veya yönetim kurulunun üyelerinin her birine, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir. Yönetici iş ve ev adresini en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirir.

3/15

T.C
OYAKKENT 2. ETAP SİTE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD.
SİTE YÖNETİMİ OFİSİ / D
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
TEL: 0212 405 80 80 / FAKS: 0212 405 80 80
www.oyakkent2.com | İtelli V.E. 4760586224

Ücreti (Madde 17)

Yöneticiye ödenecek ücret, Kat Mülkiyeti Kanununun 40. Maddesine göre Blok Kat Malikleri Kurulunca kararlaştırılır.

Ücret konusunda bir karar alınmaması durumunda, Yönetici, yönetim süresince kendi konutu için belirlenmiş normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları (Madde 18)

- 1) Blok Yöneticisi kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetici, iki yılda bir aralık ayında* yapılacak toplantıda varsa o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.
- 2) Blok Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunca verilen kararları yerine getirir, çağrılara uyar.
- 3) Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır. Gerektiğinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bilgi vererek yardım talebinde bulunabilir.
- 4) Blok yapıyı ilgilendiren tebligatları kabul eder.

07093
KAT 2020

C) BLOK DENETÇİSİ

Seçimi ve Ücreti (Madde 19)

- 1) Blok Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir aralık ayında* yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından birini "Blok Denetçisi" seçer. Eski Denetçinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder.
- 2) Denetçi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski Denetçi tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne de yazılır, imzalanır.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları (Madde 20)

- 1) Denetçi, Blok Yöneticisinin hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Bir yıllık dönem sonunda, Kat Malikleri Kuruluna vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını kesinlikle önerir.
- 2) Denetçi, bu raporu ve vereceği kararları noter onaylı bir deftere yazarak imza eder.
- 3) Blok Kat Malikleri Kurulu, gerekli görür ise, Yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıdan bir uzmana inceletebilir.

2. BÖLÜM TOPLU YAPI YÖNETİMİ

A) TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları (Madde 21)

- 1) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, "Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilen Blok Yöneticilerinden" (19 Blok Yöneticisi 19 kişi) toplam 19 kişiden oluşur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak bloklar arası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar. Toplu Yapı Yönetimini ilgilendiren kararlar Toplu Yapı Yönetim Kurulu eliyle, blokları ilgilendiren kararlar ise ilgili üyelerce yürütülür.



- 2) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hazırlayıp tebliğ ettiği bütçeye tebliğden itibaren 7 gün içerisinde yapılan itirazları ocak ayında yapacağı olağan toplantıda görüşüp karara bağlar.*
- 3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu Kurulunun üyelerinin her birinin yöneticisi bulunduğu blokta benimsenerek, blokta yönetim bütünlüğü sağlanır.
- 4) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi üyeleri arasından, 3 kişiyi asil - 3 kişiyi yedek olarak Toplu Yapı Yönetim Kuruluna, 3 kişiyi asil 3 kişiyi yedek olarak Toplu Yapı Denetim Kuruluna, seçer.
- 5) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, olağan veya olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bütün hesap ve işlemlerini, Toplu Yapı Denetim Kurulunun raporlarını da dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetim Kurulunu aklama ya da sorumlu tutma kararını verir.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı (Madde 22)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bu yöneticiler yönettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak olan üye, herhangi bir üyeyi vekil olarak tayin edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Toplanma ve Çağrı (Madde 23)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, iki yılda bir, blok yöneticileri seçimini izleyen Ocak ayı içinde ilk olağan toplantısını yapar. Kurul her yıl, bütçeye yapılan itirazları görüşmek üzere iki yılda bir de yönetim kurulu, denetim kurulu asil yedek üyeleri ile dört kişilik satın alma komisyonu üyelerini (komisyon beş kişiden oluşur. yönetim kurulu muhasip üyesi komisyonun doğal başkanıdır.) seçmek üzere olağan toplantısını yapar.* Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, yılda en az üç kez olağan olarak, üyelerinin 2/3 çoğunlukla yazılı istemi üzerine toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün üyelere imzalatılacak bir çağrı, sms, e posta veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartı ile olağanüstü olarak her zaman toplanır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı (Madde 24)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye tamsayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, duyurulmuş ikinci toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı (Madde 25)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, İstanbul OYAKKENT 2 Etap 978 Konut Toplu Konutları kapsamında bulunan Blok Yöneticileri ile bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devir alacak olanları bağlar.

Kararların Yazılması ve İmzalanması (Madde 26)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları, noter onaylı bir "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri"ne yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

5/15

T.C.
OYAKKENT 2. ETAP SİTE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD.
SİTE YÖNETİM OFİSİ/İD
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
TEL: 0212 405 80 80 FAKS: 0212 405 80 80
www.oyakkent2.com İlettili V.D. 4780586224

B) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

Seçimi (Madde 27)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, blok yöneticileri seçimini izleyen ilk hafta içerisinde gerçekleştirileceği olağan toplantısında iki yıl için, kendi üyeleri arasından Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu oluşturacak 3 asil - 3 yedek kişiyi seçer. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler.

Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de muhasip üye seçerek görev bölümü yapar.

Yönetim Kurulu, 3 üye ile toplanır ve 2 üyenin oyu ile karar verir. Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onanmış "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne yazılır, toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olan bunu belirterek imzalamak zorundadır. Bu defter, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir/teslim edilir, durum Kurulun bilgisine sunulur. Tutanak, dosyasında saklanır.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından notere kapatılması mecburidir.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları (Madde 28)

Toplu Yapı Yönetim Kurulu aynen bir vekil gibi sorumludur.

Yönetim Kurulu İstanbul OYAKKENT 2. Etap 978 Konut Toplu Konutları Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ekli "Vaziyet Planında" gösterilen imar ada/parselinde görevli, yetkili ve sorumludur.

