

**İNCEK LOFT**  
**TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**

**BİRİNCİ BÖLÜM**  
**GENEL HÜKÜMLER**

**Kapsam**

**Madde 1.** Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi 111328 ada ve 1 parsel üzerinde belediyece onaylı Vaziyet Planına (EK-1) göre yapılmış konut üniteleri ve zeminlerindeki ticari üniteleri ( A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6, E1, E2, F, G, H1, H2 adlı blok niteliğindeki yapılar ), ticari donatı ve üniteleri (R1, R2, R3, R4, R5 adlı yapılar ), alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı yapılardan müteşekkil "İNCEK LOFT" adıyla maruf toplu yapı, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak kaydıyla bu Yönetim Planına göre yönetilir.

**Yönetim Planının Önceliği ve Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller**

**Madde 2.** Yönetim Planı, İNCEK LOFT Site alanı içerisinde bulunan bütün kat malikleri ile bu alan içerisinde bulunan ticaret, kültürel, sosyal ve sportif tesis alan sahipleri veya işletmecileri veya yönetimleri arasında özel hukuk sözleşmesi mahiyetindedir ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

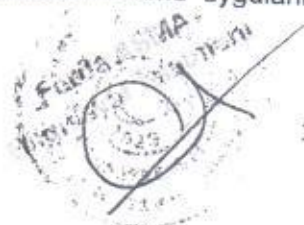
Bu yönetim planında ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde KMK hükümleri uygulanacaktır. KMK'da yer almayan konularda ise Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu ile bu kanunlara dayalı diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulama alanı bulacaktır. KMK'da emredici nitelikte bir hüküm getiren değişiklik yapılması halinde bu hüküm yönetim planı hükmünün yerine geçecektir.

**Yönetim Planının Bağlayıcılığı**

**Madde 3.** Bu Yönetim Planı İNCEK LOFT Toplu Yapısında yer alan tüm kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahısları, kira, intifa, sükna vs.haklarına dayanarak bağımsız bölüme kısmen veya tamamen zilyet olan ya da zilyetlik yetkisine sahip olan kişileri ve bunlara tabi olarak hakları kullananları, taşınmazda hizmet, istisna, vekâlet ve bunun gibi ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerini, taşınmazın herhangi bir bölümünde ne türden olursa olsun başkaca aynı ya da şahsi hak sahiplerini ve taşınmazdan herhangi bir şekilde faydalananları bağlar.

Yönetim Planının, KMK veya başka mevzuata aykırı bir hal teşkil etmesi ve iptali durumunda, sadece aykırılık teşkil eden hükmü uygulanmaz, bunun haricinde tüm hükümleri eksiksiz uygulanır.

11/12/2023  
11/12/2023



1

Okunur  
11/12/2023

Okunur  
11/12/2023

### Yönetim Planının Değiştirilmesi

**Madde 4.** İş bu Yönetim Planının değiştirilebilmesi için İNCEK LOFT Toplu Yapı Temsilciler kurulunun temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının 4/5 çoğunluğunun oyu şarttır. Toplu yapının ismi "İNCEK LOFT" olup Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat")'nin yazılı oluru alınmaksızın değiştirilemez. Toplu yapının isminin mülkiyet hakkı Akfen İnşaat' a ait olup, Akfen İnşaat tarafından talep edilmesi halinde 30 iş günü içerisinde değiştirilecek ve kullanım sona erdirilecektir.

## İKİNCİ BÖLÜM TANIMLAR

Bu Yönetim Planının uygulanmasında, KMK ve ilgili kanunlarda yer alan kavram, terim ve tanımlarla birlikte, aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı nitelikteki tanımlar ve kurallar göz önünde tutulur.

### Toplu Yapı ( Ana Gayrimenkul)

**Madde 5.** Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi 111328 ada ve 1 parsel üzerinde belediyece onaylı vaziyet planına göre yapılmış veya yapılacak konut üniteleri ve zeminlerindeki ticari üniteleri (A1, A2, A3, A4, B1,B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6, E1,E2, F, G, H1, H2, ) ticari donatı ve üniteleri ( R1, R2, R3, R4, R5 ),alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesisler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı yer üstü ve yer altına yapılmış tüm yapı ve tesislerde müteşekkil "İNCEK LOFT" adıyla oluşturulmuş toplu yapıdır.

### Blok Yapı

**Madde 6.** Toplu Yapı'nın sınırları içinde inşa edilmiş, bünyesinde kat mülkiyetine konu olan birden çok bağımsız bölüm bulunan, Blok No'su ile adlandırılan ve bağımsız bir girişi olan binanın bütününe "Blok Yapı" denir. İş bu Yönetim Planında "Blok Yapı" "Blok" olarak geçecektir.

### Bağımsız Bölüm

**Madde 7.** Toplu Yapı kapsamındaki ana yapıların ( Blokların-Blok niteliğinde olmayan yapıların) projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve KMK hükümlerine göre arsa payı ayrılarak bağımsız mülkiyete konu olacak şekilde tescilli yapılan bölümlerine " Bağımsız Bölüm " denir.

### Bağımsız Bölüm Listesi

**Madde 8.** Ana gayrimenkulde bulunan bağımsız bölümlerin sıra numaralarının, arsa

İNCEK LOFT

2

Okuydu

Okuydu



paylarının, kullanım ve tahsis amaçlarının gösterildiği, işbu Yönetim Planı'nın ayrılmaz bir parçasını oluşturan EK-2 listesidir.

#### **Kat**

**Madde 9.** Ana yapının bağımsız bölümlerinin yer aldığı ve EK-3'te yer alan proje ve kat planlarında görünen bodrum kat, zemin kat ve normal katların her birini ifade eder.

#### **Kat Maliki / Bağımsız Bölüm Sahibi**

**Madde 10.** Bloklarda her bir bağımsız bölümün mülkiyetine sahip olan kişi/kişileri ifade eder. Bir ayırım yapılmaksızın sadece "Kat Maliki" teriminin kullanıldığı yerlerde, bu terimin bağımsız bölümlerde kira, aynı hak ve diğer şekil ve surette oturan, kullanan, yararlanan kişileri borç ve yükümlülükler bakımından kapsar.

#### **Arsa Payı**

**Madde 11.** Arsanın, KMK'da yazılı emredici esaslara ve EK-2'de yer alan tabloya göre bağımsız bölümlere ait mülkiyet paylarını ifade eder.

#### **Blok Kat Malikleri Kurulu**

**Madde 12.** Bir Bloкта bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan, Kat Malikleri Kuruludur.

#### **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**

**Madde 13.** Blok Kat Malikleri Kurulunun seçtiği ve sayısını kendisinin belirleyeceği temsilcilerden (Yöneticilerden) oluşur.

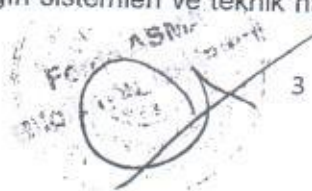
#### **Toplu Yapı Yönetim Kurulu**

**Madde 14.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılan tüm Blok Yönetim Kurulu üyelerinin temsilcilerinin kendi üyeleri arasından veya dışarıdan seçecekleri bir kişi ya da 3 (üç) kişiden müteşekkil kuruldur.

#### **Ortak Yerler ve Şeyler**

**Madde 15.** Toplu Yapının bağımsız bölümleri dışında kalıp, herhangi bir bağımsız bölüme veya kuruma tahsis veya devredilmeyen, ortak yer ya da şey olarak belirlenmiş olmasa bile, niteliği gereği yahut korunma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak, içinde bulunduğu parselde blok ayırımı yapılmaksızın Toplu Yapının arsa sınırları içinde taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon, güvenlik sistemleri, kanalizasyon tesisleri, ana duvarlar, bahçeler (maliklere tahsis edilen bölümler hariç), bahçe duvarları, yolları, kapalı otoparklar (Kat Maliklerine tahsis edilen alanlar hariç), açık otoparklar, sığınaklar, tesisat odaları, merdivenler, asansörler, lobiler, kat hol ve koridorları, çatı ve teraslar, tesisat şaftları, çevre drenajı, yakıt ve su depoları, trafo mahalleri, ortak alanlarda bulunan tuvaletler, trafolar, ısıtma ve yangın sistemleri ve teknik hacimler, yönetim ofisi olarak kullanılacak alan

ABD GİSİDİR



Okunmuş

Okunmuş

ile tüm hizmet personelinin depo, yemek, soyunma vb. ihtiyaçlarının karşılanacağı oda ve alanlar, çocuk oyun alanları, ss havuzları, fitness merkezi, kapalı havuz, sosyal tesisler, eğlence (Pony Club vs.) ve spor tesisleri, kamera oda ve sistemleri, çöp sistemi alanları ile ana gayrimenkul parselindeki tüm kat maliklerine tahsis edilmiş müşterek maksatlarla kullanılacak diğerk tüm mekan, tesis, yapı ve sair yer ve şeyleri ifade eder.

#### **Proje ve Vaziyet Planı**

**Madde 16.** KMK gereğince düzenlenen ve kat irtifakı ve kat mülkiyeti tescili için Tapu Sicil Müdürlüğü'ne verilen EK-1 ve EK-3'de birer örneğİ mevcut tasdikli proje ve vaziyet planıdır.

#### **İşletme dönemi**

**Madde 17.** Her yılın Ocak ayının 1nci gününden başlayıp, Aralık ayının 31nci gününün sonuna kadar geçen dönemi kapsar.

#### **İşletme Projesi**

**Madde 18.** Toplu Yapının ve onu oluşturan blokların yönetim giderlerine ve bağımsız bölüm maliklerinin payına düşecek avanslara ilişkin tahmini tutarların belirlenip gösterildiğİ gelir gider tablolarını kapsar. İşletme projesi, gerek duyulması halinde 5 (beş) yıla kadar bir süre için de hazırlanarak onaya sunulabilir ve onaylandığİ takdirde geçerlidir. İşletme projesi dönemi boyunca SGK primi, Üretici Fiyat Endeksi ile Tüketici Fiyat Endeksinin ortalaması oranında yapılacak artış, vergi ve harçlar, asgari ücret vs. gibi artışlar kat maliklerinin onayına gerek duyulmaksızın işletme projesine yansıtılabilir ve zamlı haliyle geçerli olarak uygulanır.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

#### **YÖNETİM ORGANLARI**

##### **BİRİNCİ KISIM**

##### **BLOK YÖNETİMİ**

#### **A) BLOK YAPI YÖNETİMİ**

##### **Blok Kat Malikleri Kurulu Oluşumu, Yetki Alanı ve Görevleri**

**Madde 19.** Ada/parsel ve aynı zamanda Toplu Yapı kapsamındaki konut, iş yeri, çarşı veya bitişik düzende inşa edilmiş olmakla birlikte bağımsız bir girişı bulunan blok yapılardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde ve o bloğİa ait ortak yerlere ilişkin konularda karar almak üzere Blok kat malikleri kurulu o blokta bulunan bağımsız bölüm malik/maliklerden oluşur.

