

KUYUMCUKENT TOPLU YAPI YÖNETİM PLÂNI

İÇİNDEKİLER

Sayfa Numarası

1. Bölüm: Genel Esaslar

| | |
|---|----|
| Madde 1: Yönetim Plânı'nın Konusu..... | :5 |
| Madde 2: Yönetim Plânı'nın Amacı..... | :5 |
| Madde 3: Yönetim Plânı'nın Yer, Kişi ve İlişkiler Bakımından Kapsamı..... | :5 |
| Madde 4: Yönetim Plânının Değiştirilmesi..... | :6 |
| Madde 5: Bağımsız Bölümün maliklerinin adresleri..... | :6 |
| Madde 6: Bağımsız Bölümlerin Niteliği ve Kullanım Amacı..... | :6 |
| Madde 7: Yönetim Plânı'nda Kullanılan Kavramların Tanımı ve Yorumu..... | :6 |
| Madde 8: Uygulama Önceliği..... | :7 |
| Madde 9: Yönetim Organları..... | :8 |
| Madde 10 : Yönetmelik ve Yönergeler..... | :8 |

2. Bölüm: Bağımsız Bölümler

| | |
|---------------------------------------|----|
| Madde 11: Genel Kurallar | :8 |
| Madde 12: Bağımsız Bölüm Listesi..... | :9 |

3. Bölüm: Ortak Yerler ve Şeyler Tahsisli Alanlar ve Müşterek Methaller

| | |
|--|-----|
| Madde 13: Genel Esaslar..... | :9 |
| Madde 14: Sözleşme..... | :10 |
| Madde 15: Ortak Yerler ve Şeyler Çeşitleri..... | :10 |
| Madde 16: Birinci Kategori Ortak Yerler..... | :10 |
| Madde 17: İkinci Kategori Ortak Yerler..... | :11 |
| Madde 18: Üçüncü Kategori Ortak Yerler..... | :12 |
| Madde 19: Dördüncü Kategori Ortak Özel Yerler..... | :12 |
| Madde 20: Müşterek Methal..... | :12 |
| Madde 21: Otoparkların İşletilmesi..... | :13 |
| Madde 22: Tahsisli Yerler..... | :13 |
| Madde 23: Blok ve Yapı Ortak Yerleri..... | :13 |
| Madde 24: Kuyumcukent Ortak Yerleri..... | :14 |

4. Bölüm: Haklar ve Yükümlülükler**Kısım 1 : Haklar**

| | |
|---|-----|
| Madde 25: Hak Sahibi..... | :14 |
| Madde 26: Hak Sahibinin Birden Çok Kimse veya Tüzel Kişilik Olması Hali | :15 |
| Madde 27: Diğer Hak Sahipleri | :15 |
| Madde 28: Hak Sahibine Tabi Kişiler..... | :15 |
| Madde 29: Hakların Genel İçeriği | :15 |
| Madde 30: Bağımsız Bölümün Kullanılması | :16 |
| Madde 31: Ortak Yerlerin Kullanılması | :16 |
| Madde 32: Hukuki Tasarruflar..... | :16 |
| Madde 33: Yönetime Katılma..... | :16 |

