



T.C. BAŐBANKANLIK  
**TOPLU  
KONUT**  
İDARESİ BAŐBANKANLIĐI

**ANKARA - ERYAMAN  
POLSAN KONUTLARI  
46478 Ada 1 Parsel  
YÖNETİM PLANI**

**Hazırlayan:  
Emlak Daire Başkanlığı  
Site Yönetimleri Şube Müdürlüğü**

ANKARA 2005

**ANKARA ERYAMAN  
POLSAN KONUTLARI  
46478 Ada 1 Parsel  
YÖNETİM PLANI**

**I. KISIM**

**Kapsam**

**Madde 1-** Bu Yönetim Planı Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Toplu Konut Alanında (252 Konut) bulunan, 46478/1 no.lu imar adası üzerindeki Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış ve ada yerleşim projesinde bulunan ancak, henüz yapılaşmayan ve daha sonra yapılacak, konutlar ile diğer tüm yapıları, altyapı tesislerini, ortak kullanım yerlerini, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümleri kapsayan (A/1, A2/1, A2/2, B3/2, B3/3 = 6 blok) Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Toplu Konut Alanı 46478 ada 1 parsel Yerleşim Alanı, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşulu ile bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

**Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması**

**Madde 2-**Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ile Medeni Kanunun (MK) ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

**Yönetim Planının Bağlayıcılığı**

**Madde 3-** Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Toplu Konut Alanı 46478/1 no.lu imar adası kapsamında bulunan bütün kat maliklerini, kat mülkiyet sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümlü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vs.

bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar. Bu kişiler Yönetim Planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

### **Yönetim Planının Değiştirilmesi**

**Madde 4-**Yönetim Planı, 46478 ada 1 parsel alanında bulunan (6 Blokta 252 Kat Malikinin) tüm ada kat maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

## **I I. KISIM TANIMLAR**

### **Bağımsız Bölüm**

**Madde 5-** Anagayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki yapıların projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine "Bağımsız Bölüm" denir.

### **Blok Yapı (Anayapı)**

**Madde 6-** Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder. (634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Md. 2) Yönetim Planında "Blok Yapı", "Blok" olarak geçecektir.

### **Ada**

**Madde 7-** Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Toplu Konut Alanında bulunan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde tanımlanan "İmar Adası"dır.

### **Anagayrimenkul**

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

### **Kat Mülkiyeti**

**Madde 9-** Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti denir.



### **Kat Maliki**

**Madde 10-** Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına sahip olanlara kat maliki denir.

### **Ortak Yerler**

**Madde 11-** Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydanmaya yarayan yerlerine ortak yerler denir.

### **Ortak yerler;**

a) Temel ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridor ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, 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.

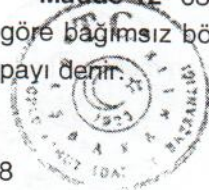
b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak soğuk hava tesisleri.

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

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma korunma ve faydalanma için zaruri olan diğer yerler, ortak yerler konusuna girer.

### **Arsa Payı**

**Madde 12-** 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda yazılı esaslara göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payına arsa payı denir.



**III.KISIM**  
**YÖNETİM ORGANLARI**

**1.BÖLÜM**  
**BLOK YÖNETİMİ**

**A) BLOK KAT MALİKLERİ KURULU**  
**Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri**

**Madde 13-** Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Toplu Konut Alanı 46478/1 no.lu imar adasındaki (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrıık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların herbiri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm (konut, büro, dükkan vs.) 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 blokun, 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.

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

**Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

**Madde 14- a)** 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 birinde çok olamaz.

**b)** Bir bağımsız bölüme (konut, büro, dükkan vs.) birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulunda, bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

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

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

**e)** Kat maliklerinden biri yerine, kurula tayin edeceği bir vekil katılabilir, oy verebilir ve seçilebilir. Bu vekil, diğer bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak, aynı kişi tüm oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere tayin edilemez. Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Belgede seçilebilme yetkisi ayrıca belirtilmelidir.

