

KARAİNCİR TATILKÖYÜ

TOPLU YAPI

YÖNETİM PLANI

27.10./2017

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

İş bu Yönetim Planı uyarlaması Tapu Kütüğüne

29.11./2017 tarih 4815 yevmiye ile tescil edilmiştir.



MADDE 27.Yürürlük

BİRİNCİ BÖLÜM,

1- GENEL HÜKÜMLER

Muğla İli, Datça İlçesi, Emecik Mahallesi Karaincir mevkiinde, tapuda kayıtlı parsel vaziyet planları ve mevzii imar planına bağlı olarak birden çok yapı halinde inşa edilmiş ve iskana tahsis edilmiş, konutlar/işyerleri ile diğer tüm yapıları, altyapı tesislerini, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve Karaincir Tatil Köyü adı altındaki "Toplu Yapı"nın Yönetimi; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu kanuna değişiklik getiren tüm kanun maddeleri ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun 4/5 çoğunlukla kabul ettiği iş bu yönetim planına göre yapılacaktır.

Toplu Yapı; 7/1 pafta, 550,551, 552, 553, 554, 555, 556, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 1171, 1172, 1174, 1175, 1767, numaralı parseller daha önce tapuda tescilli yönetim planlarındaki gayrimenkulleri kapsadığı gibi mevzii imar planında ve belediyece onaylı vaziyet planında da belirtildiği gibi 371 blok tip konut ve 220 müstakil tip ve birden çok yapıyı kapsayan **Karaincir Tatil Köyü Toplu Yapısı**, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (bundan böyle 'KMK' olarak anılacaktır.), işbu 'Yönetim Planı' na göre yönetilir. Yönetim planı toplu yapıdaki tüm bağımsız bölüm malikleri arasında geçerli bir sözleşmedir. Karaincir Tatilköyü toplu yapısının bu yönetim planına göre kurulacak olan ve 18 parseli ait kat mülkiyeti ilişkisinin, yönetiminin düzenlenmesi ve uyarlanmasıdır.

Madde 1.1. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde uygulanacak yasal mevzuat;

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile Medeni Kanununun (MK) ve ilgili öteki yasaların hükümleri uygulanır.

MADDE 1.2. Yönetim planının bağlayıcılığı;

İşbu Yönetim Planı'nın kapsamı aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir.

1.2.1.) Yer bakımından kapsam: Yönetim Planı'nın hükümleri, birinci maddede içeriği açıklanan sınırlar içinde kalan parsellerin üzerinde yapılmış bulunan bağımsız bölümlerin müttemmim cüzi veya teferruat konumundaki olan eklentilerini de kapsar.

1.2.2) Kişi bakımından kapsam: Yönetim Planı'nın hükümleri, Karaincir Tatil Köyü Toplu Yapısı adıyla anılan yerleşim alanında bulunan parsellerdeki bağımsız bölüm maliki olan kişilerle, bunlara bağımlı olarak taşınmazda bulunan, herhangi bir suretle yararlanan kişileri, intifa hakkı, şufa hakkı, kira hakkı veya başka bir hukuki sebebe dayanarak taşınmaza yahut bağımsız bölümüne kısmen veya tamamen zilyet olan yahut zilyetlik yetkisine sahip bulunan kişileri ve bunlara tabi olarak bu hakları kullananları bağımsız bölümde veya Toplu Yapıda hizmet, istisna, vekâlet gibi bir ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan işçi, müstahdem ve diğer görevlilerin, Karaincir Tatil Köyü Toplu Yapısı yahut bağımsız bölümleri



Handwritten signatures and stamps of the representatives of the Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (Toplu Yapı Representative Council) and the Datça District Office. The signatures are in various colors and styles, including blue, black, and red ink. Some signatures are accompanied by red circular stamps.

3.1. Toplu Yapı;

Datça Tapu Sicil Müdürlüğü "tapu kütüğünde" kayıtları bulunan parseller üzerinde bulunan konut, işyeri, sosyal ve hizmet tesisleri, otoparklar, imar planına göre yollar, yeşil alanlar, spor alanları, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile ortak yerler vb. tüm yapı ve alanlardan oluşan yerleşim birimlerinin tamamı, KARAINCİR TATİL KÖYÜ TOPLU YAPISI'DIR.

3.2. Toplu Yapı Ortak Yerleri;

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 4. Maddesinde sayılan yerler ile parsellerdeki ana yapıların ve bağımsız bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu alanların dışında kalan ve münhasıran bir parseldeki ANA YAPIYA tahsis edilmemiş olan ortaklaşa kullanım ve koruma ve faydalanma için zaruri olan bütün alanlar, yapı ve tesisler, bu yönetim planının uygulanmasında ORTAK YER – ORTAK TESİS – ORTAK YAPI sayılır. Ortak yer terimi, işbu Yönetim Planı'nda, ortak yer olarak belirlenmiş alan, yapı ve tesisler ile bu suretle belirlenmiş olmasa bile, niteliği gereği yahut koruma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak mekân, tesis, yapı ve sair şeyleri anlatır.