Blok Kat Malikleri Kurulu, Kat maliklerinin bloğİa ait ortak yerlerin/şeylerin kullanılmasına ilişkin sınırlama ve kayıtlamalara aykırı davranışlarını önlemek, bu hususta Toplu Yapı

Okudum  
M. B.

Okudum  
M. B.



Temsilciler Kurulu ile eşgüdüm içinde bütün tedbirleri almak, uygulamaları yapmak, bu tür ayrıntıları tespit etmek üzere gereken gözetim ve denetim işlerini yapar, KMK ve işbu Toplu Yapı Yönetim Planında düzenlenen her türlü toplantı ile ilgili hazırlıkların yapılmasında Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yardımcı olur, KMK, ilgili diğer mevzuat ve işbu Toplu Yapı Yönetim Planı'nın öngördüğü diğer görevleri yapmak ve yetkileri kullanmakla görevli ve yetkilidir. Blok Kat Malikleri Kurulu'nca alınan kararlar, sitenin bütünlüğü esnasından hareketle Toplu Yapının ihtiyaçları, öncelikleri, programı, bütçesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca alınmış kararlar ve diğer hususlar gözetilerek Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır ve uygulanır.

Her bloğun noterce onaylanmış bir " Kat malikleri Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu defter Blok Yöneticisi'nin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni Blok Yöneticisi arasında tutanakla devir teslim yapılır.

Toplu yapıdaki blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan Blok Kat Malikleri Kurulu'nca seçilecek Blok Yöneticisi tarafından yönetilir.

#### **Blok Kat Malikleri Toplantısının Zamanı ve Çağrı Usulü**

**Madde 20.** Blok Kat Malikleri Kurulu, her iki yılda bir defa Ocak ayı içinde olağan olarak toplanır.

Toplantı günü, yeri ve saati toplantıdan önce tüm kat maliklerine, ilan edilmek suretiyle duyurulur.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, Blok Yöneticisi veya Blok Denetçisinin veya blok kat maliklerinden üçte birinin (1/3) istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 (onbeş) gün önce bütün blok kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, Blok Kat Malikleri Kurulu her zaman toplanabilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu toplantısına çağrı yapılırken, ilk toplantıda karar yeter sayısının sağlanamaması halinde yapılacak olan ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 (yedi) günden az olamaz.

#### **Blok Kat Malikleri Kuruluna ve Oya Katılma**

**Madde 21.**

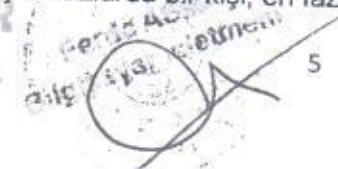
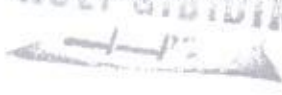
Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.

Birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir (1) oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden (1/3) fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikleri Kurulu'nda bunların içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden birisi ehliyetsiz ise onu kanuni temsilcisi temsil eder.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren blok kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oylamaya katılamaz.

Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, (40) kırkve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi, en fazla 2 (iki) kişiye vekâlet edebilir.



Okudum

Okudum



### **Blok Kat Malikleri Kurulu'nun Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**

**Madde 22.** Blok Kat Malikleri Kurulu, blok kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

Blok Kat Malikleri Kurulu için toplantı yeter sayısının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç 15 (onbeş) gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.

### **Blok Kat Malikleri Kurulu'nun Kararları**

**Madde 23.** Bütün blok kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, Blok Yönetim Kurulu üyeleri ve Blok Denetçi'si, Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Kurulca verilen karar uygun bulmayan kat malikinin karar aleyhine Sulh mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır.

### **Blok Kat Malikleri Kurulu'nun Karar Defteri**

**Madde 24.** Blok Kat Malikleri Kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere ( Karar Defteri) yazılarak, toplantıda bulunan bütün blok kat maliklerince imzalanır, karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

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

## **B) BLOK YÖNETİCİSİ VE DENETİCİSİ**

### **Yönetici Seçimi**

**Madde 25.** Blok yöneticisi ve yardımcısı, Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından kat malikleri arasından veya dışarıdan gerçek ya da tüzel bir kişi olarak 2 (iki) yıllığına görevlendirmek üzere takvim yılının Ocak Ayı içinde yapılacak toplantıda seçilir. Blok Yöneticisi ve yardımcısı ile yedekleri, bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamada yönetici adaylarından herhangi biri çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday yönetici seçilmiş olur. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçilen Blok Yöneticisi İNCEK LOFT Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bir hafta içerisinde yazılı olarak bildirilir. Hiçbir aday bulunmaması halinde, Blok Kat Malikleri Kurulu yöneticisi ve denetçisi bağımsız bölüm sıra numarasına göre belirlenerek görev yapar. Blok Yöneticisi aynı zamanda İNCEK LOFT Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesidir.

Seçim sonuçları seçime katılanların tamamı ya da toplantı Divan Başkanı ve yazman tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri blok yöneticisinde ikincisi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar "Kat Malikleri Kurulu Karar defterine yazılır ve imzalanır.

Blok Yöneticisi ve yardımcısının ad ve soyadları ile iş ve ev adreslerinin ilgili bloğun kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir.

Blok Kat malikleri Kurulunca yönetici seçimi yapılamadığı takdirde, Yönetici Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir. Kurul yöneticisi sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirilebilir. Ancak Sulh Mahkemesince atanan Blok yöneticisi ( Sulh Mahkemesinden izin

ASLI GİCİDİR

6

Okudum

Okudum



alma hali dışında) atama üzerinden altı ay geçmedikçe Blok Kat Malikleri Kurulu kararı ile değiştirilemez.

#### **Blok Yöneticisinin Görev ve Yetkileri:**

**Madde 26.** Blok Kat Malikleri Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir. Blok yapının korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin onlar adına alınmasını Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile koordineli olarak sağlar. Blok Kat Malikleri Kurulu'nu toplantıya çağırır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda ve/veya Toplu Yapı Yönetim Kurulunda alınan kararları blok kat maliklerine duyurur.

Blok Kat Malikleri Kurulu'nca KMK Md.20 esaslarına uygun olarak hazırlanmış ve blok yapının yönetimi için tahmini olarak gelir ve gider tutarları ile tüm giderlerden her blok kat malikine düşecek tahmini miktarı ve bu tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her blok kat malikinin vermesi gereken avans tutarını gösterir işletme projesinin yapılması konusunda Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na yardım eder ve bu işletme projesini tüm blok kat maliklerine imza mukabilinde veya iadeli taahhütlü mektupla bildirir.

Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararlarını, protokollerini, yapılan ihtarların ve tebligatların özetini, tarihlerini ve bütün giderleri, her sayfası noter tasdikli karar defterine tarih sırasıyla yazar ve bu defterin ve giderlerin belgeleriyle birlikte bir dosyada saklar, bu defterin her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapattırır.

Blok Yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan tedbirlerin Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından alınmasını, Bloklara ve Toplu Yapıya ilişkin tüm muhasebe kayıtlarının tutulmasını, belgelerin saklanması ve bu konuda ki raporların tanzim edilmesi işlerinin Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından ve belli bir organizasyon bütünlüğü içerisinde yerine getirilmesini sağlar.

Blok Yöneticisi, bu madde kapsamında sayılan görev ve yetkilerini kısmen veya tamamen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve/veya İşletme şirketi vasıtasıyla da icra edebilir. Blok Yöneticisi, blok kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

## **İKİNCİ KISIM**

### **TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

#### **A.TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU.**

**Madde 27.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, A1, A2, A3, A4, B1,B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6, E1,E2, F, G, H1,H2 adlı blok niteliğindeki yapıların yöneticileri ile ticari (R1, R2, R3, R4, R5) ve sosyal ünitelerin temsilcilerinden oluşur.

Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi 111328 ada ve 1 parsel üzerinde belediyece onaylı vaziyet planına göre yapılmış konut üniteleri ve zeminlerindeki ticari üniteleri ( A1, A2, A3, A4, B1,B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6, E1,E2, F, G, H1, H2 adlı blok niteliğindeki yapılar ) ile ticari donatı ve üniteleri (R1, R2, R3, R4, R5 ) ve alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı yapılardan müteşekkil "İNCEK LOFT" adlı Toplu Yapı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca yönetilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri, bloklar yapılar arası eşgüdümü sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar.

**KULLANILAN**

Feride ASIM  
Bilgi

Okudum  
M. Asım

Okudum  
F. Asım



### **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Yetki ve Sorumlulukları**

**Madde 28.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, bloklar ve blok niteliği olmayan yapılar ve ortak alanlar arası hizmet birlikteliğini sağlamakla görevli ve bu amaca yönelik kararları almak ve uygulamakla yetkilidir.

Toplu Yapı yönetimini ilgilendiren kararlar Toplu Yapı temsilciler Kurulu tarafından alınır ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunca uygulanır. Blok ve Blok niteliği olmayan yapılar ile ilgili sadece o Bloğu ilgilendiren kararlar ise, Blok Kat Malikleri Kurulunca alınır ve Blok Yöneticileri tarafından yürütülür.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun KMK Md.20 esaslarına uygun olarak hazırlayacağı "Toplu Yapı Yönetimi Bütçesi/İşletme Projesi"ni görüşüp, karara bağlar, onaylanmış işletme projesinde öngörülmemen yeni hizmetlerin ve dolayısıyla giderlerin ortaya çıkması veya öngörülmüş olmakla birlikte o hizmete ayrılan gider tutarının yetersiz kalması halinde Yönetim Kurulu'na İşletme Projesi'nde gerekli değişiklikleri yapma yetkisi verir ve değişen İşletme Projesini onaylar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerin her birinin yöneticisi ve temsilcisi bulunduğu blokta ve/veya blok niteliği olmayan yapılarda benimsenerek, bloklar veya blok niteliği olmayan yapılar arasında yönetim bütünlüğü sağlanır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (Kendi üyeleri arasından ya da dışarıdan gerçek ya da tüzel ) bir yönetici ya da 3 (üç) asil,1 (bir) yedek üyeden oluşan Toplu Yapı Yönetim Kurulunu ve kendi üyeleri arasından bir denetçi ya da 3 (üç) asil 1 (bir) yedek üyeden oluşan Toplu Yapı Denetim Kurulunu seçer. Ayrıca, Kat Mülkiyeti Kanunu, ilgili diğer mevzuat ve iş bu Yönetim Planı'nda öngörülen diğer görevleri yapar ve yetkileri kullanır.