### **Toplanma ve Çağrı**

**Madde 15- a)** Blok Kat Malikleri Kurulu çoğunluklu olarak her yıl Şubat ayında toplanır.

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

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

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

**c)** Yönetici, Blok Kat Malikleri Kurulunu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, 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.

#### **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**

**Madde 16-a)** Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır, toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

**b)** Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

**c)** KMK'nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır (Bkz. KMK. md. 24,32,42,44,45).

#### **Kararların Bağlayıcılığı**

**Madde 17-** Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini isteme hakkı saklıdır (KMK. md. 33).

#### **Kararların Yazılması ve imzalanması**

**Madde 18-** 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.

#### **BLOK YÖNETİCİSİ**

##### **Seçimi**

**Madde 19- a)** Blok Kat Malikleri Kurulu, her yıl Subat ayında yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasında veya dışarıdan birini bir



yıl için "Blok Yöneticisi" olarak seçer.

Eski yöneticinin görevi, yenisi seçilinceye kadar devam eder.

**b)** Yönetici, kat maliklerinin, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda yönetici adaylarından herhangi biri çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday yönetici seçilmiş olur. Eski yönetici tekrar seçilebilir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Ada 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, kurul kararıyla değiştirilemez.

**d)** Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları blokun girişte görülecek bir yerine asılır. Yönetici iş ve ev adresini ve telefon numaralarını engeç seçimini izleyen bir hafta içinde Ada Yönetim Kuruluna bildirir.

#### **Ücreti**

**Madde 20-** Yöneticiye ödenecek ücret, Kat Mülkiyeti Kanununun 40. Maddesine göre Blok Kat Malikleri Kurulunca kararlaştırılır.

#### **Görev, Yetki ve Sorumlulukları**

**Madde 21- 1)** Blok Yöneticisi kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

**2)** Blok Kat Malikleri Kurulu ile Ada Yönetim Kurulunca verilen kararları yerine getirir.

**3)** Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak, korun-



ması için gerekli olan tedbirleri alır. Gerekliğinde bu konuda Ada Yönetim Kurulundan yardım talep edebilir.

4) Blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

5) Ada Yönetim Kurulu tarafından yapılacak çağrılara uyar, onların vereceği kararı uygular.

### **BLOK DENETCİSİ**

#### **Seçimi, Ücreti, Görev, Yetki ve Sorumluluk**

**Madde 22- 1/a)** Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl Şubat ayında yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından birini bir yıl için "Blok Deneticisi" seçer.

Eski deneticinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder .

Blok Kat Malikleri Kurulu, uygun görür ise, Blok Deneticisi için de ücret ödenmesini kararlaştırır. Karşılığı bütçe gider kalemi olarak gösterilir.

**b)** Denetici, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda, denetici adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday, denetici seçilmiş olur.

Eski denetici tekrar seçilebilir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Ada Yönetim Kurulunda saklanır, Bu tutanaklar, "**Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri**"ne de yazılır, imzalanır.

#### **Görev, Yetki ve Sorumluluk**

**2)** Denetici, Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Nisan ayında yapılacak toplantıda, Kat Malikleri Kuruluna vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını kesinlikle önerir.

**3)** Denetici, bu raporu ve vereceği kararları noter onaylı bir "Blok Denetici Karar Defterine" yazarak imza eder.



4) Blok Kat Malikleri Kurulu, gerekli görür ise, yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıda bir uzmana inceletebilir.

## 2. BÖLÜM ADA YÖNETİMİ

### B) ADA TEMSİLCİLER KURULU Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

**Madde 23-a)** Ada Temsilciler Kurulu, o adada bulunan Blok Kat Malikleri kurullarının seçtikleri "Blok Yöneticisi" ile "Blok Deneticisi"nden, yani Bloklarda Yönetici ve Denetici olarak seçilen toplam 12 kişiden oluşur.

b) Ada Temsilciler Kurulunun yetki alanı, bu Yönetim Planının 7. Maddesinde tanımlanan ve yerleşim planında sınırları gösterilen "ada" alanıdır.

c) Ada Temsilciler Kurulu, Başkanlık Divanını oluşturduktan sonra 6 Blok Yöneticisi arasından 3 asil 1 yedek üyeyi "Ada Yönetim Kurulu"na ve 6 Blok Deneticisi arasından 3 asil 1 yedek üyeyi ise "Ada Denetim Kurulu"na seçerek görevlendirir.