Kısım 2 : Borç ve Yükümlülükler

| | |
|---|-----|
| Madde 34: Genel Kural | :17 |
| Madde 35: Yükümlü ve Sorumlu Kişiler..... | :17 |
| Madde 36: Anataşınmaz İle İlgili Genel Yükümlülükler | :17 |
| Madde 37: Bağımsız Bölümlere İlişkin Borç ve Yükümlülükler..... | :18 |
| Madde 38: Hakları..... | :18 |
| Madde 39: Yükümlülükleri..... | :18 |
| Madde 40: Sınırlamalar..... | :20 |
| Madde 41: Malikin Tüzel Kişi Olması | :20 |
| Madde 42: Diğer Yükümlülükler..... | :21 |
| Madde 43: Ortak Yerler İle İlgili Borç ve Yükümlülükler..... | :21 |
| Madde 44: Yönetim Organlarının Kararlarına Uyma Yükümlülüğü..... | :21 |
| Madde 45: Yönetim İşlerinden Doğan Ödev ve Borçlar..... | :22 |
| Madde 46: Ödevlerini Yerine Getirmeyen Kat Maliklerine Uygulanacak Yaptırımlar..... | :22 |
| Madde 47: Kat maliklerinin Yönetim İşlerinden Doğan Sorumlulukları..... | :22 |
| Madde 48: Yükümlülüğe Katılma Oranı..... | :22 |
| Madde 49: Önlem ve Yaptırımlar..... | :23 |
| Madde 50: Güvenceler..... | :24 |
| Madde 51: İşletme Projesinin Hazırlanması uygulanması..... | :24 |
| Madde 52 : Diğer zilyetlerin ortak giderlerden sorumluluğu..... | :24 |
| Madde 53 : Hesap dönemi ve muhasebe ilkeleri | :24 |

5. Bölüm: Yönetim Organları**Kısım 1: Blok Kat malikleri Kurullarına İlişkin Hükümler**

| | |
|---|-----|
| Madde 54: Blok Kat malikleri Kurulları..... | :25 |
| Madde 55: Blok Kat Malikleri Kurullarına Katılma ve Oy Hakkı..... | :25 |
| Madde 56: Bağımsız Bölüm Maliklerinin Tebligat Adresleri..... | :26 |
| Madde 57: Toplantı Zamanı ve Çağrı Usulü..... | :26 |
| Madde 58: Toplantı Divanının Oluşumu..... | :26 |
| Madde 59: Toplantı ve Karar Yeter Sayısı..... | :26 |
| Madde 60: Olağan Toplantının Gündemi ve Kararların Konusu..... | :26 |
| Madde 61: Kararların Yazımı ve İmzalanması..... | :27 |
| Madde 62: Kararların Bağlayıcılığı ve Duyurulması..... | :27 |
| Madde 63: Blok Kat Malikleri Kurulları Olağanüstü Toplantısı..... | :28 |

Kısım 2: Blok Kat malikleri Yönetim Kurullarına İlişkin Hükümler

| | |
|--|-----|
| Madde 64: Blok Yönetim Kurulları'nın Ücreti ve Diğer Hakları..... | :28 |
| Madde 65: Blok Yönetim Kurulları'nın Seçimi..... | :28 |
| Madde 66: Blok Yönetim Kurulları'nın Görev, Yetki ve Sorumlulukları..... | :28 |
| Madde 67: Blok Yönetim Kurulları Üyeliğinin Sona Ermesi..... | :30 |

Kısım 3: Blok Kat malikleri Denetim Kurullarına İlişkin Hükümler

| | |
|---|-----|
| Madde 68: Blok Denetim Kurulları..... | :30 |
| Madde 69 : Blok Denetim Kurulları Üyelerinin Ücretleri..... | :31 |
| Madde 70: Denetleme Faaliyeti..... | :31 |

Kısım 4: Kuyumcukent Temsilciler Kuruluna İlişkin Hükümler

| | |
|---|-----|
| Madde 71: Kuyumcukent Temsilciler Kurulunun Oluşumu..... | :31 |
| Madde 72: Kuyumcukent Temsilciler Kuruluna Katılma ve Oy Hakkı..... | :31 |

| | |
|--|-----|
| Madde 73: Olağan Temsilciler Kurulu Toplantısının Duyurulması, Toplantı Zamanı ve Çağrı..... | :31 |
| Madde 74: Toplantı Divanının Oluşumu..... | :32 |
| Madde 75: Toplantı ve Karar Yeter Sayısı..... | :32 |
| Madde 76: Olağan Toplantısı Gündemi ve Kararların Konusu..... | :32 |
| Madde 77: Kararların Bağlayıcılığı ve Duyurulması | :32 |
| Madde 78: Kararların Yazımı ve İmzalanması..... | :33 |
| Madde 79: Kuyumcukent Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantısı..... | :33 |
| Madde 80: Kuyumcukent Temsilciler Kurulunun Görev ve Yetkileri..... | :33 |