Yönetim Kurulunun Başlıca Görevleri;

- Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planının Blok Yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.
- Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararlarını yerine getirir.
- Gerektiğinde Blok Yöneticilerine işletme projeleri (bütçeleri) hazırlamalarında yardımcı olur.
- Göreve başladığından itibaren, bir işletme projesi yoksa, 15 gün içerisinde yeni bir işletme projesi hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür veya revize eder. İşletme projesi (bütçe) hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir. Böylece belirlenecek yıllık gider, arsa payları esas alınarak Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi uyarınca toplu yapı alanında bulunan her bir blok yöneticisine, bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) aidat (ortak gider payı) olarak dağıtılmak üzere bildirilir.
- İşletme projesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imza karşılığı duyurulup, Kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır. Yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.
- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu işletme projesini kesinleştirir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68. maddesi 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.
- Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ortak gider payını (aidatın) ve gecikme tazminatını Kat Mülkiyeti Kanununa dayanarak, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekte olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Ortak gider payının ödeme yükümlüsü kat maliki olduğundan, yukarıdaki fıkraya göre tahsilat takibi yapılıyor olması, kat malikinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir.

6/15

T.C.
OYAKKENT 2. ETAP SITE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD.
SITE YÖNETİM OFİSİ /1/D
BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL
T. 0212 405 80 80 FAKS: 0212 405 80 80
oyakkent2.com İkitelli V.D. AY:0585224

h) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her türlü gelir-gider izlenimlerinin, bunların belgelenmesinin, muhasebesinin tutulmasının, banka hesabının, nakit, çek ve ödeme talimatının kullanılmasını ve benzeri hizmetleri yürütmekle sorumludur.

i) Blok yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar bu amaçla görevliler çalıştırır. Blok Yöneticilerinin bu tür hizmetlerden yararlanması kesinlikle, Toplu Yapı Yönetim Kurulu aracılığı ile ve O'nun yönergelerine uygun olarak sağlanır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde, Blok Yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir, her Blok Yöneticisinin görevliler üzerinde ayrı ayrı üstlük davranışları sergilemesine engel olur.

21 ŞUBAT 2020

j) İstanbul OYAKKENT 2. Etap 978 Konut Toplu Konutları Toplu Yapısını üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı veya yokluğunda başkan vekili temsil eder.

k) Ortak kullanım yapı ve alanlarının işletilmesi için, hukuksal ilişkilerin verdiği oranda ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun aldığı kararları da göz önünde bulundurarak düzenleme ve sözleşmeler yapar.

l) Toplu Yapı Yönetim Kurulunca sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcının bu görevi nedeniyle tahsis edilmiş yerleri 15 gün içinde boşaltmasını sağlar- Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülki amire (KMK. Ek maddé 2 uyarınca) başvurur.

m) Seçim dönemlerinde, bloklarda yapılacak seçimler için takvim yapar, eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekâlet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır.

n) Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan blok yönetimlerini değerlendirmeleri için ilgili Bloğun Kat Malikleri Kuruluna veya denetçisine uyarıda bulunur, kat malikleri kurulunda, Yönetici hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister. Blok Kat Malikleri Kurulu, aynı yöneticinin göreve devam etmesine karar verir ve o yönetici Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararlarına aykırı hareketlerine devam ederse, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun 4/5 nispetindeki oyu ile Sulh Hukuk Mahkemesine başvuru kararı alınabilir ve bu karar ile bu blok yöneticisinin yerine mahkeme tarafından bir yönetici atanması istenebilir.

o) Toplu yapı alanında bulunan ortak kullanım yapı ve alanlarda (yollar, kaldırımlar, otoparklar, açık alanlar, vb.) İmar Kanununa, imar planına ve yapı projelerine uygunsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine, giderilmesine ilişkin kararlar alır.

p) Ana gayrimenkul kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir.

r) Toplu Yapıyı ilgilendiren tebligatları kabul eder.

s) Her türlü belgeler ile bankalarda para çek-yatırma talimat ve çeklerinde iki imza kullanılması zorunludur.

t) Bu Yönetim Planında, (Toplu Yapı Yönetim Kurulunun) yöneticilerin görevleri ile ilgili eksik hükümlerin çıkması halinde, bu durumda 634 sayılı KMK'daki yöneticiler ile ilgili hükümler kıyasen uygulanır.

Hizmet Alımı (Madde 29)

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bu konuda bir karar verir ise, sözleşme ile bir gerçek veya tüzel kişiden isteyebilir.

7/15

NOTERİ
HİDAYET KOROĞLU
Vekili Başkatip Semra AKTAŞ
OYAKKENT 2. ETAP SİTE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD.
SİTE YÖNETİM OFİSİ 1/D
BAŞAKŞEHİR-İSTANBUL
TE: 0212 405 80 80 FAKS: 0212 405 80 80
oyakkent2.com kitelli v.d 678055224

Toplu yapı yönetim kurulunun harcama yetkisi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca tespit edilir. Piyasa ve enflasyon durumuna göre Yönetim Kurulunun teklifi doğrultusunda her zaman artırıp azaltılabilir.

Yönetim kurulunun harcama yetkisini aşan alımlar Satın Alma Komisyonu vasıtasıyla yapılır. Satınalma komisyonu 5 kişiden oluşur. Yönetim kurulunun muhasip üyesi kurulun doğal başkanıdır. Diğer üyeler tercihen blok temsilcilerinden ya da alanında uzman yönetim dışındaki kişilerden iki yıllığına seçilir. Herhangi bir nedenle ayrılan üye sayısı ikiye geçerse yerine yeni üye seçilir. Kararlar en az üç kişinin onayı ile alınır. Muhalif üye şerh koyar gerekçesini yazıp imzalar.*

Ücreti (Madde 30)

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin ücreti, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenerek, karşılığı bütçeye yazılır.