Ada Temsilciler Kurulu, olağan ve olağanüstü toplantılarında Ada Yönetim Kurulunun bütün hesap ve işlemlerini, Ada Denetim Kurulunun raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda, Yönetim Kurulunu aklama ya da sorumlu tutma kararı verir. Bu kararlar, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla verilir.

d) Ada Temsilciler Kurulu, Ada Yönetim Kurulunu yönlendirici kararlar alır, 634 sayılı KMK'nun ilgili hükümlerinin ve bu "Yönetim Planı"nın doğru uygulanmasını gözetir.

e) Kat maliklerinin ortak gidere katılım paylarını (aidatı) da belirleyen yıllık "Ada İşletme Projesi"ni (/bütçeyi) görüşüp karara bağlar.

f) Blok Kat Malikleri Kurulu ve Blok Yöneticileri, yerleşim planına göre münhasıran bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde, "Ada Temsilciler Kurulu"na alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.

### **Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

**Madde 24- a)** Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin herbiri, temsil ettikleri blokta konut sayısı kaç olursa olsun, kurulda bir oy hakkına sahiptir.

**b)** Ada Temsilciler Kurulunun belli bir toplantısına katılmayacak olan üye, temsilcilerden bir başkasını vekil atayabilir. Vekil temsil yetkisini yazılı olarak kanıtlamak zorundadır. Bir üye birden fazla vekalet yetkisi kullanamaz.

### **Toplanma ve Çağrı**

**Madde 25- a)** Ada Temsilciler Kurulu, Ada Yönetim Kurulu tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce, bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Yönetim Kurulunun gelir/gider durumunu gösteren raporu da eklenir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda çoğunluk sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

**b)** (a fıkrası uygulaması gecikir ise) Ada Temsilciler Kurulu, her yıl, Şubat ayının sonuna kadar olağan olarak, kendiliğinden toplanır.

**c)** Yönetim Kurulu gerekli gördüğü hallerde, kurulu, yukarıda belirlenen usullere uyarak, her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir.

Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin üçte birinin yazılı istemi olursa, Yönetim Kurulu, Temsilciler Kurulunu gecikmeksizin toplamak zorundadır.

İstemde bulunanlar, gündemi de bildirirler.

Olağanüstü toplantılarda yalnızca önceden belirlenen gündem görüşülür.



### **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**

**Madde 26- a)** Ada Temsilciler Kurulu, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır. Toplantı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından açılır, Başkanlık divanı seçilerek çalışmalara başlanır. Alınmış bir kararın yeniden görüşülüp karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla kabulüne bağlıdır. Ada Temsilciler Kurulu katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

**b)** Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda çoğunluk aranmaz, katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. Ada Temsilciler Kurulu (Divan) Başkanı, bütün bu halleri toplantı tutanağında belirtir.

**c)** KMK'nda ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörülmuş bulunan "toplantı" ve "karar" yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

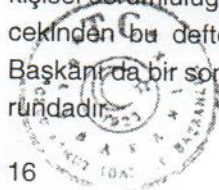
### **Kararların Bağlayıcılığı**

**Madde 27-** Ada Temsilciler Kurulunun kararları, kendi adası kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm sahiplerini (kat maliklerini), sakinlerini (kiracılarını), irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümü onlardan devralacak olanları bağlar.

### **Kararların Yazılması ve imzalanması**

**Madde 28-** Ada Temsilciler Kurulunun noterden onaylı "Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu deftere, her karar, bir numara verilerek Kurul (Divan) Başkanı tarafından yazılır. Toplantıya katılan bütün maliklerce imzalanır. Karara katılmayanlar da, aykırılık gerekçelerini veya aykırı oylarını belirterek imza atmak zorundadır.