### **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısının Zamanı ve Çağrı Usulü**

**Madde 29.** İNCEK LOFT Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her iki yılda bir Şubat ayı sonuna kadar olağan olarak toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun veya Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun veya Blok Yöneticileri'nin veya Blok Denetçileri'nin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 (onbeş) gün önce bütün Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her zaman toplanabilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısına çağrı yapılırken, ilk toplantıda karar yeter sayısının sağlanamaması halinde yapılacak olan ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 (yedi) günden az olamaz.

### **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**

**Madde 30.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu oluşturan Blok Yöneticilerinin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve toplantıya katılan üyelerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile karar verir.

İNCEK LOFT  
KAT MÜLKİYETİ KURULU  
8

Okudum  
[Signature]

[Signature]



Toplu Yapı Temsilciler Kurulu için toplantı yeter sayısının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç 15 (onbeş) gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.

#### **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Oylaması**

**Madde 31.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda Blok Yöneticileri temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

#### **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Kararları**

**Madde 32.** Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri Blok Yöneticileri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

#### **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Karar Defteri**

**Madde 33.** Yapı Temsilciler Kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerince imzalanır, karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

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

### **B. TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU**

#### **Seçimi:**

**Madde 34.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantısında kendi üyeleri arasından ya da dışarıdan bir yönetici ya da 3 (üç) kişiyi asil 1 kişiyi yedek olarak Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na iki yıl süreyle seçer. 3 (üç) kişiden müteşekkil Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılan tüm Blok Yönetim Kurulu üyelerinin temsilcilerinin yönettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilir.

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

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

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin ad ve soyadları ile iş ve ev adreslerinin tüm blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir Toplu Yapı Yönetim Kurulu karar defterine yazılır, toplantıya atılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da 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.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir.

ASLI GIBİDİR

Ferda SMA  
Başkanı

Okudum

Okudum



### Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları

**Madde 35.** Toplu Yapı Yönetim Kurulu İNCEK LOFT Sitesi Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu yönetim planına EK-1'de bulunan "Vaziyet Planında" gösterilen bütün imar adası ile kamuya açık alanlarda; yaşam standardının sürdürülmesi ve yükseltilmesi, komşuluk ilişkilerinin geliştirilmesi, kat maliklerinin günlük işlerinin kolaylaştırılması, kat malikleri ve sakinleri arasındaki uyuşmazlıkların barışçıl yollarla çözülmesi, kültürel sportif sanatsal faaliyetlerin organize edilerek yaşamın güzelleştirilmesi, demokratik hukuka saygılı sosyal eşitlik ilkelerine bağlı bir yönetimin gerçekleştirilmesini sağlamaya yönelik tüm faaliyetlerde görevli, yetkili ve sorumludur.

Yönetim Kurulu aşağıdakilerle sınırlı olmamak ve yasal mevzuattan kaynaklanan her türlü hakkı kullanmak üzere;

- 1) KMK ile bu Yönetim Planının, Blok Yönetimlerinde ve/veya blok niteliği olmayan yapılarda yanlış ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.
- 2) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına uygun olarak yukarıda belirtilen toplu yapı hizmet ve aktivitelerini gerçekleştirecek işlem ve eylemleri yapmak hususunda, KMK'da belirlenen tüm ve özellikle aşağıda belirtilen konularda yetkilidir.
- 3) İNCEK LOFT adlı Toplu Yapı'yı, üçüncü kişiler önünde temsil eder. Bu sıfatla gerektiğinde davalar açar, açılacak davalarda taraf olur.
- 4) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu gerektiğinde toplantıya çağırır ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararlarını yerine getirir.
- 5) Toplu Yapı İşletme Projesini KMK Md.20 esaslarına uygun olarak hazırlar ve Temsilciler Kurulunun onayına sunar. İşletme Projesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imza karşılığı ya da taahhütlü mektup ile ulaştırıp Kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır. Kurulca benimsenip kesinleşen işletme projesi /bütçesi İcra İflas Yasasının 68/1 maddesinde belirtilen belgeler niteliğindedir.
- 6) Bu projede özellikle, 1 (bir) yıllık, (daha uzun süreli hazırlanmış ise bu süre için) tahmini gider ve buna bağlı olarak gelir tutarlarını, blok ortak giderleri ve toplu yapı giderlerine blok bazında katılım payı, bu yönetim planına ve KMK'nın giderlere ilişkin hükmünce her kat malikine düşecek muhtemel miktarı (aidat), tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinın vermesi gereken avans miktarını ve bu avansların ödeme şekil ve zamanını gösterir.
- 7) Toplu yapı işletme aidatlarının, paraların ve avansların yatırılacağı, gerektiğinde almak üzere ve her türlü bankacılık işlemlerini gerçekleştirmek üzere muteber bankalarda İNCEK LOFT Toplu Yapı Yönetim Kurulu adına hesap açtırmak (Her ne nam altında olursa olsun, yönetim kurulu üyeleri elden para toplamaya yetkili değildirler.) ve kat maliklerinin, bu yönetim planı ve KMK hükümlerine göre, aidat ve bunlara ilişkin avanslarını belirlenen banka hesabına yatırılmasını sağlar.
- 8) Toplu Yapı'nın genel yönetim işleriyle, sıcak hava ve su işletmesi için öncelikle finans tedariki, ortak alan gider ve sigortası, ihtiyaç duyulan demirbaş malzeme alımları için doğal gaz, elektrik ve sıcak su güvence bedelleri için her malik için ayrı olarak avans toplar. Toplanan bu avansların muteber bir bankada yönetim adına açılacak hesapta toplanmasını sağlar.
- 9) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilmiş işletme projesinde yer alan avans niteliğindeki aidatların kanuna ve bu yönetim planına uygun faaliyetler sonucu tükenmesi halinde gerçekleştirilecek yasal faaliyetler ve personel harcamaları için ek

Okudum

Okudum



bütçeye ihtiyaç duyulması halinde masraf ve yeni avans için kat maliklerinden ödenti tahsilâtı yapılmasını sağlar.

- 10) Aidatların ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde yönetim planının bu hükmü ile aldığı yetki sonucu hukuk müşavirliği ve avukatlık hizmetlerinden yararlanarak cebri icra yoluna gider ve gerekli davaları açarak, kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmek ile bu hususlarda avukata vekâlet verir.
- 11) 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.
- 12) Blok ve/veya blok niteliğinde olmayan yapıların yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar, bu amaçla görevliler çalıştırır. Blok Yöneticilerinin ve/veya blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinin, bu tür hizmetlerden yararlanması, Toplu Yapı Yönetim Kurulu aracılığı ile sağlanır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde, Blok Yöneticilerinin ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinin ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir. Her blok yöneticisinin ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinin görevliler üzerinde ayrı ayrı üstlük davranışları sergilemesine engel olur.
- 13) Seçim dönemlerinde, bloklarda yapılacak seçimler için takvimler yapar, faaliyet raporları hazırlar, eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler.
- 14) Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan blok ve /veya blok niteliğinde olmayan yapıların yönetimlerini değerlendirmeleri için Blok kat malikleri kurulu ve/veya blok niteliği olmayan yapı malikleri kurulunu toplar. Toplama nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda, kat malikleri kurulunda, Yönetici hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister.
- 15) Toplu yapı alanında bulunan ortak kullanım yapı ve alanlarda ( Yollar, kaldırımlar, otoparklar, açık alanlar, sosyo-kültürel tesisler vb) İmar Kanununa, imar planına ve yapı projelerine uygunsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine, giderilmesine ilişkin kararlar alır.
- 16) Toplu Yapı içerisinde bulunan ortak alanlarda kiralamalar yapmak, kullanma hakları tanımak, karşılığında bedel tespiti yapar, Toplu Yapı içerisinde kat malikleri veya misafirleri tarafından konulan kurallara uyulmaması halinde öngörülen bedelleri tahsil eder ve müeyyideleri uygular.
- 17) Toplu yapıyı ilgilendiren tebligatları kabul eder, gerek duyduğu takdirde ise kat maliklerine duyurulmasını temin eder.
- 18) Önleyici bakım ve onarım için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım onarım planlarının yapılmasını, işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar
- 19) Ortak alanlar, yer ve tesisler ile ilgili olarak gerek duyulan sigorta işlemlerini yaptırır. Yaptırılan sigortaların primlerini bağımsız bölüm maliklerinin işletme aidatlarına arsa payları oranında ekler.
- 20) Toplu yapıyı ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek şekilde gerekli tedbirleri alır.