Kısım 5: Kuyumcukent Yönetim Kurulu'na İlişkin Hükümler

| | |
|--|-----|
| Madde 81: Kuyumcukent Yönetim Kurulu'nun Seçimi..... | :34 |
| Madde 82: Kuyumcukent Yönetim Kurulu'nun Ücreti ve Diğer Hakları..... | :35 |
| Madde 83: Kuyumcukent Yönetim Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları..... | :35 |
| Madde 84: Kuyumcukent Yönetim Kurulu Üyeliğinin Sona Ermesi..... | :38 |

Kısım 6: Kuyumcukent Denetim Kuruluna İlişkin Hükümler

| | |
|--|-----|
| Madde85 : Kuyumcukent Denetim Kurulu | :38 |
| Madde86: Ücretleri | :38 |
| Madde 87 : Denetleme Faaliyeti | :38 |

6. Bölüm: Onarım, Yenileme ve Bağımsız Bölüm İlavesi

| | |
|--|-----|
| Madde88: Genel Kural..... | :39 |
| Madde89: Onarım..... | :39 |
| Madde 90: Yenilik ve İlaveler | :39 |
| Madde 91: Bağımsız Bölüm İlavesi | :39 |

7. Bölüm: Son Hükümler

| | |
|---|-----|
| Madde 92 | :40 |
| Madde 93 | :40 |
| Madde 94 | :40 |
| Madde 95 | :40 |
| Madde 96-İşletme şirketlerinden yararlanma..... | :40 |
| Madde 97-Kooperatifin İşletme Kooperatifi Olarak Tür Değiştirmesi..... | :41 |
| Madde 98-Yeni Oluşacak Yapı ve Bloklarla İlgili Hükümler | :41 |
| Madde 99-Mülkiyetin ve Ortaklık Hakkının Ayrı İşlem Görmesi | :41 |
| Madde 100- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Yeni Hükümlerine İntibak | :41 |
| Madde 101-Yönetim Plânının aleniyeti ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Yeni Hükümlerine İntibak.... | :41 |
| Madde 102 : Yönetim Plânın yürürlük tarihi..... | :42 |

8. Bölüm: Geçici Maddeler

| | |
|---------------------|-----|
| Geçici Madde 1..... | :42 |
| Geçici Madde 2..... | :42 |
| Geçici Madde 3..... | :43 |
| Geçici Madde 4..... | :43 |

Ekler

| | |
|------------|-----|
| Ekler..... | :44 |
|------------|-----|

İmzalar

| | |
|---------------|-----|
| İmzalar | :45 |
|---------------|-----|

1. Bölüm Genel Esaslar

Madde 1: Yönetim Plâni'nin Konusu

Yönetim Plâni'nin konusu, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, 2. Bölge, Yenibosna Köyü, Köyaltı Mevkiinde tapunun 24–25 pafta: 1542 adada 7 parsel, 13 parsel, 14 parsel, 15 parsel, 20 parsel, 21 parsel, 23 parsel, 1541 adada 1 parsel, 8 parsel , 10353 parsel, 10354 parsel, 10355 parsel, 10359 parsel ve bu parsellerin ihdas, tevhit ve ifrazından oluşacak birbirleri ile ortak hudutları bulunan, tapuda kayıtlı irtifak hakları ve tasdikli projeler gereği birbirleri ile hukuki ve fiziki bağı olan parseller üzerindeki Kuyumcukent'in tamamında kurulmuş ve kurulacak kat mülkiyeti ilişkilerinin yönetimidir. Yönetim Plâni kat malikleri arasında sözleşme niteliğindedir. Kuyumcukent, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve diğer ilgili kanunların emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile bu Yönetim Plâni hükümlerine göre idare edilecektir.

Yönetim Plâni'nda bulunmayan veya ilgili mevzuatla çelişen hükümler olduğu takdirde, Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanacaktır.