Ada Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Kurul (Divan) Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Her yeni Kurul Başkanı, bir öncekinden bu defteri tutanakla devir/teslim almak; her eski Kurul Başkanı da bir sonrakine bu defteri tutanakla devir/teslim etmek zorundadır.



Ada Temsilciler Kurulunun yıllık her olağan toplantısında karar defterinin devir/teslim edildiği hakkında kurula bilgi verilir. Bu bilgi toplantı tutanağına yazılır.

## **ADA YÖNETİM KURULU**

### **Seçimi**

**Madde 29- a)** Yönetim Kurulu, her yıl, Ada Temsilciler Kurulunun olağan toplantısında bloklarda Yönetici olarak seçilmiş üyeler arasından, bir yıl süre için, 3 asil 1 yedek üye olarak seçilir.

Seçim, her aday için ayrı ayrı oylanarak yapılır.

İlk iki oylama turlarında en az salt çoğunluk kadar oy alınması sağlanamazsa, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilmiş olur. Tutanak düzenlenir. Yönetici seçimleri ile ilgili yapılan işlemlerde 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun ilgili hükümleri saklıdır.

Seçim sonuçları Ada Temsilciler Kurulu Karar Defterine yazılır. Ayrıca Ada Yönetim Kurulunun duyuru tahtasında ilan edilir.

**b)** Yönetim Kurulu noter onaylı "Ada Yönetim Kurulu Karar Defteri" tutar. Bu defterin eksiksiz tutulmasından ve saklanmasından başkan şahsen sorumludur. Bu defter, eski ve yeni Ada Parsel Yönetim Kurulu arasında tutanakla yedi (7) iş günü içinde devir/teslim edilir.

Ada Yönetim Kurulu üyeleri görev süresinin sonunda seçilme şartları uygun ise, yeniden seçilebilir. Yeni Ada Yönetim Kurulu seçilinceye kadar eski Ada Yönetim Kurulu göreve devam eder.

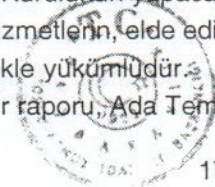
Yedi (7) iş günü içerisinde devir/teslim yapılır.

### **Görev, Yetki ve Sorumlulukları**

**Madde 30- 1)** Ada Yönetim Kurulu, aynen bir vekil gibi görevli ve sorumludur.

Ada Yönetim Kurulu, her yıl Ada Temsilciler Kurulunun yapacağı ilk olağan toplantıda, o tarihe kadar görülen hizmetlerin, elde edilen gelirler ile yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Bu amaçla, gelir/gider durumunu gösteren bir rapor, Ada Tem-



silciler Kurulu üyelerinin bilgisine toplantıdan en az 15 gün önce imza karşılığı sunar. Bu raporu, toplantıdan yine 15 gün önce ada içindeki tüm blokların duyuru tahtasına ayrı ayrı asarak kat maliklerinin bilgisine sunar.

Ada Yönetim Kurulu, gelirlerin/giderlerin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili öteki yasalara göre usulünce toplanmasından, bütçeden belirlenen aidatın kayıtlarının tutulmasından sorumlu ve yetkilidir.

Ada Yönetim Kurulu bu hesaplara ilişkin her türlü belgeleri ilgili yasalar çerçevesinde süresi doluncaya kadar saklar. Her türlü devir/teslim tutanaklarından birer örneğini alıp saklar.

**2) Ada Yönetim Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanununun 35, 36, 37 ve öteki maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.**

**a) Ada kapsamı içindeki blokların "ortak yerler"ini amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gerekli önlemleri alır. Bu önlemlerin gerektirdiği (bekçi, bahçevan, elektrikçi, kapıcı vb.) görevlilerle hizmet sözleşmeleri imzalar; bu kişilerin çalışmalarını düzenler, onları yönetir/denetler.**

**b) Göreve başladığında önündeki zamanı etkileyen bir "İşletme Projesi" (bütçe) yok ise, 15 gün içinde yenisini hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. "İşletme Projesi" (bütçe) hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir.**

Böylece belirlenecek yıllık gider, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi uyarınca, adada bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) "aidat" (ortak gider payı) olarak dağıtılarak karşılanır.