ASLI GIBİDİR



11

Oludom



- 21)İNCEK LOFT yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçları öder.
- 22)Vergi daireleri ve diğer tüm resmi kurum ödemelerini temerrüde düşmeden gününde öder.
- 23)İNCEK LOFT Toplu Yapısında sosyal huzuru ve barışı sağlamak ve korumak üzere Toplu Yapı Temsilciler Kurulu onayı ile gerekli kararları alır.
- 24)İNCEK LOFT Toplu Yapı kat maliklerinin veya sakinlerinin aralarında çıkan uyuşmazlıkları görüşerek bunları çözmek üzere karar alır.
- 25)Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin işletilmesi ve/veya kiraya verilmesi, süresi sona eren kiracıların tahliyesi ya da sözleşmelerin yenilenmesi, ortak yer ve tesisler üzerinde tasarruffi veya idari işlemlerde bulunulması kararlarını sonuçlandırır. Gelir getirici ortak yer ve tesisleri, yap-işlet-devret modeli de dahil olmak üzere 25 (yirmibeş) yılı geçmemek üzere kiraya ve/veya işletmeye verebilir ve bununla ilgili her türlü sözleşme ve akdedilecek bu sözleşmelerden doğan şahsi hakları tapu kütüğünde şerh ettirmek de dahil diğer tüm işlemleri yapmak hak ve yetkisine sahiptir.
- 26) Çocuk bakıcılığı, doğum günü kutlama vb organizasyon faaliyetleri, catering, house keeping, vale parking, araç kiralama, araç yıkama, özel güvenlik sağlama, hasta bakıcılığı, sağlık desteği, kuru temizleme vb kat maliklerinin talebi ile, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun onayladığı ücret karşılığı organize edilebilecek hizmet ve aktivitelerin nelerden ibaret olacağı Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayı alınarak, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenebilir. Yönetim ve hizmet şirketi arasında yapılacak hizmet sözleşmesinde bu hizmetler ve ücretlendirme yöntemleri belirlenir. Gerek Blok temsilcilerinin talebiyle gerekse hizmet şirketinin teklifiyle bu hizmetler değiştirebileceği gibi yenileri de eklenebilir. Tüm bu konulardaki karar yetkisi, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna aittir.
- 27) Bu anlamda verilen hizmetlerin birçoğu aracılık hizmeti kapsamında olup, hizmet kalitesi ve hizmetin gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan sorumluluk tamamen hizmeti üstlenen kişi veya firmaya aittir.
- 28) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yukarıdaki maddelerde sayılan görev ve yetkilerini resen ve/veya 3. Kişiler vasıtasıyla icra edebilir. Söz konusu firma İşletme Şirketi olarak anılacaktır. Toplu Yapının Yönetimi bir bütün olarak sözleşme ile bir hizmet firmasına verildiği takdirde bu firma ile birlikte Toplu Yapının gereken hizmet ve ihtiyaçları göz önüne alınarak işletme projesini hazırlar.
- 29) Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecek ise ne kadar ödeneceğine Toplu Yapı Temsilciler Kurulu karar verir. İşletme projesine karşılığı konur.

### C.TOPLU YAPI DENETİM KURULU

ASLI BURJUA  
KURULU

ASLI BURJUA  
KURULU



**Seçimi.**

**Madde 36.** Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her iki yılda bir Şubat ayı sonuna kadar yapacağı toplantıda, kendi üyeleri arasından 3 (üç) kişiyi ve 1 (bir) yedeğini Toplu Yapı Denetim Kurulu'na iki (iki) yıl süreyle seçer. Toplu Yapı Denetim Kurulu üyeleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılan tüm Blok Yönetim Kurulu üyelerinin yönettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilir.

Oylamanın ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir, tutanak düzenlenir. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler.

**Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları**

**Madde 37.** Toplu Yapı Denetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini inceleyerek vardığı sonuçları her takvim yılının 1. Ayı içerisinde bir raporla Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine bildirir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu raporunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını temin eder. Zorunlu hallerde Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerinin salt çoğunluğunun kararı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun olağanüstü toplanmasını istenebilir.

**Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun Karar Defteri**

**Madde 38.** Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun kararları ile rapor özetleri (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir Toplu Yapı Denetim Kurulu karar defterine yazılır. Bu defter, eski ve yeni Toplu Yapı Denetim Kurulları arasında tutanakla devir/teslim edilir.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### KAT MALİKLERİ İLE ONLARIN KÜLLİ VE CÜZİ HALEFLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

#### A.KAT MALİKLERİ İLE ONLARIN KÜLLİ VE CÜZİ HALEFLERİNİN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

**Madde 39.**

- 1) Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, KMK'nın ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Türk Medeni Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Toplu Yapı kapsamındaki bir bölümün veya kat irtifakına bağlanmış arsa payının satılması halinde, diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı (şu'fa hakkı) yoktur. Toplu Yapının tamamında veya kat maliklerinin arsa payları oranında malik oldukları ortak yerler/şeylerde, ortaklığın giderilmesi istenemez.
- 2) Kat malikleri ile onların küllî ve cüzi halefleri, Belediye nizamlarına, ana yapının estetiğine ve İNCEK LOFT adlı Toplu Yapı'nın genel mimarisine, tesisat ve projelerine aykırı olmamak, diğer kat maliklerinin zarar ve ziyanına meydan vermemek, kullanma haklarını ihlal etmemek ve yapılacak masrafların tamamı kendisine ait olmak üzere, kendi bağımsız bölümü içinde, diledikleri değişiklik ve yenilikleri yapmakta serbesttir.
- 3) Bağımsız bölüm içindeki tadilatlar, imar mevzuatı uyarınca ruhsatı gerektirmeyen

ASLI GİBİDİR

Fet  
ilgis  
ör İle  
13

Olurdu

Okuydu



işlerden olmak koşulu ile ana yapıya zarar vermeden yapılabilir. Kendi bağımsız bölümü içinde, yeniden inşaat müsaadesi alınmasını icap ettiren bir değişiklik yapmak isteyen kat maliki, bloktaki bütün kat maliklerinin rızalarından ve İNCEK LOFT Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun olurundan başka ve mutlaka Akfen İnşaat'ın yazılı muvafakatini almak zorundadır. Yapının dış estetiğinde yapılacak değişiklik ve düzenlemeler de aynı prosedüre tabidir.

- 4) Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.
- 5) Bağımsız bölüm listesinde konut olarak gösterilen bağımsız bölümler, münhasıran konut olarak kullanılır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe, kat mülkiyetinde mesken veya işyeri olarak gösterilmiş olan bağımsız bölümlerinde sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence ve basım evi, yatakhane, sendika, dersane, kreş vb. gibi yerler ile belirsiz sayıda ve randevusuz müşteri girişine imkan veren ganyan bayi, menkul kıymet aracı kurumu vb. alanlarda faaliyet gösteren ticari faaliyette bulunamaz veya kiraya veremezler. Ekli listede gösterilen ticari ünitelerde (EK-4), numaraları karşısında yazılı olan faaliyet konuları dışında bir faaliyet yürütülemez, bu üniteler belirtilen faaliyet konuları dışındaki amaçlarla kullanılamaz, kiraya verilemez, kullandırılmaz. EK-4'te belirtilenler dışındaki ticari ünitelerde de EK-4'te yazılı olan (kuru temizleme, eczane, market, su bayii, kuaför, güzellik merkezi, kuruyemiş, gündüz bakımevi) iş alanlarında faaliyet gösterilemez, bu ticari üniteler amaçlarla kullanılamaz, kiraya verilemez kullandırılmaz.
- 6) Ana gayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz. Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevu evi gibi ahlaka ve adaba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.
- 7) Kat malikleri veya hiçbir organ, bağımsız bölüm, blok, ortak yerler/şeyler, ortaklaşa kullanılan yerler, parsel dışı kalan alan/yerlerde siyasi amaçlı gösteri ve toplantılar yapamazlar, buraları 3.kişilere bu amaçlarla kiralayamaz veya başka suretle kullandıramazlar.
- 8) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, bağımsız bölümlerinin dış cephelerine, balkonlara, ana girişe, kat aralarındaki boşluklara, çatıya, bağımsız bölümlerin pencerelerine pankart, pano, levha ve sair hiçbir şey asamazlar, yazı yazamazlar, direk ve benzerlerini dikemezler. Ancak İNCEK LOFT TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU' nun oluru ve Akfen İnşaat 'ın izniyle taşınmazın girişine konulacak bir panoya İNCEK LOFT TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU ve Akfen İnşaat 'ın belirleyeceği ebatlarda levha konulabilir. Akfen İnşaat 'ın binaların dış cepheleri de dahil olmak üzere uygun göreceği alanlara Akfen İnşaat 'ın tanıtımı ile ilgili kendi logo ve ismini koyabilir.
- 9) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve iş bu Toplu Yapı Yönetim Planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler.
- 10) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapamazlar, doğum günü, yılbaşı, kına,

AKFEN İNŞAAT

Okudum  
M.A.

Okudum  
M.A.



nişan, düğün gibi özel eğlencelerde de diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye özen göstermek zorundadırlar. Ayrıca, rahatsız edici duman ve kokular çıkartamazlar. İnsan sağlığı için tehlike arz edecek faaliyetlerde bulunamazlar.

- 11) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, radyo, CD Çalar, Televizyon gibi elektronik aletleri ile her türlü müzik aletlerini diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- 12) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, çamaşır kurutmak maksadıyla da olsa, binaların dış cephesine ve dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar.
- 13) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, bağımsız bölümlerin balkonlarından ve pencerelerinden halı, kilim ve benzerlerini silkeleyemezler ve sarkıtamazlar, su ve benzerlerini dökemezler, çöp atamazlar.
- 14) Çöpler kattardaki çöp odalarında bulunan çöp konteynırlarına torbalanarak atılacaktır. Torbalara sulu atık konulmayacaktır. Geri dönüşüm için kullanılabilir kağıt, karton, mukavva vb. maddelere yönelik çöp odasında ayrı bir konteynır yönetimce muhafaza edilecektir.
- 15) Mevcut site aydınlatması dışında, masrafına kendilerinin katılacağını belirterek dış cephelere projektör, spot lambaları gibi aydınlatma cihazları yerleştiremezler.
- 16) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, bağımsız bölümlerinde ve bağımsız bölümlerin balkonlarında ve ortak yerlerde küçükbaş ve büyükbaş hayvan, güvercin, tavuk ve benzerlerini besleyemezler. Kedi, köpek, kuş gibi hayvanları ise saldırgan olmamaları (Pitbull Terrier, Japanese Tosa gibi tehlike arz eden hayvanları beslemek ve muhafaza etmek yasaktır.) gürültü çıkartmamaları, çevreyi kirlilememeleri ve her koşulda diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeleri şartı ile ancak kendi bağımsız bölümlerinin içinde besleyebilirler. Aksi takdirde Toplu Yapı Yönetimi hayvanın toplu yapı alanı dışına çıkarılmasını isteyebilir. Kat malikleri, hayvanların barınması için kulübe, baraka vs. yapamazlar, aksi takdirde Toplu Yapı Yönetimi tarafından yıktırılır, masrafları da ilgili kat malikinden tahsil edilir.
- 17) Bağımsız bölüm kat malikleri ve/veya kullanıcıları sahip oldukları veya besledikleri evcil hayvanın sitede bulunan diğer şahıslara, site ortak alanlarına ve site ortak mallarına vereceği zarardan birinci derecede sorumludur.
- 18) Hayvan sahibi ya da hayvan muhafaza eden kurum ve kuruluş, hayvanın site içerisinde başıboş kalmasına engel olacak ve bu hayvanların açık alanlarda çevreye vereceği zararı önleyecek şekilde mutlaka ağızlığını takarak, tasma ile dolaştıracaklardır.
- 19) Evcil hayvanların ortak alanlara, otoparka, özellikle yeşil alanlarda dışkı bırakmasına engel olmak evcil hayvan sahibinin sorumluluğundadır. Dışkılama durumunda temizliği sahibi tarafından vakit geçirmeden yerine getirilmelidir.
- 20) Hayvan sahibi ya da hayvan muhafaza eden kurum ve kuruluş, sahibi bulunduğu hayvanın ses düzeyini kontrol altına almak üzere, söz konusu hayvan ya da hayvanların yaşama ortamına en yakın konutta bulunan bir yatak odası/ oturma odaları için de kabul edilebilir ses basıncı düzeyleri ile ilgili olarak 1/7/2005 tarihli Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğindeki veya yerine geçecek düzenlemedeki değerleri sağlamakla yükümlüdürler.
- 21) Toplu Yapı Yönetim Kurulu bağımsız bölümlerde beslenebilecek evcil hayvanların cinsi, sayısı vb. konularda verdiği izinleri geri alabilir. Ayrıca, hayvan besleme

ASLI GİBİDİR  
Ferdia  
Etilo

Okulcu  
Okulcu

Okulcu



konusunda yukarıda belirtilen kuralların dışına çıkılması ve uyarılara rağmen aynı davranışı sürdürmeye devam eden malike Toplu Yönetim Kurulunun onayı ile ceza tahakkuk ettirilir.