Madde 2: Yönetim Plâni'nin Amacı

Yönetim Plâni'nin amacı, birinci maddede sözü edilen taşınmaz parsellerde kurulmuş, inşa halinde ve kurulacak olan ve birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan kat mülkiyeti ilişkilerinin yönetimi konusunu düzenlemek; bu yönetimden doğabilecek sorunları çözecek kuralları koymak; kat irtifakı kurulması aşamasından başlayarak, bağımsız bölüm maliki veya kat irtifakı sahiplerinin yönetime ilişkin hukuki durumlarını belirlemek; bu sıfatla ya da sair suretle kat mülkiyeti ilişkilerine taraf veya dahil olanların hak, yetki, ödev ve sorumluluklarını saptayarak, taşınmazın tamamında, güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

Madde 3: Yönetim Plâni'nin Yer, Kişi ve İlişkiler Bakımından Kapsamı

a) Yer Bakımından: Yönetim Plâni'nin hükümleri; birinci maddede yazılı taşınmazların sınırları içinde kalan arazi ile bunların üstünde ve altında inşa edilmiş, edilmekte olan ve edilecek olan bütün bina ve tesisleri, ve doğal bitki örtüsünü, taşınmazın tamamına veya bağımsız bölümlere göre mütemmim cüz, eklenti, müşterek methal, ortak yer, ortak tesis, tahsisli yer yahut teferruat niteliğini taşıyan bütün objeleri, bu nitelikte olmasa bile taşınmazlarda bulunan veya bulundurulan sair eşya ve malları kapsar.

b) Kişi Bakımından: Yönetim Plâni'nin hükümleri, taşınmazda bağımsız bölüm maliki veya kat irtifakı sahibi olan kişilerle bunlara bağımlı olarak taşınmazda bulunan, herhangi bir şekilde yararlanan kişileri; intifa hakkı, sükna hakkı, kira hakkı veya başka bir hukuki sebebe dayanarak taşınmaza yahut bağımsız bölüme kısmen veya tamamen zilyet olan veya zilyetlik yetkisine sahip bulunan kişileri ve bunlara tabi olarak bu hakları kullananları; taşınmazda hizmet, istisna, vekâlet gibi bir hukuki ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların işçi, hizmetli ve diğer görevlilerini; taşınmazın tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlar.

c) İlişkiler Bakımından: Yönetim Plâni, kat mülkiyeti esasına göre tasarruf edilecek anataşınmaz üzerinde, bu tasarruf biçiminden doğan bütün ilişkileri, bu meyanda anataşınmazın tamamından,

bağımsız bölümlerinden, eklentilerden, müşterek methal ve ortak yerlerden ve tahsisli yerlerden

yararlanılmasından, bunların kullanılmasından, işletilmesinden, korunmasından, bakım ve onarımından doğacak her türlü ilişkiyi, anataşınmaz, bağımsız bölümler, eklentiler ve tahsisli alanlar ile müşterek methal ve ortak yerler üzerindeki hukuki ve maddi tasarruflar dolayısıyla kat maliki, kat irtifaki ve diğer aynı hak sahipleri ile kişisel hak sahipleri ve bunlara bağlı olarak taşınmazda oturan, bulunan veya herhangi bir suretle zilyet olan kişilerin aralarında meydana gelecek her çeşit ilişkiyi kapsar.

Madde 4: Yönetim Plânının Değiştirilmesi

Yönetim Plânı Kuyumcukent Temsilciler Kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin veya yapıların tam sayısının beşte dördünün oyu ile alınacak karar ile değiştirilebilir.

Madde 5 : Bağımsız Bölüm Maliklerinin Adresleri

Bağımsız bölüm maliklerinin yasal tebligat adresleri, Kuyumcukent'te maliki buldukları bağımsız bölümlere ait adreslerdir. Tebligat adreslerinde bir değişiklik istedikleri takdirde yetkili kurula yazılı olarak bildirmek zorundadırlar.