Her bağımsız bölüm malikinin kendi bağımsız bölümü dışındaki kanalizasyon, elektrik, su ve şebeke tesisleri, arıtma tesisleri ve eklentileri, site içi imar planlı yollar ve meydanlar, kılcak yollar, genel plaj tesisleri vb. alanlarıdır. Ortak yerler ile ilgili olarak ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI açılmaz.

3.3 Sosyal, Kültürel ve Hizmet Tesisleri;

Toplu Yapı içerisindeki aynı veya değişik parsellerde veya devletten kiralanmış yerlerde yapılmış veya yapılacak olan ve kat mülkiyetine konu olup malik hanesine bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerin parsel numaraları yazılmak suretiyle tapu kütüğüne tescil edilen veya edilecek olan, kullanılma ve işletilme ile ilgili esasların "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" tarafından belirlenen esaslara uygun hazırlanmış işletme yönetmeliğine göre;

Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya üçüncü bir "gerçek yada tüzel" kişi tarafından işletilen spor alanlar, Pazar yerleri, ofisler, dükkanlar, marketler, otoparklar vb. yerlerden oluşan tüm sosyal ve kültürel, hizmet ve ticari tesisleri ifade eder. Ortak yer sayılan bu sosyal kültürel ve hizmet tesisleri ile ilgili olarak ortaklığın giderilmesi davası açılmaz.

3.4 Parsel Ortak Yerler

Toplu yapıyı oluşturan her bir parsel sınırlı olup, müstakil ve blok tipi konutlara tahsis edilmiş olan alan dışında kalan, ortaklaşa kullanıma, koruma ve faydalanma için zaruri olan alanlar ve yerler ortak yerlerdir.

(Handwritten signatures and stamps)

(Red circular stamp: ASU GİDERİR)

(Handwritten signatures: Serdem, İPH, İHT, İHT, Sâle, Zâle, Akın, ŞK, K. K. K.)

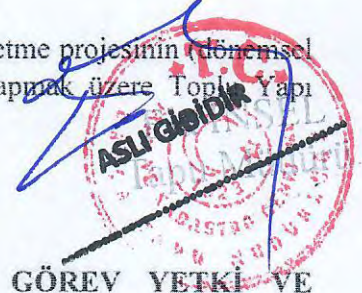
Karaincir Tatil Köyü Toplu Yapısındaki parsellerin temsilcilerinden(yöneticilerinden) oluşan ve sitenin genel yönetiminde karar verme ve uygulatma yetkisine sahip en yüksek organdır.

5.2. Toplu Yapı Yönetim Kurulu

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kendi içinden öncelikle istekli adaylar arasından seçilen/atanan Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun aldığı kararları uygulayan ve Karaincir Tatil Köyü Toplu Yapısının her türlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili olan organdır.

5.3. Toplu Yapı Denetim Kurulu

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kabul ederek onayladığı işletme projesinin (dönemsel bütçe) uygulamasını ve 634 sayılı KMK nda belirtilen görevleri yapmak üzere Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kendi içinden seçilen/atanan organdır.



III. BÖLÜM

YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARININ OLUŞUMU, GÖREV YETKİ VE SORUMLULUKLARI

MADDE 6. Parsel Kat Malikleri Kurulu

- 6.1. Arsa payı ne olursa olsun Parseldeki bütün bağımsız bölüm malikleri Parsel Kat Malikleri Kurulunun birer tabii üyesidir ve her bağımsız bölüm maliki bir oy hakkına sahiptir.
- 6.2. Parsel Kat Malikleri Kurulu sadece kendi parsellerini, eklentilerini ve münhasıran kendilerine tahsis edilmiş ortak yerlere ilişkin konularda karar alır.
- 6.3. Parsel Kat Malikleri Kurulu her iki yılda bir yapacağı toplantıda genel kurula katılanlar arasından iki yıl süre ile bir Asil / Yedek Yönetici ve bir kişiden oluşan Asil/ Yedek Denetçi seçer/atar. Bağımsız bölüm maliklerinden her biri diğer kat malikine veya 1.dereceden yakınlarına vekâlet vererek toplantıya katılabilirler ve dışardan yönetici seçilebilirler.
- 6.4. Asil Yönetici ve Deneticinin herhangi birinin yönetimden ayrılması durumunda yedek üye göreve çağırılır. İlgili parselde göreve çağırılacak Yönetici veya Denetçi bulunulmaması durumunda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu gerekli görmesi halinde KMK 34. maddesi hükümleri uygulama yetkisine sahiptir.
- 6.5. Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren bağımsız bölüm maliki, Parsel malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir fakat o konu hakkında oy veremez.

Handwritten signatures and initials, including names like 'Feridun', 'Ali', 'Arzuhan', 'S. H.', 'Jaleh', 'B. S.', 'K. M.', and 'D. B.'.