- 22) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri bağımsız bölümlerinde, yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyette olan her türlü kimyasal ve sair maddeleri bulunduramazlar.
- 23) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri çatıya/terasa ve balkonlara telsiz antenleri, TV antenleri takamaz, teras ya da çatı alanlarına su veya mazot deposu gibi ek donatım yapmayacaklardır.
- 24) Kat maliki/malikleri/diğer aynı ve şahsi hak sahipleri, bağımsız bölümleri ile ilgili olarak klima vb. iklimlendirme cihazları için gerekli olan dış üniteleri Ana taşınmazın mimari görünüşünü etkilemeyecek ve dışarıdan görülmeyecek bir biçimde ve Toplu Yapı Yönetiminden izin almak koşuluyla gerekli güvenlik önlemlerini almak şartıyla monte edebilirler. Klima kullanımı halinde medeni kanunun komşuluk hukuku ilkeleri doğrultusunda su akıtmaları alınan tedbirler ile önlenecektir. Klima hortumları bir metreden dışarıya sarkacak biçimde monte edilemeyecektir.
- 25) Kat Malikleri Toplu Yapı Yönetimi müsaade etmedikçe, balkonları ve terasları duvar veya camekanla kapatamazlar. Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar. Aksine davranışla doğacak zararlardan, taşınmaz malikinin sorumluluğu nedeni ile bağımsız bölüm malikleri sorumludur.
- 26) INCEK LOFT'da üst düzey güvenlik hedeflendiği için, doğal gaz sadece ısıtma merkezinde kullanılmaktadır. Bu nedenle konut ve ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerdeki ısıtma ve pişirme amaçlı cihazlar elektrikli olacaktır. Bu bölümlere ısıtma ve pişirme amacı ile bireysel Doğal gaz tesisatı çektilmesine ve LPG"li cihazların kullanılmasına izin verilmeyecektir. Site güvenliği için LPG satıcıları ve LPG tüpleri site içine sokulmayacaktır.
- 27) Ticari donatım ve ünitelerin malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, ticari alanın yatayda ve düşeyde komşu mahaller için ilgili yönetmeliklere uygun olarak ses, koku, ısı yalıtımı uygulayacaklardır.
- 28) Çocukların blok içerisinde, blok giriş sahanlıklarında ve peyzaj alanlarında oyun oynamalarına izin verilmez. Bu çocuklar oyun oynamaları için çocuk parkı ve spor sahasına yönlendirilir. Çocuk parkı, spor sahası ve site ortak alanlarında, site sakinlerini rahatsız edici aşırı gürültü, edep ve ahlaka aykırı, küfür, yüksek sesle bağırarak, çağırarak kesinlikle yasaktır. Bu ayıp fiili işleyenlerin ebeveynleri ve kat malikleri müteselsilen sorumludurlar.
- 29) LPG'li araçlar, girmesi-çıkması zor ve diğer araçlar için tehlikeli olan geniş ve büyük araçlar ile üzerinde ağır yük bulunan araçlar kapalı otoparka alınmazlar. Binek otomobil haricindeki kamyonet ve minübüsler yönetimce kendilerine ayrılmış özel yerlere park edeceklerdir. Binek araçlar, hiçbir şekilde site trafiğini aksatacak şekilde ve itfaie araçları giriş sahanlıklarına ve yol kenarlarına park edemezler.
- 30) EK-5'de bulunan otopark yerleri karşılarında belirtilen bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiştir. Bağımsız bölümler kendisine tahsis edilmiş olan yerleri sadece araç parkı olarak kullanabilir. Bağımsız bölüm malikleri veya hak sahipleri araçlarını, kendi bağımsız bölümlerine tahsis edilmiş alanlar dışına bırakamazlar.

ASLI GİBİDİR



Okudum  
MTH

değışen



- 31) Malikler ve/veya Toplu Yapı' da bulunmak hakkında sahip olanlar hiçbir şekilde kendilerine tahsis edilmeyen kapalı otopark alanına veya ortak alanlara araç park edemez, başkalarına ait araçların park etmesini engelleyici veya güçleştirici şekilde araç veya başkaca bir şey bırakamaz. Maliklerden birinin bu şekildeki davranışı durumunda Yönetim Kurulu tarafından diğer maliklerin haklarının muhafazası için usule aykırı hareket eden malikin aracı usulünce park edilmesi için uyarılır. Söz konusu uyarının ilgili kişinin bulunduğu bölüme yazılı olarak iletilmesi ve derhal söz konusu durumun giderilmesini istemesi uyarı için yeterlidir. Ayrıca süre verilmesine, tebligat yapılmasına, tebligatın teslim edilmesine gerek bulunmamaktadır. Uyarılara rağmen aynı davranışı sürdürmeye devam eden kişiye füzuli işgal nedeniyle Madde 47'deki cezai şart derhal uygulanır. Ayrıca aracı çekici ile çekilir ve masrafları da ilgili kişiden ayrıca tahsil edilir.
- 32) LPG'li araçlar kapalı otoparklara alınmayacaklardır. Bu konudaki tasarruf İNCEK LOFT Toplu yapı Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim kurulu özellikle LPG'li araçların girişlerinin yasak olduğuna dair uyarıcı tabelalar hazırlatıp otopark girişi ve alanlarına asılmasını sağlar.
- 33) Otoparklarda araçların birbirlerine çarpması veya sürtünmesi şeklinde meydana gelen kaza nedeni ile hiçbir malik veya üçüncü şahıs zararlarını Yönetim ortak giderlerden ödenmesini isteyemez.
- 34) Tahsisli kapalı otopark alanı dışında fiilen açık otopark alanlarının düzenlenmesi, kullanım şeklinin ve tahsisatın yapılması, misafirlere, ticari alan işletmecilerine ve/veya bağımsız bölümlere kullanılması vb. hususlar Toplu Yapı Yönetim Kurulu vasıtası ile kararlaştırılacaktır. Sitenin dahilinde araçlar azami 20 Km Hız yapabilir. Bu hız limitinin üzerine çıkılamaz.
- 35) Bloklardaki yük asansörleri dışındaki asansörlerle eşya taşınması yasaktır. Taşınan kat maliki, eşya taşınması sırasında asansörün çizilmemesi ve zarar görmemesi için kaplama yapmak vb. suretle gerekli önlemi almakla yükümlüdür.
- 36) Peyzaj projesine bağlılık esastır. Projede belirtilenler dışında bitki, ağaç ve çiçek ekilmesi mümkün değildir. Toprak zeminde peyzaj amaçlı dahi olsa izinsiz kazı yapılması toprak altında enerji mecraları bulunması nedeniyle kesinlikle yasaktır. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasara sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.
- 37) Hiçbir kat maliki toplu yapı ortak yeri niteliğindeki bahçelerden kişisel olarak istifade edemez, bu alana eşya koyamaz veya kendi kullanım alanına dahil edemez. Bağımsız bölümler sadece kendisine tahsis edilmiş olan bahçe/teras alanı ile sınırlı olmak üzere bahçelerden/teraslardan istifade edebilirler.
- 38) Bahçesi ya da terası olan bağımsız bölümlerin tahsis bilgisi ekli Tahsisli Bahçe Ve Çatı Terası Alanları Vaziyet Planı'nda (EK-6-a), tahsisli ticari bağımsız bölümlerin tahsis bilgisi ekli Ticari Bağımsız Bölümler ve Tahsis Alanları Vaziyet Planı'nda (EK-6-b) gösterilmiştir. Kat malikleri EK-6-a ve EK-6-b'da gösterilen bahçe/teras kullanım alanlarının dışına taşamazlar.
- 39) Site yönetiminin belirlenen kullanım esaslarına tüm kat malikleri uymak zorundadır. Kendisine bahçe tahsis edilmemiş olan bağımsız bölüm kat maliki veya bahçe tahsis edilmiş olmakla birlikte tahsis edilen alanın dışına taşan bağımsız bölüm maliki yönetimin uyarısı üzerine ortak alan niteliğindeki bahçeyi boşaltmak zorundadır.
- 40) Ortak bahçe alanlardan bağımsız bölümlere tahsis edilen bahçeler ve teras evlerdeki

ASLI GIBİDİR

Feridun  
Bilgi

17

Okudum  
17/10/2023

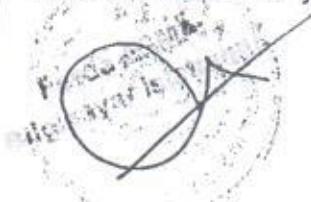
Okudum  
17/10/2023



bahçelerin ( Teras ve kat bahçeleri içerisinde) tümü ve ticari alanların bahçe bakımları site yönetimi tarafından yapılacaktır. Bu ve Toplu Yapı'daki bağımsız bölümlerin farklı ihtiyaçları için gerekli giderler tahsis sahibi kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri ve ticari alanların işletmecileri tarafından karşılanacaktır. Tahsis sahibi bağımsız bölümlerin aidatı/avansı, tahsissiz bağımsız bölümlerin arsa payı aidat birim fiyatının %15 artırılması suretiyle hesaplanır.