21 SUBAT 2020

C) TOPLU YAPI DENETİM KURULU

Seçimi Görev, Yetki ve Sorumlulukları (Madde 31)

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, blok yöneticileri seçimini izleyen ilk hafta içerisinde gerçekleştireceği olağan toplantısında iki yıl için, kendi üyeleri arasından Toplu Yapı Denetim Kurulu'nu oluşturacak 3 asil - 3 yedek kişiyi seçer. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler.

Denetim Kurulu, 3 ayda bir Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini, inceleyerek vardığı sonuçları ara raporlarla Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna bildirir. Yönetim Kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını ister, sağlar.

Denetim Kurulu, zorunlu hallerde Temsilciler Kurulunun olağanüstü toplanmasını isteyebilir. Bu istek kesinlikle yerine getirilir. Denetim Kurulu, bütün kararları ile rapor özetlerini, noterce onaylanmış "Toplu Yapı Denetim Kurulu Karar Defteri"ne yazar. Bu defter, eski ve yeni kurullar arasında tutanakla devir/teslim edilir. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapatılması mecburidir.

Denetim Kurulu asil üyelerine 3 ayda bir Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kararlaştırılacak ücret ödenir.

IV. KISIM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

I.BÖLÜM

Bağımsız Bölümlere İlişkin Hak ve Yükümlülükler (Madde 32)

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

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

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

Kat malikleri, özellikle;

- Bağımsız bölümlerinde, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemez, gürültülü hareketlerde bulunamaz, özellikle gece geç saatlerden sonra televizyon, radyo, müzik seti vb cihazları komşuları rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar. Bu konuda aykırılıkların tespitinde site yönetiminin ve görevli personelin kayıtları ve tutanakları esas alınacaktır.*

8/15

T.C
OYAKKENT 2. ETAP SİTE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD
SİTE YÖNETİM OFİSİ 1/D
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
TEL 0212 405 80 80 FAKS 0212 405 80 80
.....oyakkent2.com Kitaplı V.D 4760586

- b) Nişan, düğün gibi ayırık nedenlerle düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler.
- c) Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkelemezler, su dökemezler, çöp atamazlar, çamaşır balkonları hariç binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar.
- d) Bağımsız bölümleri, kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar.
- e) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bölümlerini, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik gibi kuruluşlara, kullanımlara tahsis edemezler.
- f) Ana gayrimenkulün kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bölümlerinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oybirliğiyle izin vermedikçe, emlakçı veya her ne ad altında olursa olsun emlakçılık maksadıyla faaliyet gösteren ve/veya faaliyet alanı içerisinde emlakçılık yer alan ofis veya bürolar, sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile basımevi, sendika veya dernek merkezi, dersane, vb. açamazlar.
- g) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oybirliğiyle izin vermedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha, tabela, Klima Dış Ünitesi, vb. açamazlar, balkon veya teraslara da binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte düzenlemeler yapamazlar. Aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapamazlar. Aksi durumun tespiti halinde aykırılığın bertaraf edilmesinde yönetim kurulu tam yetkilidir. Bu konuda bağımsız bölüm maliki ya da kiracının herhangi bir zarar ziyan talebi olamaz.*
- h) Bağımsız bölümlerine girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde gerekli izni vermektan kaçınamazlar.
- i) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı ve iş adreslerini derhal (en geç 15 gün içinde) Blok Yönetimine bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.
- j) Toplu yapı içerisinde açık ya da kapalı şekilde alkollü içki satışı yapılamaz*
- k) Otoparklar dışında yerlere araç park edilmesi veya boş park alanı dikkate alınarak yönetimin izin verdiğinden fazla sayıda ve vasıfta araç bulundurulması veya uzun süreli bekleyen misafir araçlarının tespiti halinde yönetim kurulunun kararı ile bu araçların herhangi bir şekilde çektirilmesine, çektirme masrafının ilgili kişiden tahsil edilmesine yine yönetim kurulu tam yetkilidir. Otoparkların yerlerinin daireler itibarıyla tespit edilmesi hususunda yönetim planında ve vaziyet planında bir düzenleme yoktur. Bu husus temsilciler kurulunun 4/5 oranında çoğunlukla alacağı kararla mümkündür.*
- l) Kedi, köpek, kuş ve balık gibi evcil hayvanları beslemek, ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak, ortak mahallerde ve bağımsız bölüm balkonlarında ve tahsisli alanlarda bulundurmamak kayıt ve sarf ile mümkündür. Aksi takdirde işin niteliğine göre sitenin yönetim kurulu, sorun çıkaran hayvanın toplu yapının dışına çıkarılmasını isteyebilir.*
- m) Kedi, köpek ve kuş gibi ev hayvanlarının gerek apartman komşularını ve gerekse ortak alanlarda herhangi bir sakini, misafiri veya personeli sesleri, pislikleri veya saldırganlı ile rahatsız etmeleri halinde maddi ve manevi sorumluluklar ilgili hayvan sahibine aittir. Olası ihtilaflar genel hukuk kuralları dahilinde, iş bu yönetim planı ve Belediye mevzuatı çerçevesinde görülecektir.*
- n) Kat malikleri ve kiracılar ortak yerlere (yangın merdivenleri, kat sahanlıkları, havalandırma boşlukları-şaftlar- vs.) yönetim kurulundan izinsiz hiç bir şey bırakamaz, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, pis kokulu, maddeler yiyecek maddeleri koyamaz, havalandırma boşluklarından gelen oksijeni hiç bir şekilde engelleyemezler. Diğer

bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman ve toz çıkaran fiiller icra edemezler.*