**c) Ada Yönetim Kurulu, aidatı (ortak gider payını) ve gecikme tazminatını, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa dayanarak, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlananlardan da ister.**

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



Aidatın ödeme yükümlüsü kat maliki (bağımsız bölüm sahibi) olduğundan, yukarıdaki fıkraya göre tahsilat takibi yapılıyor olması, bağımsız bölüm sahibinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir. Onun sorumluluğu ortadan kalkmaz.

**d)** Ada Yönetim Kurulu, her türlü gelir ve giderlerini, bunların belgelenmesini, muhasebesinin tutulmasını, banka hesabını, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılmasını bizzat yürütür.

Ada Yönetim Kurulunun tüm yazışma ve mali (parasal) talimat belgelerin de, Yönetim Kurulu Başkanının imzasının yanına diğer bir Yönetim Kurulu Üyesinin imzasının bulunması ile birlikte çift imza ile işlem yapılması bir zorunluluktur.

Bu konuları takip etmek üzere personel çalıştırır veya dışarıdan uzman kişilerden hizmet satın alabilir.

**e)** Ada Yönetim Kurulu, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve/veya yürütmeye yetkili olduğu hizmetler nedeniyle üçüncü kişilere karşı adadaki bütün kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur.

Bu çerçevede açılacak davalarda, davalı olarak "ada" yı temsil eder.

Bu davaların gerektirdiği avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri, ortak giderden karşılanır.

**f)** Ada Yönetim Kurulu, sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, bekçi, kaloriferci vb. görevlilerin oturdukları yerleri 15 gün içinde boşaltır. Aksine davrananlar için (634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ek madde 2'ye göre) yerel mülki amirliğe başvurulur.

**g)** Adayı (Ada içindeki Blokları) ilgilendiren tebligatı kabul eder.

**h)** Ada kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir.

### **Ücreti**

**Madde 31-** Ada Yönetim Kuruluna ödenecek ücret, Ada Temsilciler Kurulunca belirlenir ve işletme projesinde (bütçede) gösterilir. (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 40. Maddesi saktır.)



## ADA DENETİM KURULU

### Seçimi,

### Görev Yetki ve Sorumlulukları

**Madde 32- 1)** Ada Temsilciler Kurulu, her yıl ilk olağan toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere, bloklarda Denetici olarak seçilmiş üyeler arasından 3 asil, 1 yedek üyeyi Denetim Kuruluna seçer.

Bu seçim, ilk iki turda her üye için en az toplantıya katılanların salt çoğunluğu kadar oy ile yapılamaz ise üçüncü turda en çok oy alanlar seçilerek yapılır. Denetici seçimleri ile ilgili yapılan işlemlerde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri saklıdır.

Aynı kişiler sonraki yıllarda seçilme şartları uyuyor ise yeniden seçilebilir.

**2)** Ada Denetim Kurulu, birlikte çalışmak üzere uzman kişiler görevlendirilebilir.

**3)** Ada Denetim Kurulu, Yöneticinin karar, her türlü işlem ve hesaplarını en az üç ayda bir denetleyerek gerekli gördüğü uyarıları yazılı olarak rapor eder ve yöneticiye gönderir.

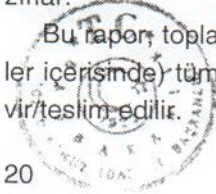
Yönetici tarafından verilecek cevapları yetersiz bularak denetim sonuçlarının Ada Temsilciler Kurulunca da bilinmesini uygun görür ise, Ada Temsilciler Kurulunu bu konuda bir mektupta bilgi verilir ve gerekli görülür ise de, olağanüstü Genel Kurulu toplantıya çağırabilir.