MADDE 7. Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı - Toplantı Yeter Sayısı - Oya Katılımı

- 7.1. Parsel Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir 1 Temmuz- 31 Temmuz tarihleri arasında Muğla İli/Datça İlçesi'nde seçim gündemli toplanır, ayrıca ara yıllarda da olağan olarak toplanır.
- 7.2. Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi Parsel Yöneticisi ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek toplantıdan en az 15 gün önce Parsel Maliklerinden toplu yapıda oturanlara imza karşılığı, oturmayanlara ise vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere taahhütlü veya iadeli taahhütlü bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat, kat maliklerinin ellerine ulaşmış olmadığına bakılmaksızın tebliğ edilmiş sayılır. Toplantının başında gündem dışında başka bir konuda istem olması halinde kurulda oylanarak gündeme ilave edilir.
- 7.3. Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde Yöneticinin, denetçinin, Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya Parsel Maliklerinin 1/3 nin istemi üzerine ve yukarıdaki çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir.
- 7.4. Parsel Kat Malikleri toplantısında Toplu Yapı Yönetim Kurulundan en az bir üye hazır bulunur.
- 7.5. Ana gayrimenkul de birden ziyade bağımsız bölümü olan malik, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.
- 7.6. Aklanmış olmak kaydıyla yöneticiler yeniden seçilebileceklerdir. Medeni hakları kullanma ehliyeti bulunmayanlar, irtikap, rüşvet gibi yüz kızartıcı bir suçtan hüküm giyenler suç teşkil eden eylemlerinden dolayı görevden uzaklaştırılanlar yönetici olamazlar.
- 7.7. Parsel Kat Malikleri Kurulunda görüşülen hususlarda tutulan tutanaklar seçilen yönetici tarafından Toplu Yapı Yönetim Kuruluna ulaştırılır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu toplantıda alınan kararları bu toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile bağımsız bölümden yararlanana duyurur.
- 7.8. İşbu Yönetim Planının hiçbir hükmü Türk Medeni Kanununun dürüstlük kuralına ve yukarıda yazılan ilkelere ters düşecek biçimde yorumlanamaz.
- 7.9. Parsel Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir. Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç, on beş gün sonra yeter sayı aranmaksızın yapılır.

[Handwritten signatures and initials of the board members, including names like İbrahim, Mustafa, S.H., Sâlih, Akın, B.S.K., and others.]

9.2. Denetçi, ilgili parselde yapılan faaliyetleri en az altı ayda bir denetler ve toplantıda, Parsel Kat Malikleri Kuruluna vereceği raporda, denetim sonucu hakkındaki görüşlerini bildirir.

9.3. Denetçi, bu raporu noter mühürü ile tasdikli bir deftere yazarak imza eder.



MADDE 10. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Karaincir Tatil Köyü Toplu Yapısında bulunan parsellerin asil yöneticilerinden/temsilcilerden oluşur ve **Toplu Yapının genel yönetiminde karar verme ve uygulama yetkisine sahip en yüksek organdır.**

10.1. Toplu yapıyı ilgilendiren tüm işlerin kararları Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda alınır.

10.2. İşbu yönetim planına ekli vaziyet planı uyarınca; bu sınırlar içinde bulunan yerlerin her türlü yönetim, işletme faaliyetlerinin yapılması, park, bahçe, kıyı ve sahil alanı, spor alanı gibi Karaincir Tatil Köyü dahilinde umumun kullanılmasına terkedilen sahalardan bakımı işletilmesi ve bunlardan yararlanma imkanlarının aranması, bu yerlere yeni tesisler yapılması, bunlardan yararlanmak, bakım, onarım ve kullanılmaları için esasları tespit eder ve bu amaçla belediye ve resmi mercilerle ilişkiler kurar, üçüncü kişilerle sözleşme imzalar ve bu konularda kararlar alır. Toplu Yapı'da yer alan ortak yerler, tesisler ile bunların bakım, onarım ve işletilmesine ilişkin kararların alınmasını sağlar.

10.3. Toplu Yapı kapsamında bulunan ortak yer ve tesisler ile yapılacak idari işler ile ilgili kararlar alır. Alınan kararların Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar.

10.4. Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan bir sonraki yıla ait Bütçe/İşletme Projesini inceleyerek varsa itirazları da dikkate alarak bütçe uygulama esaslarını ve projeleri kesin olarak karara bağlar. Geçmiş Yıla ait Bütçe/İşletme Projesi ve kesin hesaplarını inceler Toplu Yapı Yönetim Kurulunu faaliyetlerinden dolayı denetler. Bağımsız Bölüm maliklerinden tahsil edilecek gider veya avans paylarının miktar ve ödeme şartlarını belirler.

10.5. Bilanço/İşletme Projesi ve hesapları, gelir gider hesapları ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Denetçiler tarafından hazırlanan raporları inceleyerek gerekli kararları alır.

Handwritten signatures and initials of the members of the Toplu Yapı Yönetim Kurulu, including names like Adem, Ali, Bekir, Cengiz, Dursun, Erol, Ferit, Galip, Hakan, İbrahim, Jale, Kemal, Mustafa, Nurettin, Ömer, Osman, Özgür, Selim, Tahsin, Uğur, Volkan, Yılmaz, Zeynep, and others.