- o) Ortak yer ve tesisi kapsamında bulunan tüm yerlerden, kat maliklerinin misafiri ve yakınlarının faydalanıp faydalanamayacağı, faydalanacak ise bunun usul ve esaslarını belirleme yetkisi (ücrete tabi kılınıp kılınmayacağı hususu da dahil olmak üzere) temsilciler kurulundadır.*
- p) Hak sahipleri balkonlarını cam balkon ile kapatmak istediklerinde yönetim tarafından hazırlanacak projeye uygun olarak kapatmak zorundadırlar. Başka şekilde kapatamazlar.*
- r) Kat malikleri ve diğer haksahipleri zorunlu tamirat işlerini, gürültü ile komşularını rahatsız etmemek amacıyla sadece mesai günlerinde 10.00- 18.00 saatleri arasında yapabilirler. Bu konuda site yönetim kurulu düzenleme yapma hakkına sahiptir.*
- s) Kat malikleri kendi bloklarının çevrelerini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı olarak çit veya benzeri manialarla çeviremezler. Bahçelere dikilecek ağaçların türleri projesindeki peyzaj projesi esas alınarak Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılır. Kat malikleri izinsiz olarak bahçelerine ağaç ve herhangi bir bitki dikemez, saksı ve benzeri ile çiçek dikim yeri yapamazlar.
- t) Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında Belediyeler tarafından konulan yasaklara göre Yönetim kurulunca belirlenen yasaklara uyulur.*
- u) İş bu yönetim planına aykırı davranan kat malikleri, halefleri veya kullanım hakkı sahiplerine, temsilciler kurulunca veya yetkilendireceği yönetim kurulunca, belirlenen miktarda her bir eylem için münferiden olmak üzere para cezasına hükmolunabilir. Verilen ceza miktarları, temsilciler kurulunca yıllık olarak artırılıp azaltılabilir. Aykırı eylemlere ilişkin ceza miktarları her yıl, aykırı eylem ve miktar bazında bir çizelge halinde Yönetim Kurulunca tespit edilir. Ceza miktarının tespitinde 1+1 dairenin aidatı esas alınır. Aykırı eylemin türüne göre 1/4,2/4,3/4 ve 4/4 oranlarında para cezası verilir. Hazırlanan Kural İhlallerine Uygulanan Ceza Listesi Temsilciler Kurulunun onayını müteakip yürürlüğe girer. Bu liste gerektiğinde yeniden düzenlenebilir. Ceza miktar ve oranlarının değişmesi durumunda Temsilciler kurulunun salt çoğunluğunun onayı gerekir. Bu husus tüm sakinlere duyuru kanallarından (pano, internet sitesi, aidat takip programı) duyurulur. Bağımsız bölüm malikleri ve faydalananların bu çizelgeye itiraz hakları olmayıp ancak Sulh Hukuk Mahkemesi eliyle cezanın azlığı yada çokluğuna ilişkin dava hakları saklıdır.*

2. BÖLÜM

Ortak Yerlere İlişkin Hak ve Yükümlülükler (Madde 33)

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok ortak yer ve tesislerden (kapıcı dairesi, bodrum, sığınak, merdiven, asansör, spor alanları,* kamerye, radyo ve televizyon antenleri vb.) yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak tüm üyelerin salt çoğunluğu ile *belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kat malikleri, toplu yapı ada / parselindeki ortak yer ve tesislerden (otoparklardan, çocuk oyun alanlarından, açık oturma bölümlerinden, yönetim binasından vb.) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun veya Kurulun verdiği yetkiye dayanarak Toplu Yapı Yönetim Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar. Kat malikleri kendilerine özel otopark tahsisi, özel oturma alanı v.s gibi özel taleplerde bulunamazlar.*

Kat Malikleri;

- a) Buldukları bloğun mimari durum ve güzelliğini korumak zorundadır.
- b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayını almadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar, balkonların veya parmaklıklarının rengini değiştiremezler. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir

10/15

BAKIRKÖY NOTERİ
HİDAYET KÖROĞLU
Vekil Başkaldırım AKTAS
OYAKKENT 2. ETAP SITE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD
SITE YÖNETİM OFİSİ 1/D
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
TEL 0212 405 80 80 FAKS: 0212 405 80 80
...oyakkent2.com kitleli V.D 478068672A

bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğini ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirme projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya 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 anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

21 SUBAT 2020

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

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

V. KISIM ORTAK GİDERLERE KATILMA

1. BÖLÜM

Genel Olarak Ortak Gider (Madde 34)

Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki bağımsız bölüm sahipleri (kat malikleri) için "ortak giderlere katılma zorunluluğu" iki türdür. Bunlardan ilki "Toplu Yapı Yönetimi" bütçesiyle belirlenen ortak gider miktarıdır.

İkinci tür ortak gider ise, sadece o bloğu ilgilendiren, diğer blokları ilgilendirmeyen giderler için hazırlanan Blok Yönetimi bütçesiyle belirlenen ortak gider miktarıdır.

Kat malikleri bu iki genel gider toplamını ödemek zorundadırlar.

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

Ortak gider, aidat ve avans borcunun, borcun vasfı itibarıyla kişinin değil bağımsız bölümün borcu olduğunu tüm kat malikleri beyan ve Kabul ederler. Bu nedenle hiç bir kat maliki, ilgili bağımsız bölümün devir tarihini gerekçe göstererek devir ve tescilden önceki borcun kendisini bağlamadığı iddiası ile bağımsız bölümün borcunu ödemekten imtina edemez. Buranın bir site olduğunu ve bir aidat yükümlülüğü bulunduğunu, bağımsız bölümü satın alırken de bunu bilerek aldığını beyan ve kabul eder. *

2. BÖLÜM

Blok Ortak Giderlerine Katılma (Madde 35)

- a) Kat malikleri buldukları bloklara ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar.
- b) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği her ay için %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.
- c) Ortak gider ve avans payını kısmen veya tamamen ait olduğu ayı izleyen iki ay içinde ödemeyen kat maliki hakkında, ilgili Blok Yöneticisi ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu Yönetim Planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.
- d) Ortak bir gidere, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa yapılan ödeme zarara sebep olandan ve kat malikinden müteselsilen alınır.