- 41) Toplu yapı giriş ve çıkışlarında giriş ve çıkışlarında toplu yapının güvenliği ve çeşitli asayiş olaylarının önlenmesi, kat maliklerinin huzur ve refahının sağlanması, çeşitli terör olaylarının bertarafı, caydırılması için, misafirlere kimlik sorulması, cihazla kontrol, araç altları ve içleri site yönetimi veya özel olarak anlaşma yapacağı başka bir güvenlik ekibince aranabilir. Bu tür durumlarda kat malikleri ve onların kiracıları ile diğer suretle yararlananlar ile ziyaretçileri anlayış göstermek ile mükelleftir. Sürücülerini, sahipleri veya kiracıları tarafından aranmasına izin verilmeyen araçlar otoparka ve ana gayrimenkule kesinlikle alınmayacaktır. Bu hususta huzur kaçıracı eylemlerde bulunan kat maliki veya hak sahipleri, Yönetim Kurulunun kararı ile işbu Yönetim Planı'nın 47. maddesinde belirtilen ve eylem başına uygulanacak cezai şart ile cezalandırılacaktır. Ayrıca, bu hükmün aksine davranışlarında, bir aynı hak olarak diğer kat maliklerini KMK."da belirtilen müşterek mülkiyet haklarının ihlali nedeni ile cebren tesis dışına çıkarılma hakkı ilgili personele tanınmıştır.
- 42) Bağımsız bölümüne bakıcı, temizlikçi, gündelikçi, vs. şekillerde çalışmaya davet edenler, Toplu Yapı Yönetimi tarafından istenen evrakları yönetime teslim etmeden bu kişileri toplu yapı alanına alamazlar, bağımsız bölümünde işe başlatamazlar.
- 43) Kat maliki/malikleri/diğer aynı veya şahsi hak sahipleri, iş bu toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm ve ortak yerlerin bir kısmının veya tamamının içkili yerler krokisi kapsamına alınması için gerekli izin ve onayı şimdiden verdiklerini, toplu yapı kapsamındaki herhangi bir bağımsız bölümde veya bölümlerde yahut ortak alanlarda içkili yerlerin açılmasına muvafakat ettiklerini gerekli olan izin ve onayı da şimdiden verdiklerini beyan ederler.
- 44) Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde, eklenti ya da ortak yerlerde ya da tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bağımsız bölümün maliki veya o bağımsız bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına müsaade etmeleri gerekmektedir. Bu izin yüzünden kat malikleri ya da orada başka sıfatla oturanlar bir zarara uğradıkları takdirde bu zarar, lehine izin verilen kat malikleri tarafından derhal ödenir.
- 45) Bağımsız bölüm malikleri, KMK Md. 20 esaslarına uygun olarak, kendisinin bağımsız bölümüne düşen tüm masraflar ile ortak yer ve tesislerinin işletilme, yenilenme, bakım ve onarımı vb. nedeniyle doğan masrafları aylık işletme aidat avansı olarak ödemekle yükümlüdürler. Ayrıca ev teslimatları ile beraber, sıcak hava ve su işletmesi için ortak finans, ortak alan sigortası, ihtiyaç duyulan demirbaş ve temizlik malzeme alımları, doğal gaz, elektrik ve sıcak su güvence bedelleri için kat maliklerinden arsa payı oranında avans vermekle yükümlüdürler.
- 46) Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, bağımsız bölümlere ilişkin yukarıdaki maddelerde belirtilen haklar ve yükümlülüklerine aksi hareket ettikleri takdirde,

ASLI GİBİDİR



Okudum

Okudum



kendilerine Yönetim Planınının 47.maddesinde belirtilen cezai şart yükümlülüğü Toplu Yönetim Kurulu kararı ile uygulanacaktır.

- 47) Bu Yönetim Planında ve 634 Sayılı Kat Malikleri 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 yükümlülüklere aykırı davrananlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

### **B. KAT MALİKLERİNİN ADRESLERİNİN TESPİTİNE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Maddde 40.** 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, e-mail, faks ve taşınabilir telefon numaralarını derhal (En geç 15 gün içinde) Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirirler.

Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır. Bağımsız bölüm maliklerinin bildireceği adresin Türkiye dahilinde tebliğe yarar bir adres olması zorunludur. Yurt dışında adres gösterilemez.

Kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerinden her biri ile aynı ve şahsi hak sahipleri, Toplu Yapı Yönetimi ve Blok yöneticileri tarafından 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca talep edilecek tüm bilgi ve belgeleri talep edildiği tarihten itibaren en geç 5 (beş) gün içerisinde ilgili yönetime vermekle yükümlüdür.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde kira gibi ivazlı bir sözleşmeyle başkalarına kullandırdıkları taktirde, sözleşmenin bir örneğini yönetime tevdi etmeye ve bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur.

Siteden daire alan ve satanlar ile, siteye taşınan ve siteden taşınacak kişiler site toplu yapı yönetimiyle irtibata geçmeleri ve kayıtlarını yaptırmaları şarttır.

### **C. ORTAK YER VE TESİSLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Maddde 41.** Kat malikleri, bağımsız bölümünün bulunduğu ana taşınmazın bütün ortak yer ve tesislerine arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktirler, bu yerlerden kanun ve yönetim planı hükümlerine göre yararlanma hakkına sahiptirler. Bu konuda çıkacak uyuşmazlıklarda Medeni Kanunun bu konuya ilişkin hükümleri uyarınca çözüm bulunur.

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

Bütün kat maliklerinden beşte dördünün ve ayrıca Akfen İnşaat 'ın yazılı rızaları olmadıkça kat maliklerinden biri, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana ve boya yaptıramaz.

Dış estetik kararları INCEK LOFT adlı Toplu Yapı'nın yapımcısı olan Akfen İnşaat 'a aittir. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.

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

ASLI GİBİDİR

Ferda  
19

Okur

Okur



Toplu yapıdaki yer alan konut ve işyerlerinin çalışanları, ortak alanlardaki sosyal tesislerden faydalanamaz. Site yönetiminin çalışanlara özel belirlediği yeri sosyal alan olarak kullanacaklardır.

Toplu yapı yönetiminin görevlendirilen güvenlik, ortak alanlarda kimlik kontrolü yapma yetkisine sahiptir. Hiç kimse, güvenlik hizmetlerinin kamu hizmeti olması nedeni ile resmi makamlara ait olduğunu ileri süremez. Güvenlikle ilgili alınmış olan tedbirlere uymadan hiç kimse ortak yer ve tesislerden yararlanamaz ve bu mahallerde gezemez.

Kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri, ortak yer ve tesislere ilişkin yukarıdaki maddelerde belirtilen haklar ve yükümlülüklerine aksi hareket ettikleri takdirde, kendilerine Yönetim Planınının 47. Maddesinde belirtilen cezai şart yükümlülüğü Toplu Yönetim Kurulu kararı ile uygulanacaktır.

Bu Yönetim Planında ve 634 Sayılı Kat Malikleri 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.

#### D. ORTAK TESİSLERE İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 42.** Ortak tesisler buldukları ada-parcel içerisindeki bağımsız bölümlere hizmet vermek üzere yapılmış ancak müstakil bağımsız bölüm numarası almamış ortak alan sayılan havuz, otopark ( Kat maliklerine tahsis edilen alanlar hariç), sosyal tesis, yönetim ofis ve tesisleri, oyun parkları, süs havuzları, çocuk oyun odası, sinema salonu, fitness merkezi, sığınaklar, asansör ve merdivenler ile kat holleri, bahçeler (Tahsisli Bahçeler hariç), kapalı yüzme havuzu, spor sahaları ve Pony Club Merkezi ve müstemilatıdır.

Bu ortak bölümlerin kullanımı, işletilmesi ve yönetim esasları Toplu Yapı Temsilciler Kurul kararı ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunca yerine getirilir. Ancak bu bölümler amacı dışında kullanılmıyacağı gibi kat maliklerinin huzurunu bozacak ve genel düzenini etkileyecek şekilde işletilemez. Aksi durumda iş bu yönetim planınının 47. Maddesinde belirtilen cezai şart hükümleri uygulanır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararı ile, sitede bulunan ortak tesislerin tamamı ve/veya bir kısmı 3.kişilere işletmeye verilebilir ya da Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararlarına uygun olarak belirlenecek esaslar dahilinde, Site Yönetimi veya İşletme Şirketi tarafından işletilerek, işletme masrafları aidat avanslarına eklenebilir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararı ile, sitede bulunan ortak tesislerin tamamı ve/veya bir kısmının kullanımı için üyelik sistemi uygulanabilir ya da ilgili tesis(ler)i kullanmak isteyen kat maliklerinden ek bir ücret talep edilebilir. 12 yaşından küçük çocuklar havuz, sauna, buhar odası, fitness salonunu ve spor aletlerini kullanamazlar. Pony club hizmetinden yararlanmak isteyen kat maliklerinin çocukları (03-14 yaş arası), tek seferlik (5dk) pony biniş ücretini ödedikten sonra, eğitmen eşliğinde ponylere biniş yapabilirler. Biniş ücreti ödemeyenler pony club hizmetinden yararlanamayacaktır.

Bu maddede açıklanan hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır.

ASLI BİTİRİDİR

FERİDAN SÖZÜM  
2017

Okudum  
M.S.

Okudum  
P.W.



**BEŞİNCİ BÖLÜM**  
**ORTAK GİDERLERE KATILMA**

**A. ORTAK YER VE TESİS GİDERLERİNE KATILMA**

**Madde 43.** Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki tüm bağımsız bölüm sahipleri ( Kat malikleri) için "Ortak giderlere katılma zorunluluğu" iki türdür.

- Blok Yönetimi ile ilgili yükümlülük
- Toplu Yapı Yönetimi ile ilgili yükümlülükler.

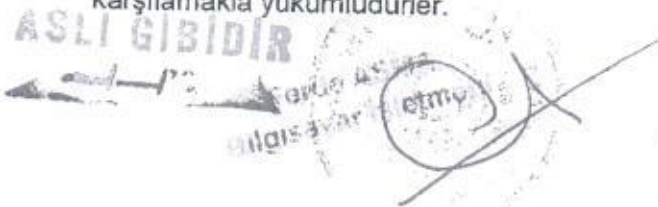
Bu yükümlülüklerle ilgili kat malikleri ödemeleri, doğrudan Toplu Yapı Yönetim Kurulunun göstereceği hesaba yaparlar. Yukarıda açıklanan yükümlülükler "aidat" ve/veya "avans" biçiminde istenebilir.

İşbu Yönetim Planı'nda aksi belirtilmediği takdirde, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, sadece o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise tüm kat malikleri tarafından karşılanır.