- 11.4. Toplantının başında gündem dışında başka bir konuda talep olması halinde salt çoğunluğun kabulü ile gündeme ilave edilir.
- 11.5. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda her parsel temsilcisi, temsil ettiği parselin bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Toplantıya katılmayacak olan parsel temsilcisini varsa yedeği veya yazılı bir belge ile vekil tayin edilmek kaydıyla o parseldeki kat maliklerinden biri temsil edebilir. Başka bir parselin temsilcisi veya başka parseldeki kat maliki vekil tayin edilemez.

MADDE 12. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplanma ve Karar Yeter Sayısı

- 12.1. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kat maliklerinin ve arsa paylarının toplam sayısının yarısından fazlasını temsil eden parsel maliklerinin katılımıyla toplanır (toplantı yeter sayısı) ve toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir. Kanunda karar yeter sayısı ile ilgili hükümler saklıdır. Yeter sayısı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa 2. Toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsilciler, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar da oy hakkına sahiptirler.
- 12.2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantıya katılan parsel yöneticilerinden bir divan başkanı ve iki katip üye seçerek başkanlık divanı oluşturulur ve çalışmalara geçilir.

MADDE 13. Kararların Bağlayıcılığı

13.1. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Kararları, Toplu Yapı içerisinde yer alan ve işbu yönetim planına dahil edilmiş tüm bağımsız bölüm kat maliklerini, blok ve müstakil kat maliklerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalanan bütün sakinleri bağlar.

MADDE 14. Kararlar

14.1. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından her sayfası noter mühürlü Karar Defterine yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altını imza ederler.

IV. BÖLÜM: TOPLU YAPI YÖNETİM KURULUNUN SEÇİMİ, ÇALIŞMA ESASLARI

(Handwritten signatures and names)
Zeynep, Mustafa, Ahmet, Sâde, Armağan, Şaban, Kenan, Bekir, Mustafa, 12



MADDE 15. Toplu Yapı Yönetim Kurulu

- 15.1. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu iki yılda bir yapacağı seçim gündemli toplantıda iki yıl süreli Toplu Yapı Yönetim Kurulu için üç asil/ üç yedek üye seçer/atar.
- 15.2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi üyeleri içinden, kat maliklerinden ya da dışarıdan gerçek ya da tüzel III. kişiyi Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçebilir.
- 15.3. Yönetime aday olanların isimleri toplantı alanındaki tahtaya yazılarak seçim/atama işlemi divan başkanı gözetiminde Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılan bağımsız Parsel Yöneticilerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyları ile yapılır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu toplantıyı izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan yardımcısı ve bir de muhasip üye seçerek görev bölümü yapar.
- 15.4. Toplu Yapı Yönetim Kurulu çoğunlukla toplanır ve kararlar alınır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun kararları her sayfası noterce onaylanmış Toplu Yapı Yönetim Kurulu karar defterine yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır.
- 15.5. Aykırı oyu olanlar bunu belirterek imzalarlar. Bu defter Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. Toplu Yapı Genel Kurulu kararları ile devir teslim tutanakları da tarih sırasına göre ve numara verilmek suretiyle saklanır.
- 15.6. Herhangi bir parseli ilgilendiren konunun çıkması halinde Parsel Temsilcisinin ve en az bir kat malikinin de katılacağı bir toplantı düzenlenerek gerekli kararları alır.
- 15.7. Toplantı tutanaklarının ve alınan kararların bir örneği talep edilmesi halinde parsel yöneticisine ve isteyen kat malikine verilir.

MADDE 16. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Görevleri

Kurul, diğer düzenlemeler ve bu yönetim planındaki kurallara uyarak Parsel Kat Malikleri Kurullarının tavsiyelerinden de yola çıkarak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınan kararlara bağlı olarak Toplu Yapının bütün yönetim işlerini yürütür. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna ve kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Başlıca Görevleri Şunlardır:

- 16.1. Toplu Yapının tüm ortak yerlerinin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı ve yönetimi için gerekli çalışmaları yapmak, Toplu Yapı sakinlerinin ortak ihtiyaçlarını korumak Toplu Yapı ile Toplu Yapı çevresini güzelleştirmek ile bunların sonuçlarını Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna bildirmek, ivedi önlemleri almak, ilgili kurum

[Handwritten signatures and initials]

13



ve kuruluşlara başvurmak, her türlü davayı açmak, gözetim ve denetimi sağlamak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınan kararları uygulamak, uygulanmasını sağlamak.