11/15

T.C.
OYAKKENT 2. ETAP SITE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD.
SITE YÖNETİM OFİSİ / D
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
TEL 0212-405 80 80, FAKS 0212-405 80 89
www.oyakkent2.com İletişim: 4799555224

3. BÖLÜM

Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma (Madde 36)

- a) Yönetim Planına ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama,elektrik,temizlik,bakım onarım , muhasebe, güvenlik harcamaları vb.) toplu yapıdaki bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır.
- b) Toplu Yapı Ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde kat malikleri ,
1. Temizlik ,Güvenlik ,Peyzaj giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak 21 ŞUBAT 2020
 2. Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım ,koruma , güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.(15.12.2017 tarihli TYTK kararı ile değişti)
 3. Kat mülkiyeti kanunu mad.20. (Değişik birinci fıkra: 13/4/1983-2814/9 mad.)
 - a) Kapıcı,kaloriferci,baçivan ve bekçi gidrlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak.(15.12.2017 tarihli TYTK kararı ile değişti)
 4. 2021 yılından itibaren blok temsilcilerinden aidatın yarısı alınır.*
 5. Siteye taşınmalarda, taşınılan dairenin aidatı kadar taşınandan amortisman ücreti alınır.*

c) Toplu yapı ortak gider ve/veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

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

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

f) Ortak gider ve avans payını kısmen veya tamamen ait olduğu ayı izleyen iki ay içinde ödemeyen kat maliki hakkında, ilgili Blok Yöneticisi ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu Yönetim Planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

VI. KISIM ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI

Sigorta (Madde 37)

Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır.

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

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

Bağımsız bölüm malikleri ana gayrimenkulün sigortalmasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler, bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki

12/15

T.C
OYAKKENT 2. ETAP SİTE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD
SİTE YÖNETİM OFİSİ 1/D
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
TEL 0242 405 80 80 FAKS 0212 405 80 80
oyakkent2.com kitelli V.D 470058226

payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. Yürürlükte bulunan Kanunların emredici hükümler saklıdır.

VII. KISIM HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ (Madde 38)

07093

1) Blok Kat Malikleri Kurulu / Toplu Yapı Temsilciler Kurulu / Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından verilen bir kararı yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan herhangi bir bağımsız bölüm maliki, KMK'nun hükümleri çerçevesinde Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

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

01 ŞUBAT 2020

Bağımsız bölüm maliki, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna başvurarak, davanın Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından açılmasını da isteyebilir.

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

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

VIII. KISIM ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI (Madde 39)

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

IX. KISIM YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA (Madde 40)

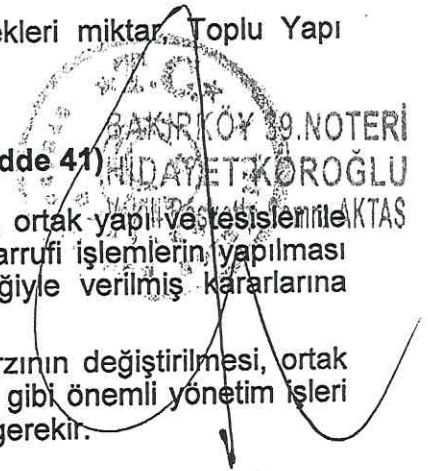
Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten, vs.) ilişkin yenilik ve ilaveler, Toplu Yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bağımsız bölüm maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir.

X. KISIM TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ (Madde 41)

Toplu Yapı ortak yapı ve tesislerinin, bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisleriyle Toplu Yapı arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması Toplu Yapı Temsilciler Kurullarını oluşturan tüm üyelerin oybirliğiyle verilmiş kararlarına bağlıdır.

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



XI. KISIM ARIZALARIN GİDERİLMESİ (Madde 42)

Bağımsız bölüm malikleri ve onlara tabi olanlar, diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle bağımsız bölüm malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen taraflardan derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

21 ŞUBAT 2020

II. İSKİ (İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ) SU VE KANALİZASYON HATLARI (Madde 43)

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, İmar yolu dışında kalan, tapu terki yapılmamış Toplu Yapı içi yollardaki su ve kanalizasyon şebekesinin her türlü bakım ve onarım hizmetleri hususunda,

- Su hatları üzerinde herhangi bir arıza veya yenileme durumunda gerekli çalışmaların Toplu Yapı Yönetimi tarafından yapılmasını, bu çalışmaların İSKİ tarafından yapılması durumunda bedelinin İSKİ'ye Toplu Yapı Yönetimi'nce ödeneceğini,
- Bu tesis güzergahları üzerinde İSKİ'den izin almaksızın herhangi bir nedenle enine kazı yapılamayacağını,
- Bu tesis güzergahları boyunca, gerektiğinde kazı yapılmasına yeterli olacak bir bant boyunca bakım ve onarım hizmetlerini aksatacak ve İSKİ'ye hizmet kusuru getirebilecek üst yapı tesisi, duvar, ağaçlandırma veya özel imal malzeme ile sert zemin oluşturulması vb. yapılmayacağını, yapılması halinde İSKİ tarafından yapılacak kazı sonunda eski haline getirilmesinin istenmeyeceğini,
- İçme suyu hatlarında boru üzeri minimum örtü kalınlığı 1.0 m maksimum örtü kalınlığı 1.5 m olacağından, hatların güzergahı boyunca bu derinlikleri değiştirecek herhangi bir kazı, dolgu vb. uygulama yapılmayacağını,
- İSKİ'nin, her ay Toplu Yapı girişine konulan tek sayaç ile ferdi aboneliklerin sayaç okumalarının toplamını karşılaştırarak, aradaki farkın % 5'i geçmesi halinde bu farkın Toplu Yapı Yönetimine ait mukavele hesabına veya tüm abonelerin faturalarına su tüketim oranında yansıtılacağını, ayrıca; İSKİ Su Proje Teknik Şartnamesi'ne uygun olarak onaylanan proje vasıtasıyla tüm içme suyu altyapısını Toplu Yapı Yönetimine bir tebliğ ile yenileteceğini veya Toplu Yapı Yönetiminin talep etmesi durumunda tüm içme suyu altyapısını İSKİ'nin yenileyerek, yenileme bedelini Toplu Yapı Yönetiminden tahsil edeceğini,
- İş bu Yönetim Planında taahhüt edilen yükümlülükleri, gereksiz itirazların yaşanmaması için, Toplu Yapı Kat Maliklerine ve Toplu Yapıda kendisinden sonra kurulacak Toplu Yapı Yönetimine bildirmekle yükümlü olduğunu,
- İSKİ'nin, uygun gördüğü takdirde ferdi abonelik taleplerinin karşılanması sırasında, kartlı sayaç uygulaması yoluna gidebileceğini,
- Toplu Yapı Yönetiminin yukarıda belirtilen başlıklar altındaki sorumluluklarını yerine getirmediği takdirde İSKİ'nin ferdi abonelikleri iptal ederek Toplu Yapıya tek sayaçla su vereceğini,
- Yukarıda belirtilen başlıklar altındaki taahhütlerin/şartların mevcut veya gelecekte yapılacak olan Toplu Yapı Yönetim Planları'na ek şart olduğunu, kabul, beyan ve taahhüt eder.