Toplu Yapı dahilindeki mevcut tüm yapılardaki bağımsız bölüm maliklerinden her biri; Yönetim planında ve KMK'da ortak alan olarak tanımlanmış tüm ortak yerlerin işletme, bakım, onarım, peyzaj, sulama, temizlik, aydınlatma ve yenileme ve sarf giderlerine, ortak yer ve tesislerin su, elektrik ve doğalgaz sarfiyatlarına, ısınma, yakıt ve yedek parça giderlerine, ortak alan ve alt yapı tesislerinin, amortisman ve sigorta masrafları ile genel yönetim ve işletme giderlerine ( Kırtasiye, ofis, banka, avukatlık, noter, müşavirlik giderleri vb), toplu yapının tüm yönetici ve denetici, halkla ilişkiler, muhasebe, güvenlik, temizlik, kaloriferci, bahçıvan, teknisyen, seyis vb. gibi ücretli yardımcı elemanların aylık ücreti, sigorta primi, kıdem ve ihbar tazminatı gibi giderler de dahil olmak üzere İNCEK LOFT Toplu Yapısının tüm giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa kendi arsa payları oranında katılırlar. Ticari alanlara, arsa paylarına düşen aidat/avansın 1,5 katı, tahsis sahibi bağımsız bölümlere ise, arsa paylarına düşen aidat/avansın %15 fazlası uygulanır.

Kat malikleri, Toplu Yapı'nın genel yönetim işleriyle, sıcak hava ve su işletmesi için öncelikle finans tedariki, ortak alan gider ve sigortası, ihtiyaç duyulan demirbaş malzeme alımları için gerekli giderlere kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür. Kat malikleri avansı yönetim adına açılacak banka hesabına/hesaplarına ödemekle yükümlüdür.

Toplu Yapı Yönetimi'ne ödenen paralar ve diğer meblağlar avans niteliğindedir. Avansın ait olduğu yılda işletme projesinde öngörülen miktardan fazla bir harcama söz konusu olduğu takdirde Toplu Yapı Yönetimi kat maliklerinden ek avans toplayarak bunu gecikmeksizin karşılamakla yükümlüdürler.





İNCEK LOFT Toplu Yapısında bağımsız bölümlerin ve ortak alanların ısınma, sıcak/soğuk su gibi enerji temini hizmetleri Toplu Yapı Yönetimi tarafından merkezi sistemle karşılandığından; bağımsız bölümlerin ve ortak alanların ısınma, sıcak/soğuk su gibi enerji temini giderlerinden her bir bağımsız bölüme düşen gider payı, yürürlükteki yönetmeliklere ve ilgili mevzuata göre ayarlanmış olan kalorimetre ve sayaçlar dikkate alınarak, mevzuata uygun olarak yönetim tarafından belirlenecek esaslara göre hesaplanacak ve kat maliklerine fatura edilecektir. Kat malikleri bu bedelleri gecikmeksizin yönetim tarafından belirlenecek banka hesabına ödemekle yükümlüdürler.

Bağımsız bölümde oturan kat maliki, sükna hakkına sahip kiracı veya herhangi bir şekilde o bağımsız bölümü kullanan kişi ve kişilerin, Toplu Yapı Yönetim Kurulunca toplu yapı ve/veya blok yapının gider katılım paylarının ödenmesi sırasında yapılacak hesap mutabakatları, o bağımsız bölümün ancak kat maliki, kiracısı veya herhangi bir şekilde o bağımsız bölümü kullanan kişiler veya bu kişilerin noterden onaylı vekilleri tarafından yapılır.

Bağımsız bölümler için su, sıcak su, ısıtma, elektrik, bağlantısı veya benzeri diğer mal ve hizmetlerin merkezi sistemler aracılığı ile sağlanması halinde, bu hizmetleri veren kurum veya kuruluşlar yahut site yönetimi (Blok Yapı Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetimi) tarafından her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı belirlenecek giderler veya avansların kat maliki/malikleri/diğer aynı ve şahsi hak sahipleri tarafından iki defa üst üste ödenmemesi halinde, anılan hizmetler ilgili kurum veya kuruluşlar yahut yönetim tarafından durdurulabilir/kesilebilir.

Kat malikleri, anagayrimenkulün dışında, mevzi imar planlaması sırasında, kamuya terk edilen yerlerde, ilgili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde yapılabilecek tüm alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmet alanları ile ilgili kira, ecrimisil, tahsis bedeli vb. ne nam altında olursa olsun ödenecek her türlü ücretleri ile bu yerlere ait tüm giderlere kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

## B. ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI

**Madde 44.** Kat malikleri ile onların külli ve cüzi hak sahipleri ve de aynı ve şahsi hak sahipleri gerek blok gerekse Toplu Yapı'daki ortak yer ve tesisleri 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.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri, Blok Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından iş bu Yönetim Planı'na, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir.

Gider ve avans payını, ısınma, sıcak-soğuk su katılım payını ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Bağımsız bölümü teslim edilen ya da aşağıdaki gibi teslim edilmiş sayılan kat maliki bağımsız bölümlerin belli bir oranının fiilen kullanılmaya başlanması beklenmeksizin, iş bu Yönetim Planı gereğince tahakkuk ettirilecek tüm ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bağımsız bölümün teslimi için satıcı ile düzenlenen sözleşmede tayin olunan tarihte, konutu teslim almaya gelmeyen müşteri veya kat maliki, bağımsız bölümü teslim almış sayılacağından, iş bu Yönetim Planı'na göre tahakkuk ettirilecek tüm ortak giderleri

Okudum

Okudum



ödemekle yükümlüdür. Bu hüküm, müşteri ve kat maliklerinin külli ve cüz'i haleflerini de bağlar.

Kat malikinin ortak giderlere ilişkin payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur.

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

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

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

### C. YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA

**Madde 45.** Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilaveler Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Bağımsız bölüm maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir.

Bu şekilde alınmış geçerli bir kararın varlığı karşısında kat malikleri, toplu yapı ortak yer ve tesislerinde yapılacak olan yenilik ve ilavelerin lüks bir nitelik taşıdığından bahisle masraflarına katılmayacağını ve yararlanmayacağını ileri süremezler.

## ALTINCI BÖLÜM

### SON HÜKÜMLER

#### A. PROFESYONEL YÖNETİCİ (İŞLETME ŞİRKETİ)

**Madde 46.** İNCEK LOFT adlı Toplu Yapı, ortak kullanım alanları ve tesisler ile birlikte bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olduğundan, Toplu Yapı'nın büyüklüğü, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu ve ortak kullanım alanları, tesislerden tam anlamıyla yararlanılabilmesi ve hizmetlerin modern bir biçimde ifa edilebilmesi, idarenin tam kadro ve teşkilatla profesyonel bir biçimde yapılmasını gerektirdiğinden, asgari bu maddede belirtilen sürede bir işletme şirketi vasıtasıyla yönetilebilir.

İNCEK LOFT adlı toplu yapının profesyonel yönetim hizmetlerini yürütmek üzere İncek Loft Yönetim Hizmetleri A.Ş. iş bu Yönetim Planı ile 5 (beş) yıl boyunca yetkilendirilmiştir. Bu süre İncek Loft Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin talebi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu onayı ile 5 yıl daha uzatılabilir. İncek Loft Yönetim Hizmetleri A.Ş. bundan böyle "profesyonel yönetici (işletme şirketi)" olarak adlandırılacaktır.

ASLI GİBİDİR

Feriz A.S.M.  
Bilgisayar

23

Okudum

okudum



İncek Loft Yönetim Hizmetleri A.Ş. iş ve yükümlülüklerini bizzat kendi ifa edeceği gibi alt yükleniciler vasıtasıyla da yürütme hak ve yetkisine sahiptir. Sözleşme süresi içinde üstlendiği yükümlülüklerin bir kısmını veya tamamını dilediği zaman devredebileceği gibi, bu hizmetleri kısmen veya tamamen başka firmalara yaptırmaya, onlardan yardım almaya yetkilidir.

İNCEK LOFT Toplu Yapı Geçici Yönetim'in Profesyonel Yönetici ile yapacağı hizmet sözleşmesi gerek süre ve gerekse içerik itibarıyla, Toplu Yapı Geçici Yönetim görev süresinin sona ermesinden sonra oluşturulacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve bu kurulun seçeceği Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu bağlayacağı gibi, bundan sonraki tüm Toplu Yapı Temsilciler Kurul'larını, Toplu Yapı Yönetim Kurul'larını ve bütün bağımsız bölüm maliklerini bağlar.

Yönetim Şirketi'nin yönetim müdürü, sekreter, muhasebeci, tahsildar, bakım memurları, teknik personel, temizlikçi, bahçıvan, bekçi ve hizmetin gerektirdiği diğer personelin ücret, vergi, SSK primleri, fon ve tazminatları ile yönetim merkezine ait binaların kirası, telefon, yolluk, elektrik, su, ısıtma, soğutma gibi işletme masrafları ve sair bütün genel yönetim giderleri ana taşınmaz yönetim giderlerinden sayılacaktır. Kat malikleri işletme şirketinin yürüttüğü hizmetlerden dolayı Geçici Yönetim tarafından İşletme Projesine bağlanan aylık masraf, aylık ve avans gider paylarını zamanında ödemekle mükelleftirler.

Kat malikleri yönünden işbu maddede belirtilen yönetim şirketine ilişkin hükümler satış akdinin esaslı bir unsuru olup, hiç bir şekil ve surette bu hak bertaraf edilemez, işletme şirketine ilişkin maddeler değiştirilemez. İşletme Şirketi ile akdedilen sözleşme süre bitiminden önce tek taraflı olarak sona erdirildiği takdirde İncek Loft Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye, 5 yıllık işletme projesinin kalan süresi için belirlenmiş olan kalemlerin toplamı cezai şart bedeli olarak ödenir.

## B. CEZAI ŞART

**Madde 47.** Kat Malikleri'nin veya misafirlerinin, KMK, ilgili mevzuat veya bu yönetim planı ile belirlenen ya da Medeni Kanunun komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerine aykırı davranışları halinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu aşağıda yer alan esaslar dahilinde cezai şart uygulama hakkına sahiptir. İşbu yönetim planında düzenlenen diğer haller saklıdır.