- 16.2. Bağımsız bölüm malikleriyle diğer ilgili kişilerin ortak giderler dahil tüm borç ve yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlamak, aykırı davranışlar hakkında gerekli yaptırımlara başvurmak, Toplu Yapı ve ortak yerleri ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi mercilerle ilişkiler kurmak, yasal girişimlerde bulunmak, tebligat yapmak, tebligat kabul etmek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğinin tapuya tescilini sağlamak, Karaincir Tatil Köyü aleyhine açılmış dava ve takiplerde Toplu Yapıyı temsil etmek, Karaincir Tatil Köyü tarafından açılacak davaların tamamını takip etmek ve üçüncü kişiler önünde Toplu Yapıyı temsil etmek.
- 16.3. Bağımsız bölüm maliklerinden ortak giderlere, genel giderlere katılma payları ile avansları toplama, gerektiğinde ivedi hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak suretiyle ek ödeme kararı alınmasını talep etmek.
- 16.4. Bütün gelir ve harcamaları kapsayan muhasebe kayıtlarını tutmak, bu konuda gerekli kuralları belirlemek, kayıtları, dayanağı olan belgeleri düzgün bir şekilde hazırlamak ve muhafaza etmek
- 16.5. Karaincir Tatil Köyü İşletme Kooperatifi ile ilişkileri düzenlemek ve işletmeler konusunda gerekli kararları almak.
- 16.6. Toplu Yapı İşletme Projesini yapmak, bağımsız bölüm maliklerine bildirmek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilen Genel İşletme Projesini uygulamak.
- 16.7. Ortak yerlerin, Ortak alanların korunması, bakımı ve onarımı ile işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirlemek, bunlarla sözleşmeler akdetmek, yenilemek, feshetmek, bunlara ait vergi ve primleri ödemek.
- 16.8. Yönetim günlük harcamalar dışında kalan paraları banka hesaplarında takibinin yapılmasını sağlar.
- 16.9. Parsel Kat Malikleri Kurulu karar defterini, tutanaklarını, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Denetim Kurulu, için gerekli olan tüm defter ve kayıtları ile gelir ve gider defterlerini usulüne uygun olarak notere tasdik ettirmek, ilgili defterler ve belgeleri muhafaza etmek. Mevcut ve alınacak demirbaşların envanter defterine kaydını sağlar. İlgilisine imza karşılığı teslim eder.
- 16.10. Toplu Yapı Yönetim Kurulu iki yılda bir yapılacak olan seçimli genel kurulda ve ara yıllarda yapılacak olan mali genel kurulda, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna bir yıl içinde

[Handwritten signatures and initials]



yapılan işlerin, gelir/ gider ve ayrıca projelerin hesabını vermek ve sonuçlarını bildirmekle yükümlüdür. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bu amaçla hazırlayacağı gelir-gider durumunu gösteren raporu toplantı çağrısı ile birlikte Parsel Yöneticilerinin ve böylece kat maliklerinin bilgisine sunar.

- 16.11. Parsel temsilcilerinden, Bağımsız bölüm maliklerinden, kullanıcılarından gelecek şikayet ve önerileri incelemek değerlendirmek, yanıtlamak, uygun gördüğü önlemleri almak, bunların sonuçlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilk toplantısına sunmak.
- 16.12. Toplu Yapı ortak yer ve tesislerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gerekli tedbirleri alır, personeli istihdam eder. Sitedeki tüm çalışanların çalışmaları ve görevleri ile ilgili düzenlemeleri yapar ve denetler.
- 16.13. Tatil Köyündeki sağlık, temizlik, bahçe/evsel atık ve çöplerinin toplanması, sahil temizliği, yangın önleme ve yangınla mücadele, zararlı haşerelerle mücadele gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder. Tatil Köyü içerisinde yer alan yeşil alanlar, spor alanları ve çocuk bahçelerinin bakım ve onarımı Tatil Köyüne ait su kuyularının, su şebeke ve tesislerinin bakım onarım işletme ve teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar. Tatil Köyüne ait arıtma tesisi ile atık su şebekesinin bakım ve onarımını yapmak.
- 16.14. Çalışan personel için kıdem tazminatı fonu oluşturur. Bu fon ayrı bir hesapta tutulur, sadece kıdem tazminatı ödemelerinde kullanılır.
- 16.15. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, görev süresi bittiğinde en geç bir hafta içinde yeni yönetim kuruluna tüm evrakları, kayıtları ve zimmeti gerektirecek belge ve malzemeleri imza karşılığı teslim eder.
- 16.16. Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak bir veya birden fazla avukat görevlendirebilir, tevkil verebilir. Görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler de bütçeden karşılanır.
- 16.17. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararıyla sözleşmesi feshedilen veya sona eren Hizmet Şirketlerinin ve görevlilerin ilişkisinin kesilmesini sağlar.
- 16.18. Toplu Yapının tümünü ilgilendiren tebligatları kabul eder.
- 16.19. Gereken durumlarda III. şahıslarla , Karaincir Tatilköyü İşletme Kooperatifinden hizmet/mal vs. satın, alım veya kiralama sözleşmeleri yapabilir.
- 16.20. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, toplu yapıda görülecek bahçıvanlık, teknik hizmetler, teknik bakım işletmesi, temizlik, çöp toplama, toplu yapı ilaçlaması, güvenlik vb. hizmetlerin sunulması işini kısmen veya tamamen üçüncü kişilere vermeye ve sözleşmeler

(Handwritten signatures and initials)
DPL
Mnt
A. H.
Sâle
15

akdetmeye veya tüm bu iş ve işlemleri S.S. Karaincir Tatil Köyü İşletme Kooperatifi'ne de yaptırmaya yetkilidir.