14/15

T.C.
OYAKKENT 2. ETAP SİTE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD.
SİTE YÖNETİM OFİSİ 1/1D
BAŞAKŞEHİR-İSTANBUL
TEL: 0212 405 80 80 FAKS: 0212 405 80 80
oyakkent2.com İkitelli / T.C. 4700588224

XIII. KISIM GEÇİCİ HÜKÜMLER

Geçici Madde 1.

İşbu Yönetim Planı, tescilli ile birlikte mevcut yönetim kurulu ve blok temsilcilerinin görev süresi yeni heyet seçilinceye kadar devam eder. İlk blok malikler kurulu olağan toplantısı 2020 yılı Aralık ayında, Toplu Yapı Temsilciler kurulu olağan toplantısı 2021 yılının Ocak ayında yapılır. Yeni yönetim kurulu, denetim kurulu ve satınalma komisyonu üyeleri seçilir.*

0707093
21 SUBAT 2020

Ordu Yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü (OYAK) mülkiyetinde yer alan 739/1 nolu imar ada/parseli üzerinde Nisan 2010 ayı itibariyle, inşası tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilen 1. Faz 471 (9 blok) konut ile inşaatı devam eden 2. Faz 507 (10 blok) konutun tamamını oluşturan 978 konut için geçerli olacak şekilde düzenlenmiştir. Yönetim Planında yer alan tüm hükümler, 2. Faz 507 Konutun inşaatının tamamlanarak konutların hak sahiplerine teslim edilmesine kadar geçecek süre içerisinde 9 blok içerisinde yer alan 1 . Faz 471 konut için geçerli ve bağlayıcıdır.

2. Faz 507 Konut Projesi inşaatlarının tamamlanarak konutların hak sahiplerine teslimi sonrasında, bu fazda yer alacak 10 blokun Blok Yönetici ve Denetçilerinin seçimi ertesinde, toplam 19 bloka ulaşacak İstanbul OYAKKENT 2. Etap 978 Konut Projesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kendi aralarında toplanarak işbu Yönetim Planında belirtildiği şekilde, İstanbul OYAKKENT 2.Etap 978 Konut Projesi Toplu Yapı Yönetim ve Denetim Kurullarını yeni baştan oluşturacaklardır.

XIV. KISIM TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI

Kat Malikleri Sayısı	978 Kişi
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (19 Blok Yöneticisinden oluşur.)	19 Kişi
Toplu Yapı Yönetim Kurulu	3 Asil 3 Yedek
Toplu Yapı Denetim Kurulu	3 Asil 3 Yedek

İstanbul OYAKKENT 2. Etap 978 Konut Toplu Konutları Toplu Yapı Yönetim Planı, Ordu Yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü'nce 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre 43 madde, 2 geçici madde olarak hazırlanarak 12/04/2010 tarihinde Ordu Yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü tarafından onaylandıktan sonra uygulamaya konulmuştur. Yönetim Planının maddeleri arasında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maddelerine aykırı bir hüküm bulunmamaktadır.

* 07.02.2020 tarihli Oyakkent 2 Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararı ile değiştirmiştir.

EK – 1 : İstanbul OYAKKENT 2.Etap 978 Konut Proje Vaziyet Planı
EK - 2 : 07.02.2020 tarihinde yapılan değişiklik

NOTERİ
KAYIT KÖKÜĞÜ
YAKIL BASKINID Serina AKTAS

15/15

T.C
OYAKKENT 2. ETAP SITE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD
SITE YÖNETİM OFİSİ 1/D
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
0212 405 80 80 FAKS: 0212 405 80 80
... oyakkent2.com kiteli V D 47998802020