Madde 6: Bağımsız Bölümlerin Niteliği ve Kullanım Amacı

Anataşınmaz olan Kuyumcukent'teki 1542 ada 13 parsel inşa edilmiş , 14 ve 23 parselde inşa edilmekte olan binalar tek bloktur. Bu bloklardaki her bağımsız bölüm malikinin, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmasına ayrılmış büro, dükkân, atölye, ve işyeri ve benzeri nitelikte bağımsız mülkiyet hakkına konu bağımsız bölümler, kuruluş amacı kuyumculuk sektörü esas olmak üzere, üretim ve ticari amaçlı iş yerleri olarak kullanılmak amacıyla inşa edilmiş ve edilmektedir. Bu nedenle bu temel kullanım amaçlarının dışında başka amaçlar için kullanılmaması esastır. Ancak ihtiyaç halinde, teknik, ticari şartlar ve özellikler değerlendirilerek, Kuyumcukent Temsilciler Kurulu tarafından alınan karar veya çıkarılacak yönetmeliklerle kullanım amacı ile ilgili değerlendirme, düzenleme ve değiştirmeler yapılabilir.

Madde 7: Yönetim Plânı'nda Kullanılan Kavramların Tanımı ve Yorumu

Yönetim Plânında kullanılan başlıca kavramların tanımı ve yorumu aşağıda yapılmıştır:

1. **Anataşınmaz (Kuyumcukent):** İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, 2. Bölge, Yenibosna Köyü, Köyaltı Mevkii'nde ve tapunun 24–25 pafta: 1542 ada 7 parsel, 13 parsel, 14 parsel, 15 parsel, 20 parsel, 21 parsel, 23 parsel, 1541 ada 1 parsel, 8 parsel, 10353 parsel, 10354 parsel, 10355 parsel, 10359 parsel ve bu parsellerin ihdas, tevhit ve ifrazından oluşacak parseller üzerinde inşa edilmiş, inşa edilmekte olan ve edilecek bloklar ile yapılarda bulunan bütün bağımsız bölümler ile bağımsız bölümlerde, eklentilerinde ve ortak yerlerde yerüstü ve yeraltında yapılmış bütün yapı ve tesisleri içerecek biçimde anlaşılır.

2. **Blok:** Blok tanımından aşağıdakiler anlaşılır;

1542 ada 13 parselde inşa edilmiş bina, bünyesinde kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölüm, büro, mağaza, yan hizmet mağazası, atölye bulunan işyerlerinin tamamı tek blok,

1542 ada 14 parselde büro olarak inşa edilmekte olan işyerleri tek blok,

1542 ada 23 parselde atölye olarak inşa edilmekte olan işyerleri tek blok, ile

Diğer parsellerde inşa edilecek bloklar ve yapılarıdır.