MADDE 17. İşletme Projesi

İşletme projesi toplu yapıda bir yılda gerçekleşeceği tahmin olunan giderler ile bunlar için her bağımsız bölüme düşecek payı ve ödeyecekleri avans tutarlarını ve ödeme zamanlarını içeren belgedir. İşletme projesi yönetim kurulunca hazırlanır ve toplu yapı temsilciler kurulunca aynen veya değiştirilmek suretiyle değiştirilir.

17.1. Toplu Yapı Yönetim Kurulu gelecek yıla ait işletme projesi ile bir önceki yıla ait işletme projesinin gerçekleşme durumu ve mali hususları, faaliyetleri içeren yıl sonu raporlarını ile Parsel Genel Kurullarında Parsel Kat Maliklerince incelenmek üzere Parsel Yöneticilerine, Kat Maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen faydalananlara imza karşılığında, bu tarihe kadar Tatil Köyüne gelmemiş olanların adreslerine en geç Temmuz ayının ilk haftası sonuna kadar taahhütlü bir mektupla bildirilir.

17.2. İşletme Projesi Kapsamında işler detaylı olarak projelendirilerek malzeme ve işçilik maliyetleri hesaplanır ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun görüşüne sunulur. Bildirimden başlayarak 15 gün içinde projeye yapılan itirazlar Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir. İşletme projesine kesin şekli verilir. İtiraz edilmesi aidat yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz. Kesinleşen İşletme Projesi ve Toplu Yapı Genel Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK madde 68 de sayılan belgelerden sayılır.

17.3. Bağımsız bölüm malikleri, buldukları blok ve müstakil yapıya ilişkin ortak yer ve tesisleri üzerindeki hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün mevcut durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmadığı veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle 'ortak gideri' ve/veya 'avans - aidat payını' ödemekten hiçbir şekilde kaçınamazlar. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen her bir kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık % 5 gecikme cezası ödeyecektir.

17.4. Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu kaldırmaz.

MADDE 18. Toplu Yapı Denetim Kurulu

Handwritten signatures and initials of the members of the Toplu Yapı Denetim Kurulu. The signatures are written in black ink on a white background. Some signatures are accompanied by initials or small marks. The names of the members are not clearly legible due to the cursive handwriting.



- 18.1. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun iki yılda bir yapacağı seçim gündemli toplantıda Toplu yapı kat maliklerinden İki yıl için oy çoğunluğu ile iki yıl/yedek denetçi üye seçer/atar. Eski denetçi yeniden seçilebilir. Seçim/atama kararı toplantıya katılan Parsel Yöneticilerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile alınır.
- 18.2. Denetim Kurulu en az altı ayda bir ve gerekli gördüğünde bu süreyi beklemeden Toplu Yapı Yönetim Kurulu hesaplarını, faaliyetlerini inceler ve inceleme sonucunu bir ara rapor la tespit eder. gerekli gördüğü taktirde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun toplantıya çağırılmasını Yönetim Kurulundan ister veya Denetim Kurulu da bu çağrıyı yapabilir.
- 18.3. Denetim kurulu her yıl yapılacak olan genel kurullarda denetim sonuçlarını ve Toplu Yapı Yönetiminin idari ve mali yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bir raporla Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna bildirir. Noterce onaylanmış Denetim Kurulu karar defterine kararlar yazılır.

MADDE 19. Devir

- 19.1. Toplu Yapı Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayı ile kısmen veya tamamen bir gerçek veya tüzel kişiye devredebilir.

V. BÖLÜM: BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, EKLENTİLER VE KULLANIMA İLİŞKİN ESASLAR

MADDE 20. Bağımsız Bölüm Maliklerinin Hak ve Vecibelerini Kullanırken Genel ve Ana Yükümlülükleri

- 20.1. Bağımsız Bölüm Malikleri (Blok ve müstakil bölüm malikleri), gerek bağımsız bölümlerini, gerekse eklentileri ve ortak yerleri kullanırken dürüstlük kuralına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek, komşuluk hukukuna uygun ve Yönetim Planı Hükümlerine eksiksiz uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler.
- 20.2. Kat malikleri, kiracıların, bu bölümler üzerinde intifa hakkı sahibi olanların veya bu bölümlerden herhangi bir surette sürekli olarak yararlananların, çalıştırdıkları personel yahut ziyaretçi ve müşterilerin Yönetim Planına aykırı düşen davranışlarından kiracı, intifa hakkı sahibi vs. ile birlikte müteselsil olarak sorumludur.
- 20.3. Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerinin başkasının kullanımına terk edilmesi sonucunu doğuran intifa, kira vs. sözleşmelerinde, iş bu Yönetim Planına yollama yaparak

[Handwritten signatures and stamps]

17



b) Sözleşmede öngörülen bütün borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmeyi kabul ve taahhüt ederler.