07.02.2020 Tarihinde Yapılan
OYAKKENT 2 Yönetim Planı Değişiklikleri

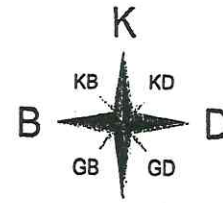
07093

Değiştirilen Madde	Değişikliğin Konusu	Kabul Edenler	Red Edenler	Oran	Sonuç
Madde 11 - c Fikrası	"... verilen vekaletler gelişen teknolojiye uygun olarak ıslak İmzalı olabileceği gibi imzalı olmak kaydıyla e posta, whatsapp gibi sanal ortamda da gönderilebilir." maddesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 12 - a Fikrası	"... iki yılda bir Aralık ayında toplanır." maddesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 12 - b Fikrası	"... SMS, e posta" maddesi eklendi	18	1 - B3 Blok Temsilcisi	% 95	Onaylandı
Madde 16 - a Fikrası	"... iki yılda bir Aralık ayında toplanır." maddesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 16 - b Fikrası	"... İlk turda yeter nisap ile yönetici seçilemez ise ikinci turda en çok oyu alan yönetici olarak seçilir." maddesi eklendi	18	1 - B3 Blok Temsilcisi	% 95	Onaylandı
Madde 18 - 1 Fikrası	"... iki yılda bir Aralık ayında toplanır." maddesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 18 - 1 Fikrası	"... Yönetici, bu amaçla gelir/gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısı ile birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetici, yaptığı giderleri belgeler ve bütün gider belgelerini, gerektiğinde incelemek üzere bir dosyada saklar. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir." ifadesi kaldırıldı	17	2 - B3-D1 Blok Temsilcisi	% 89	Onaylandı
Madde 18 - 3 Fikrası	"... Blok Kat Malikleri Kurulunca kabul edilmiş işletme projesi (bütçe) yok ve sadece o bloğu ilgilendiren ödeme yapılmasını gerektiren bir durum söz konusu ise buna uygun bir işletme projesini seçimi izleyen 15 gün içinde hazırlar. İşletme projesi (bütçe) hazırlandığı takdirde, kat maliklerine ve bağımsız bölümlerden fiilen yararlanırlara (kiracı vs.) imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz Blok Kat Malikleri Kurulunca bir hafta içinde incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. İtiraz olmaz ise proje kesinleşir." ifadesi kaldırıldı	18	1 - B3 Blok Temsilcisi	% 95	Onaylandı
Madde 19 - 1 Fikrası	"... iki yılda bir Aralık ayında toplanır." maddesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 21 - 2 Fikrası	"... Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hazırlayıp tebliğ ettiği bütçeye tebliğden itibaren 7 gün içerisinde yapılan itirazları ocak ayında yapacağı olağan toplantıda görüşüp karara bağlar." ifadesi eklendi "... her yıl Mayıs/Haziran ayında görüşüp karara bağlar." ifadesi kaldırıldı	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 23 - 1. Paragraf	"... iki yılda bir, blok yöneticileri seçimini izleyen Ocak ayı içinde ilk olağan toplantısını yapar. Kurul her yıl, bütçeye yapılan itirazları görüşmek üzere iki yılda bir de yönetim kurulu, denetim kurulu asil yedek üyeleri ile dört kişilik satın alma komisyonu üyelerini (komisyon beş kişiden oluşur. yönetim kurulu muhasip üyesi komisyonun doğal başkanıdır.) seçmek üzere olağan toplantısını yapar." cümlesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 27 - 1. Paragraf	"... bir yıl" ifadesi "... İki yıl" olarak değiştirildi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 28 - d Fikrası	"... veya revize eder." ifadesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 29 - 2. ve 3. Paragraf	"... Toplu yapı yönetim kurulunun harcama yetkisi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca tespit edilir. Piyasa ve enflasyon durumuna göre Yönetim Kurulunun teklifi doğrultusunda her zaman artırıp azaltılabilir. Yönetim kurulunun harcama yetkisini aşan alımlar Satın Alma Komisyonu vasıtasıyla yapılır. Satınalma komisyonu 5 kişiden oluşur. Yönetim kurulunun muhasip üyesi kurulun doğal başkanıdır. Diğer üyeler tercihen blok temsilcilerinden ya da alanında uzman yönetim dışındaki kişilerden iki yıllığına seçilir. Herhangi bir nedenle ayrılan üye sayısı ikiye geçerse yerine yeni üye seçilir. Kararlar en az üç kişinin onayı ile alınır. Muhalef üye şerh koyar gerekçesini yazıp imzalar" cümlesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 32 - 2. Paragraf	"... mimari bütünlüğünü bozacak nitelikte olmamak" ifadesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 32 - a Fikrası	"... Bu konuda ayrıntıların tespitinde site yönetiminin ve görevli personelin kayıtları ve tutanakları esas alınacaktır." ifadesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 32 - g Fikrası	"... Aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapamazlar. Aksi durumun tespiti halinde aykırılığın bertaraf edilmesinde yönetim kurulu tam yetkilidir. Bu konuda bağımsız bölüm maliki ya da kiracının herhangi bir zarar ziyan talebi olamaz." ifadesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 32 - j Fikrası	"... Toplu yapı içerisinde açık ya da kapalı şekilde alkollü içki satışı yapılamaz." maddesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 32 - k, l, m, n, o, p, r, s, t, u Fikrası	Aykırı davranışlarla ilgili maddeler eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 33 - 1. Paragraf	"... spor alanları, kamerye" kelimeleri eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 33 - 2. Paragraf	"... tüm üyelerin salt çoğunluğu ile" ifadesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı
Madde 33 - 3. Paragraf	"... Kat malikleri kendilerine özel otopark tahsis, özel oturma alanı v.s gibi özel taleplerde bulunamazlar." ifadesi eklendi	18	1 - B3 Blok Temsilcisi	% 95	Onaylandı
Madde 34 - 5. Paragraf	"... Ortak gider, aidat ve avans borcunun, borcun vasfı itibarıyla kişinin değil bağımsız bölümün borcu olduğunu tüm kat malikleri beyan ve Kabul ederler. Bu nedenle hiç bir kat maliki, ilgili bağımsız bölümün devir tarihini gerekçe göstererek devir ve tescilden önceki borcun kendisini bağlamadığı iddiası ile bağımsız bölümün borcunu ödemekten imtina edemez. Buranın bir site olduğunu ve bir aidat yükümlülüğü bulunduğunu, bağımsız bölümü satın alırken de bunu bilerek aldığını beyan ve kabul eder." cümlesi eklendi	18	1 - D1 Blok Temsilcisi	% 95	Onaylandı
Madde 36 - b Fikrası 4. Bend	"... 2021 yılından itibaren blok temsilcilerinden aidatın yarısı alınır." ifadesi eklendi	16	3 - B3 - C2 - D1 Blok Temsilcisi	% 84	Onaylandı
Madde 36 - b Fikrası 5. Bend	"... Siteye taşınmalarda, taşınan dairenin aidatı kadar taşınandan amortisman ücreti alınır." ifadesi eklendi	17	2 - B3 - D1 Blok Temsilcisi	% 89	Onaylandı
XIII. Kısım Geçici Hükümler Geçici Madde 1	"... İşbu Yönetim Planı, tescilli ile birlikte mevcut yönetim kurulu ve blok temsilcilerinin görev süresi yeni heyet seçilinceye kadar devam eder. İlk blok malikler kurulu olağan toplantısı 2020 yılı Aralık ayında, Toplu Yapı Temsilciler kurulu olağan toplantısı 2021 yılının Ocak ayında yapılır. Yeni yönetim kurulu, denetim kurulu ve satınalma komisyonu üyeleri seçilir." ifadesi eklendi	19	-	% 100	Onaylandı