**4)** Ada Denetim Kurulunun, noterce onaylanmış, "Ada Denetim Kurulu Karar Defteri" tutar.

Bu defter eski ve yeni üyeler arasında tutanakla 7 işgünü içerisinde devir/teslim edilir.

**5)** Ada Denetim Kurulu, her yıl Ada Yönetim Kurulunun aklanması ya da sorumlu tutulması önerisini de içeren bir yıllık rapor hazırlar.

Bu rapor, toplantıdan önce (İlgili yasalarda belirtilen yasal süreler içerisinde) tüm Kat Maliklerine ulaştırılır, Karar Defteri gibi devir/teslim edilir.





## Ücreti

**Madde 33** – Ada Denetim Kurulunun ücretini Ada Temsilciler Kurulu belirler. İşletme projesine karşılığı konur.

## IV. KISIM ANAGAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI

### Sigorta

**Madde 34**– Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Ada Temsilciler Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır.

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

Anagayrimenkulün tümünün harab olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine bir sözleşme yok ise, kat 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.

Kat malikleri anagayrimenkulün sigortalanmasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler, bu halde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki paylarında ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Yürürlükte bulunan mevcut Sigorta Kanunlarının emredici hükümler saklıdır.

Ada Yönetim Kurulu, Ada da bulunan tüm blokları deprem, yangın ve doğal afetlere karşı sigortalamakta yükümlüdür.

## V.KISIM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

**Madde 35**- Kat Malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanununun ve bu Yönetim Planının



hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir.

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

Kat Malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarına uymak, yasaya ve Yönetim Planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

**Kat Malikleri özellikleri;**

a) Bağımsız bölümlerinde, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemez, gürültülü hareketlerde bulunamaz, özellikle saat 22:00 den sonra televizyon, radyo ve teyplerini komşularını rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar.

Nişan, düğün gibi ayırık nedenlerle düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler.

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

c) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bölümlerini hiçbir şekilde hastahane, dispanser, klinik gibi kuruluşlara, kullanımlarına tahsis edemezler.

d) Anagayrimenkul kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde (Ada Temsilciler Kurulu oybirliği ile izin vermedikçe), sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastahane gibi beslenme yerleri ile basımevi, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, dersane vb. açamazlar.

e) Ada Temsilciler Kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha ya da tabela asamazlar; balkon veya teraslara , binanın genel görünümünü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar.

f) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa,

tebligat adreslerine, bu adresteki değişikliklere ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad ve iş adreslerini derhal (en geç 15 gün içinde) Ada Yönetim Kuruluna bildirirler. Tebligat adreslerini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat maliklerini yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

### ADA ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

**Madde 36-** Ada içinde bulunan blok kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu adadaki ortak yerlerden ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları, Ada Temsilciler Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

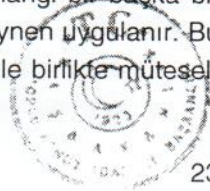
#### **Kat malikleri;**

**a)** Buldukları yapının mimari durumu veya güzelliğini korumak zorundadırlar.

**b)** Ada Temsilciler Kurulunun onayını almadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inŐaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar.

**c)** Ada kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamaz ve bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural veya düzene aykırı davranmazlar.

Bu Yönetim Planında ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi bir başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülüklerle aykırı davrananlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.



**VI. KISIM**  
**ORTAK GİDERLERE KATILMA**

**Ada Ortak Giderlerine Katılma**

**Madde 37- a)** Ada Kat malikleri, buldukları adaya 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 gider" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

**b)** Yönetim Planına göre belirlenmiş ada ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler adadaki bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

**c)** Ada ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK'nun 20. Maddesi hükümleri esas alınır.

**d)** Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödeme-  
yen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık % 10 hesabıyla gecikme tazminatını ödemek zorundadır.