20.10. **Toplu Yapı ve Bağımsız Bölüm İlişkisi:** Bağımsız bölüm sahipleri, karşılıklı ve eşit koşullarda işbu sözleşmeden ve Toplu Yapı yönetiminden doğan borç ve yükümlülükler tabi olarak muhatap ve sorumlu olmayı kabul ve taahhüt ederler. Bağımsız bölüm sahibi, kendi bağımsız bölümünü içeren ana taşınmazın üzerinde kurulmuş bulunan kat mülkiyeti ilişkisinin Yönetim Planı'nda yer alan hükümler uyarınca Toplu Yapının ortak giderlerine, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek ortak giderlere katılmayı ve bu giderlerin gerektirdiği avans ödemelerini yapmayı kabul ve taahhüt eder.

20.11. **Yönetimler Arası İlişki:** Bağımsız bölüm maliki Karaincir Tatil Köyü İşletme Kooperatifi üzerinde kalan tesislerin bu Kooperatif tarafından işletilmesini ve tasarruf yetkisini kabul eder.

20.12. **Bağımsız Bölüme Ait Borç ve Yükümlülükler:** Kat malikleri bağımsız bölümü kullanırken ve ondan yararlanırken mülkiyet hakkına ilişkin mevzuattan, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan, Yönetim Planı'ndan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilen kararlar ile bunlara dayanılarak yönetimlerce alınacak kararlardan kaynaklanan, bütün sınırlama ve kısıtlamalara uymak zorundadırlar. Bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri tam olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar

MADDE 21. Bağımsız Bölüm Maliklerinin Kullanım Esasları

Kat malikleri ve kiracıları veya bağımsız bölümden yararlananlar;

- 21.1. Diğer kat maliklerini rahatsız edici şekilde toplantılar düzenleyemez, Gürültülü hareket edemezler.
- 21.2. Bağımsız bölümlerin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı vb. şeyler silkeleyemez, su dökemez, çöp atamazlar.
- 21.3. Buldukları yapının mevcut mimari durumunu ve güzelliğini korumakla yükümlüdürler.
- 21.4. Tüm bakım onarım ve tadilatlarını çevreyi rahatsız etmeyecek şekilde ve çevre kirliliği yaratmadan İlgili Belediye ve Kaymakamlık tarafından belirlenen inşaat sezonu içerisinde yaparlar.
- 21.5. Acil ve zorunlu durumlarda Gerek bağımsız bölüm malikleri, gerekse bağımsız bölümleri intifa hakkı sahibi, kiracı gibi bir sıfatla kullanan yahut herhangi bir sebeple bağımsız bölüm üzerine zilliyetliğini kurmuş bulunanlar görevlilere her türlü yardım ve kolaylığı

(Handwritten signatures and initials)

19



göstermek, onların görevlerini ifa için bağımsız bölümlerine girmesine, onarmasına ve gereken işleri yapmasına müsaade etmek ve bu birim tarafından uygun durumun yeniden tesisi için kendilerine yapılacak uyarılara uymak, Yönetim Planına ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu Kararına uygun durumun res' en yeniden tesisine katlanmak zorundadır.

- 21.6. Bağımsız bölüm malikleri konutlarında toz, koku, gürültü vs. çıkaracak davranışlardan, rahatsız edecek desibel yüksekliğinde müzik yayınının dışarı taşmasından titizlikle kaçınmak zorundadır. Bağımsız bölümlerde, eklentilerinde veya ortak yerlerde yanıcı, patlayıcı, kemirici, sızıcı vs. nitelikte tehlikeli maddeler bulundurulması yasaktır. İnşaat, onarım gibi meşru ve zorunlu durumlarda, bu durumun devam süresiyle sınırlı kalmak üzere, bu tip maddeler Toplu Yapı Yönetim Kurulundan izin alınarak ve özenle denetim ve koruma altında tutularak anılan yerlerde bulundurulabilir.
- 21.7. Bağımsız bölümlerde tehlike yaratmamak, çevreyi rahatsız etmemek ve konutundan uzun süreli ayrılırken birlikte götürmek kaydıyla makul sayıda evcil hayvan besleyebilirler. Ancak hayvanlar başıboş bırakılamaz, insanların denize girdiği sahilde denize sokulamaz, hayvanların dışkılama ihtiyaçlarını konut alanlarının yakınlarında gidermemeleri hususunda özen gösterilmeli ve derhal temizlenmelidir.
- 21.8. Yönetim Planına bağlı kat malikleri listesinde belirtilen kullanım amaçlarına uymayan bağımsız bölüm malikine Toplu Yapı Yönetim Kurulu yazılı bir uyarıda bulunarak durumun en geç 1 hafta içerisinde uygun hale getirmesini ister. 1 Hafta içerisinde uygun hale getirilmemesi halinde ikinci yazılı uyarı gönderilir. Bu uyarıda ilk uyarıya rağmen uygun hale getirmeme durumu nedeniyle yönetim tarafından uygun hale getirilme halinde yapılan masrafların bağımsız bölüm malikinden tahsil edileceği uyarısı yazılır.
- 21.9. Bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı sahibi, kiracı vs. gibi sıfatlarla zilliyet bulunanların plana aykırı davranışından bağımsız bölüm maliki de onlarla birlikte ve müteselsilen sorumludur. Bu gibi durumlarda yukarıda söz edilen uyarı yazıları malik ile birlikte intifa hakkı sahibi, kiracı vs. ye de gönderilir.
- 21.10. Kat malikleri Karaincir Tatil Köyü ortak yer ve tesislerinden eşit olarak yararlanırlar.
- 21.11. Malikler parsel ortak alanlarına komşuları rahatsız edecek ve manzarasını kapatacak şekilde ağaç dikemez ve genel görünümü bozacak ilaveler yapamaz.
- 21.12. Tapuda mesken olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümlerini iş yerine çeviremezler. İşyeri olarak kullanamazlar
- 21.13. Tatil Köyündeki ortak yer ve tesislerinden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like Feridun, Akın, İbrahim, and others, along with a date '20'.