Cezai şart esasları;

1. Başka kat maliklerine ait otoparklara araç park edilmesi veya giriş çıkışının engellenmesi- tek bir ihlal için günlük 100 USD bedeli uygulanır ve ayrıca aracın çekilmesi için doğabilecek masraflar ihlal edenden tahsil edilir. İhlalin gerçekleşmiş olması cezanın uygulanması için yeterlidir.
2. Ortak alanlara araç park edilmesi halinde saatlik 100 USD ceza bedeli uygulanır ve ayrıca aracın çekilmesi için doğabilecek masraflar ihlal edenden tahsil edilir.
3. Güvenlik ya da sağlık zaafiyeti yaratacak ihlallerde ihlali yaratan araç veya mala verilebilecek zarar göz önüne alınmaksızın derhal araç veya mal tahliye edilir ve bu işlemlere ilişkin her türlü gider ve sorumluluk ihlali gerçekleştiren kişiye aittir.
4. Yönetim Planında özel olarak belirtilmeyen her ihlalde her bir ihlale sebep olan fiil başına günlük 100 USD ceza uygulanır.

ASLI GİBİDİR

24

Okudum

Okudum



5. İhlalin sürekli tekrarlanması halinde yukarıda belirtilen cezalar Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından 10 katına kadar artırılarak uygulanabilir.

Aykırlığın tespiti, fiilin yapıldığının Toplu Yapı Yönetim Kurulunun doğrudan tespit etmesi ya da Yönetim Kuruluna ya da Hizmet Yönetim şirketine yapılan bildirimlerin yönetimce araştırılması ve/veya aykırılığın gerçekleşmesi anında aykırılığı gören bir güvenlik görevlisi veya iki bağımsız bölüm sakini (malik veya zilyetliğe dayanarak kullanan) tarafından olayın tespitine ilişkin hazırlanmış tutanağın, fiilin niteliği, gün ve saat belirlenerek aynı gün içinde blok yöneticisine ibrazı sureti ile olur. Söz konusu ceza bedeli, ilgili kat malikinin işletme aidatı avans borcuna ekleyecektir. Bu para cezasının uygulanması, kat malikine ihlal ettiği husus hakkında herhangi bir hak bahşetmez. Bu cezanın uygulanmış olması bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bentlerinde yazılı önlem ve yaptırımları da ayrıca talep etmeye mani değildir.

### C.KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

**Madde 48.** Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek 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 hâkimden isteyebilir. 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.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen, kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödemek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılar re'sen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faizi ile birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

### D.KULLANMA TÜZÜĞÜ HAZIRLAMA YETKİSİ

**Madde 49.** Toplu Yapı Yönetim Kurulunca imzalamak sureti ile, ortak yer/ tesislerinin kullanımını ve uyulacak ortak davranış biçimlerinin oluşturulması, hak ve yükümlülükler, kat malikleri için gerekli bilgiler ve tlf No'ları, ilk taşınmada yapılacak faaliyetler vb konuları kapsayan, KMK genel hükümleri ve yönetim planlarına aykırı hüküm getirmemek koşulu ile kullanma tüzüğü düzenleyebilirler.

Bu tüzük tüm bağımsız bölüm sahiplerine, ilan edilerek bildirilir. Kat malikleri de bunu kiracılara ve devir alanlara bildirir. Kullanma tüzüğüne hükümlerine ve uygulanış biçimine ilişkin itirazlar, içinde bulunan oluşumun gerektirdiği kurula, gündem maddesi olarak getirilmek suretiyle karara bağlanır.

ASLI GİBİDİR

BİLGİ  
25

Okudum  
M/10/05

Okudum  
M/10/05



## E. GEÇİCİ YÖNETİM

**Madde 50.** İş bu yönetim planıyla toplu yapı temsilciler kurulunun kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere geçici bir yönetim kurulması kararlaştırılmıştır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Blok Yönetimi görevlerini üstlenmek ve yetkilerini kullanmak üzere iş bu Yönetim Planının tapu kütüğüne tescili tarihinden başlayıp iskan ruhsatının alınmasını izleyen 5 (beş) yılın sonuna kadar görev yapmak üzere İNCEK LOFT YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş. atanmıştır. Adı geçen şirketin çalışma esasları ve tarafların hak ve yükümlülükleri, kat malikleri ile mezkur şirket arasında yapılacak ekli Yönetim Sözleşmesi ve işletme projesi ile (EK-7) belirlenmiştir.

Geçici Yönetim, kat maliklerinin toplu yapı hizmetlerini (bahçe, çevre, temizlik, ısınma, doğalgaz, elektrik, su, peyzaj, güvenlik, sağlık, alışveriş hizmetleri, sosyal tesisler, spor ve alt yapı tesislerinin yapılması, işletilmesi, abone olunması, yapıların bakım onarım işlerinin yürütülmesi vb) bir hizmet şirketi üzerinden alabilmesi için bu yönde sözleşme yapabileceği gibi, bir yönetim ve çalışanlar kadrosu da oluşturabilir. Yönetici her iki sistemi ( bir kısım hizmeti dışarıdan alıp bir kısmı için çalışan istihdam etmek gibi) birlikte kullanabileceği gibi kat maliklerinin ihtiyaçlarının görülmesi için yeni bir sistem de uygulayabilir.

Aidat ve giderler ( Blok, Toplu Yapı) Geçici Yönetim tarafından Blok malikleri veya Toplu Yapı Kat maliklerinden toplanır. Geçici yönetim tarafından gerçek veya tüzel kişilerle akdedilen hizmet sözleşmeleri gereği tüm ödemelere, bağımsız bölüm malikleri Yönetim Planının ilgili maddesindeki hükümler doğrultusunda aidat/genel gider ödemesi olarak katılırlar. Ödemelere gecikme halinde KMK hükümleri gereği aylık % 5 gecikme tazminatı uygulanır.

Geçici Yönetim, tüm kat maliklerini gerek özel 3.kişiler nezdinde, gerekse de resmi kurumlar nezdinde harç yatırma, proje onaylatma vb. her türlü işlem de dahil olmak üzere tam yetkiyle temsil eder. Geçici Yönetim bu çerçevede, Blok ve Toplu Yapı alanları ve yönetimle ilgili olarak zorunlu ve faydalı giderleri yapma konusunda tam yetkilidir. Blok ve Toplu Yapı adına sözleşmeler yapabilir. Banka hesabı açtırabilir, para yatırıp çekebilir. Kat malikleri defteri ve diğer defterleri tutup onaylatabilir, dava veya icra takibi açabilir. İhtarname keşide eder. Açılan davalara kat maliklerini veya yönetimi temsilen katılır. Ortak alanları kiralayabilir, gelir elde etmek üzere sitenin estetiğini bozmaksızın reklam alabilir vb. işleri yapar.

Geçici Yönetim yetkilerinin bir kısmını veya tamamını sözleşme akdedeceği hizmet şirketine veya 3. bir gerçek veya tüzel kişiye devredebilir. Çalışan istihdam ederse verimli şekilde çalışmalarını sağlar, kaliteli hizmet anlayışı ile onları denetler, gerekirse iş akitlerine son verir.

Geçici Yönetim işletme projesini hazırlayarak Kat maliklerinin genel giderlere katılım paylarını belirler. İşletme Projesinde; (proje kaç yıllık yapılmışsa o süre için) tahmini gelir ve gider tutarlarını, Ortak giderlerden, bu yönetim planına göre her kat malikine düşecek muhtemel miktarı, tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarını ve bu avansların ödeme şekil ve zamanını gösterir. İlk 5 yıllık işletme projesi Yönetim Planı'nın ekinde onaylanmış ve şerh edilerek kesinleşmiştir. Kesinleşen işletme projeleri İcra ve İflas Kanununun 68. Maddesinin 1.fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır. İşletme projesinin onaylanması projede yer alan hususların onaylandığı anlamına gelir.

Okurdu

Okurdu



Geçici Yönetim, vereceği hizmetin niteliğine göre, yukarıda Yönetim Planında bahsi geçen blok yönetimlerine ve Toplu Yapı yönetim kuruluna ait yetkilerin tamamına Geçici Yönetim süresince sahiptir.

#### Geçici Denetim Komitesi

**Madde 51.** Toplu Yapı Denetim Komitesi'nin görevlerini üstlenmek ve yetkilerini kullanmak üzere iş bu Yönetim Planının tapu kütüğüne tescili tarihinden itibaren 10 yıl süreyle aşağıda gösterilen kişiler asılları ve yedekleriyle birlikte geçici Denetim komitesine seçilmişlerdir.

**İNCEK LOFT** adlı Toplu Yapı'nın 2 kişilik Toplu Yapı Geçici Denetim Komitesi, yedekleri ile birlikte aşağıdaki kişilerden oluşmuştur.

- 1) SERPİL DARDAĞAN
- 2) SEZAL GÜRHAN
- 3) UMUT GÜVEN

#### DİĞER HÜKÜMLER

**Madde 52.** İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı'nda yer alan herhangi bir hükmün herhangi bir sebepten ötürü kısmen de olsa hükümsüz kalması, diğer hükümlerin geçerliliğini etkilemez.

**Madde 53.** Tapuya tescil tarihinden itibaren yürürlüğe giren ve hüküm ifade eden 24 sayfa 54 maddeden ve Ek'lerdeki Onaylı Proje, Vaziyet planı, Bağımsız Bölüm Listesi, Ticari Ünite Faaliyet Listesi, Otopark Tahsis Listesi, Tahsisli Bahçe Ve Çatı Terası Alanları Vaziyet Planı, Yönetim Sözleşmesi ve eki (ilk 5 yıllık) İşletme Projesi tahsis listesinden ibaret iş bu Yönetim Planı tüm bağımsız bölüm maliklerince imzalanmıştır.

**MADDE 54.** Aşağıdaki ekler bu Yönetim plânının eki ve ayrılmaz parçasıdır.

**EK-1- Vaziyet Planı**

**EK-2- Bağımsız Bölüm Listesi**

**EK-3- Onaylı Proje ve Kat Planları**

**EK-4- Ticari Ünite Faaliyet Listesi**

**EK-5- Otopark Tahsis Listesi**

**EK-6-a- Tahsisli Bahçe Ve Çatı Terası Alanları Vaziyet Planı**

**EK-6-b- Ticari Bağımsız Bölümler ve Tahsis Alanları Vaziyet Planı**

**Ek-7- Yönetim Sözleşmesi ve eki İşletme Projesi**

Okudum.

Akfen İnş. Tur ve Tic A.Ş.

vehbi:

Kodri Umut GÜVEN

ASLI GIBİDİR

FEVVA ASMA

Okudum

Abdullah Sirin, Ekrem Sirin, Aysel Sirin,  
Ayşe Şentürk, Neliide Arslan

vehbi

Basak Paker Kaayıldırım