**e)** Ortak gider ve avans payını ödemede iki aydan fazla geciken kat maliki hakkında, Ada Yönetim Kurulu tarafından bu Yönetim Planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

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

**g)** Ada ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verir ise, bu zarardan zarar veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

## VII. KISIM HAKİMİN MÜDAHELESİNİN İSTENMESİ

**Madde 38- 1)** Ada Temsilciler Kurulu ile Ada Yönetim Kurulu tarafından verilen kararları yasalara veya Yönetim Planı hükümlerini aykırı bulan kat maliki, Sulh Mahkemesine başvurarak karara tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

**2)** Kat 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 kat maliki, Sulh Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.

Kat maliki, yöneticiye başvurarak, davanın yönetici tarafından açılmasını da isteyebilir.

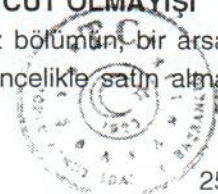
**3)** Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarına, onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, kat malikleri, KMK'nun 25.maddesi hükümleri çerçevesinde, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine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

Ada Kat malikleri "ortak gider ve 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 bir yıl 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-** Ada kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki kat malikleri öncelikle satın alma (*kanuni şufa*) hakkına sahip değildir.



## IX. KISIM YENİLİK VE İLAVELER İLE GIDERLERİNE KATILMA

**Madde 40-1)** Adanın ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılır hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (*örneğin, ortak anten, vs.*) ilişkin yenilik ve ilaveler, adadaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Kat maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, Ada Temsilciler Kurulunca belirlenir.

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

## X. KISIM TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

**Madde 41-** Ada ortak yer ve tesislerinin, bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile ada arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması Ada Temsilciler Kurullarını oluşturan tüm üyelerin oybirliğiyle verilmiş kararlarına bağlıdır.

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

## XI. KISIM

### Arızaların Giderilmesi

**Madde 42-** Kat malikleri ve onlara tabi olanlar, diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler.

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

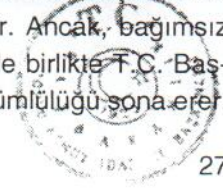
## XII. KISIM

### GEÇİCİ HÜKÜMLER

**Geçici Madde 1-** Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Toplu Konutları 46478 ada 1 parsel Yönetim Planı uyarınca yapılacak ilk seçimler, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından planlanır, düzenlenir ve gerçekleştirilir. Ayrıca, yapılacak ilk genel kurullar, çoğunluk aranmaksızın toplantıya katılanlarca gerçekleştirilir.

**Geçici Madde 2-** 46478 ada 1 parsel kapsamında bulunan taşınmazların ortak gider ve/veya avansları, satış sözleşmeleri gereğince adına tahsis yapılan konut alıcılarınca karşılanacağından, henüz adına tapu devri yapılmayan konut alıcılarının yükümlülüğündeki ortak gider ve/veya avansları öncelikle konut alıcılarından talep ve tahsil edilir.

Konut alıcıları aleyhine yapılan yasal takibin sonuçsuz kalması halinde, buna ilişkin belgelerin intikali suretiyle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından talep edilir. Ancak, bağımsız bölüm tapularının konut alıcılara devredilmesiyle birlikte T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yükümlülüğü sona erer.



## YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI

Ada Kat Malikleri Sayısı .....	252 Kişi
Blok Yöneticileri (her Blokta bir Yönetici) .....	6 Kişi
Blok Deneticileri (her Blokta bir Denetici) .....	6 Kişi
Ada Temsilciler Kurulu .....	12 Kişi (6 Blok Yöneticisi + 6 Blok Deneticisi)
Ada Yönetim Kurulu .....	3 Asil 1 Yedek
Ada Denetim Kurulu .....	3 Asil 1 Yedek

Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Toplu Konut Alanı 46478 ada 1 parsel YÖNETİM PLANI T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 42 madde, 2 geçici madde olarak Eylül 2005 tarihinde Başkan Vekili Erdoğan BAYRAKTAR tarafından onaylandıktan sonra uygulamaya konulmuştur.

46478 ada 1 parsel Yönetim Planınının her sayfası mühürlüdür.

### EKLER:

1 Vaziyet Planı