21.14. Ortak yerlerle, tesisler ve hizmetlerle ilgili olarak ortaklığın giderilmesi davası açamazlar.

MADDE 22. Bağımsız Bölüm Maliklerine Yapılacak Tebligat

- 22.1. Bağımsız bölüm malikleri tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların Ad, Soyad, İletişim Telefon Numarası ve tebligat adreslerini en geç 15 gün içerisinde Toplu Yapı Yönetimine yazılı olarak bildirmekle yükümlüdürler.
- 22.2. Tebligat adreslerinin ve bundaki değişikliklerin bildirilmediği veya yazılı olarak bildirilen adreste tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar o kişiye ait bağımsız bölümden fiili olarak yararlanana yapılır. Bağımsız bölümden fiili olarak yararlanana yapılacak olan tebligat bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

VI. BÖLÜM: GENEL VE ORTAK GİDERLERE KATILMA

MADDE 23: Genel Olarak Ortak Giderler

- 23.1. Karaincir Tatil Köyü Ek'li vaziyet planında belirtilen bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere "sağlık, temizlik, bahçe/evsel atık, sahil temizliği, su kuyuları, su arıtma tesisi, atık su ve altyapı tesisleri, ana ve ara yollar, personel, dışarıdan sağlanan hizmetler, ofis ve yönetim hizmetleri giderleri ile tesisin işletmesine ilişkin tüm giderler vb." ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanır.
- 23.2. Kat malikleri Karaincir Tatil Köyü ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka parsellerde veya kamuya ait alanlarda bulunduğu bağımsız bölümün veya kendisinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya gerek veya imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle Tatil Köyü ortak giderleri için kat maliklerinden toplanacak olan avans/ aidat ödemekten kaçınamazlar. Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin Tatil Köyü ortak gider avansını/aidatını ve gecikme zammını ödeme mecburiyet ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. İlk ve asıl sorumlu daima kat malikidir.
- 23.3. Toplu yapı ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK'nun 20. Maddesi hükümleri esas alınır.
- 23.4. ORTAK YERLERLE İLGİLİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER: Kat malikleri, ortak yerler ve şeyler ile yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanarak, kamunun kullanımını kısıtlamamak koşulu ile Karaincir Tatil Köyü Toplu Yapı yönetimine bırakılan kamuya ait

(Handwritten signatures and initials)



24.4. Kat maliki "ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa " veya KMK'nın 33.maddesi gereğince mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse " veya "kendi bağımsız bölümünü bu yönetim planında yasak edilen işlerden birini yapmak için tahsis etmesi üzerine yapılan ihtarla rağmen bunda vazgeçmemekte ısrarlı davranmışsa ve ihtarın tebliğinden itibaren üç ay içinde eski haline getirmemişse", yukarıda değinilen çekilmezlik hali meydana gelmiş sayılır.

MADDE 25. UYGULAMA ÖNCELİĞİ

İşbu Yönetim Planı'nın hükümleri ana taşınmazda kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve ihtilaflarda, mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallara takaddüm eder ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkrada öngörülen öncelik, emredici nitelikte bir hükmün uygulanmasını gerektiren haller dışında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin ikinci fıkrası ile aynı kanunun dokuzuncu maddesinin uygulanmasında da geçerlidir.

MADDE 26. YÖNETİM PLANININ TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULUNDA KABULU

Karaincir Tatilköyü Toplu Yapı Yönetim planı 27.10.2017 tarihinde usulüne uygun olarak olağanüstü yapılan toplu yapı temsilciler kurulunda görüşülerek 634 sayılı KMK esaslarına göre 4/5 çoğunlukla kabul edilmiştir.

MADDE 27. YÜRÜRLÜK

Karaincir Tatilköyü Toplu Yapı Yönetim planı Belediye tarafından onaylanan vaziyet planı ile birlikte Datça Tapu Sicil Müdürlüğüne Tapu Kütüğüne tescili ile yürürlüğe girer.

(Handwritten signatures and stamps)

23