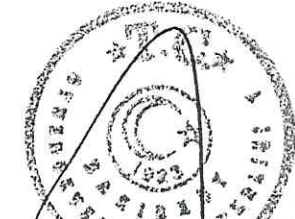
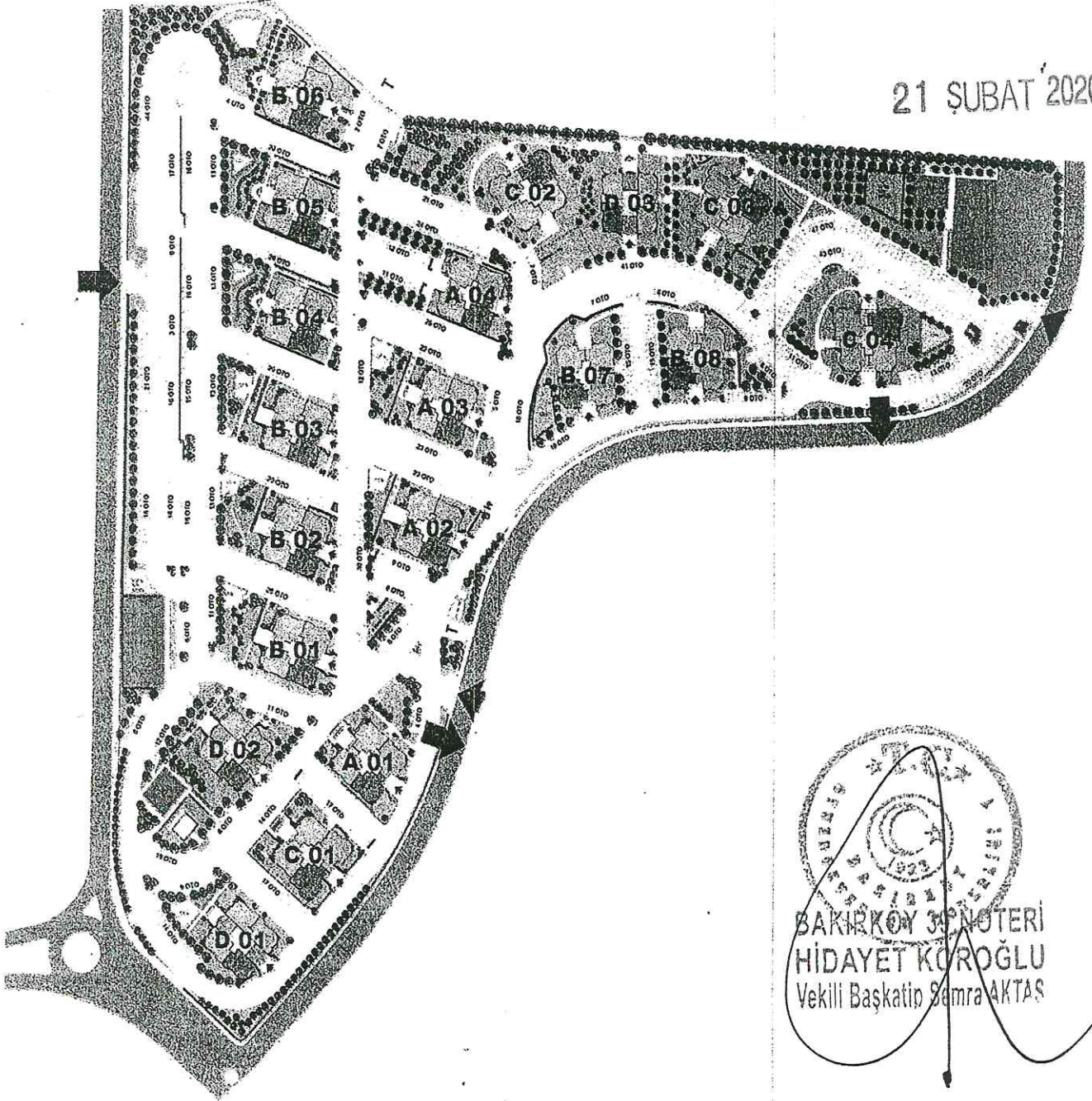
T.C. OYAKKENT-2. ETAP SITE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALARI
SITE YÖNETİM OFİSİ 1/D
BAŞAKŞEHİR İSTANBUL
TELEFON: 0212 409 80 80 FAKS: 0212 409 80 81
www.oyakkent2.com

OYAKKENT 2. ETAP YERLEŞİM PLANI



07093

21 ŞUBAT 2020



BAKIRKÖY 3. NOTERİ
HİDAYET KOROĞLU
Vekilli Başkatip Semra AKTAS

T.C
OYAKKENT 2. ETAP SITE YÖNETİMİ
BAŞAKŞEHİR MAH. ANAFARTALAR CAD.
SITE YÖNETİM OFİSİ 1/1-D
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
TEL 0212 405 80 80 FAKS 0212 405 80 80
www.oyakkent2.com Kitelik V.D 4780395224