3. **Yapı:** Kuyumcukent sınırları içerisinde blok niteliği taşımayan ve müstakil kullanıma uygun olarak inşa edilmiş binalardır.
4. **Bağımsız Bölüm:** Anataşınmazın sınırları içinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12'nci maddesince Tapu Müdürlüğü'ne verilecek projeye göre inşa edilmiş, edilmekte, edilecek olan binalarda her biri başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli bağımsız mülkiyete konu büro, dükkân, atölye, işyeri, ve benzeri bağımsız birimleri ifade eder.
5. **Eklenti:** Tapu, Vaziyet planı ve projeye göre bağımsız bölümlere bitişik olarak veya bitişik olmaksızın Yönetim Plâni ile veya proje ile veya tapu kaydı ile tahsisli, açık veya örtülü yer, alan, yapı, tesis ve benzeri mekân ve şeyleri içerir.
6. **Tahsisli Yer:** Kanunen, tasdikli projelerde veya Yönetim Planı'nda bağımsız bölümün kullanım amacına uygun tespit edilen ve Yönetim Plâni'nda belirlenen ve ileride belirlenecek olan alanlardır.
7. **Ortak Yerler:** Kuyumcukent içinde; yer aldığı parsel ile bu parsel dışında yer alan parsellerdeki mevcut blok ve yapılarda bağımsız bölüm ve kat maliklerine hizmet veren; su, doğalgaz, elektrik tesisatlarını, kanalizasyon, yol, yeşil alan, arıtma tesisi, su deposu, otopark, idare binası gibi ortak amaca hizmet eden vaziyet planı, proje ve bu Yönetim Plâni'nda ortak yer olarak belirlenmiş olan tesisler ile bu suretle belirlenmiş olmasa bile niteliği gereği yahut korunma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak mekân, tesis ve sair şeyleri ifade eder.
8. **Müşterek Metail:** Tapu Kütüğü'nün beyanlar hanesine, yararlanan bağımsız bölümlerin pafta, ada, parsel ve bağımsız bölüm numaraları yazılmak suretiyle, geliri tescil edildiği bağımsız bölümlerin ortak giderlerine veya ortak yararlanmasına tahsis edilen ve tapu kütüğüne tescil edilen bağımsız bölümlerdir.
9. **Bağımsız Bölüm Maliki:** Bağımsız bölüm üzerinde aynı hak olarak mülkiyet, intifa, sükna, üst hakkı gibi kullanıma imkân veren ve tapuya tescil edilmiş hak sahibidir.
10. **İşletme Projesi:** Kuyumcukent'te mevcut parsellerde inşa edilmiş, edilmekte veya edilecek blok veya yapıların her biri ile Kuyumcukent toplu yapısının 6 aydan az olmamak üzere tahmini gelir ve gider tutarlarını gösteren bütçesidir.
11. **Yönetim planı:** Yönetim planınının 102 maddesi, 4 geçici maddesi, Ekler listesinde belirlenmiş 20 maddede sayılan ekler, daha sonra değiştirilen ve ilave edilen ekler ile burada zikredilmemiş de olsa yönetim planınının eki hükmünde olacak belgelerin tamamını ifade eder.

Madde 8: Uygulama Önceliği

Bu Yönetim Plâni'nin hükümleri; anataşınmazda 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'üncü maddesinin 2'nci fıkrası ile aynı kanunun 9'uncu maddesinin uygulanmasında da geçerlidir.

Madde 9: Yönetim Organları

Anataşınmazda inşa edilmiş, inşa edilmekte ve inşa edilecek olan bağımsız bölüm ve yapıların yönetim organları ile yönetim organları için bu maddeden sonra kullanılacak kısaltmalar aşağıda belirtilmiştir;

1. Yapı Yöneticileri (YY),
2. Blok Kat Malikleri Kurulları (BKMK),
3. Blok Yönetim Kurulları (BYK),
4. Blok Denetim Kurulları (BDK),
5. Kuyumcukent Temsilciler Kurulu (KTK),
6. Kuyumcukent Yönetim Kurulu (KYK),
7. Kuyumcukent Denetim Kurulu (KDK).

Madde 10 : Yönetmelikler ve Yönergeler

Bu Yönetim Plâni'nin eki olan ve ihtiyaç halinde sonradan çıkarılacak veya değiştirilecek yönetmelikler, Yönetim Plâni'nin ayrılmaz bir parçasıdır. BYK ya da KYK tarafından hazırlanacak olan yönetmelikler, KTK'nun onayına sunulur. KTK, yönetmelik çıkarılması ve değiştirilmesi tekliflerini aynen ya da değiştirilerek kabule ya da reddetmeye yetkilidir.

BYK ve KYK, Yönetim Plâni ve yönetmeliklerin uygulanmasını sağlamak üzere yetki alanları ile sınırlı yönergeler çıkarabilir. Yönergeler, bu Yönetim Plâni'na ve yönetmeliklere aykırı olamaz.

2. Bölüm Bağımsız Bölümler

Madde 11: Genel Kurallar

Bağımsız bölümler, anataşınmazda, iş bu Yönetim Plâni ile birlikte Tapu Müdürlüğü'ne verilen onaylı yerleşim planı ve projeye göre inşa edilmiş veya edilecek ve projede sıra numarası ile belirtilen yerlerden ibarettir. Tek başına kullanılmaya elverişli bulunan bu bağımsız bölümlerin her biri, ayrı bir kat mülkiyetine konu olur.

Anataşınmazdaki tüm inşaat ve tesisat faaliyeti sonuçlanıp, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14'üncü

maddesinin 3'üncü fıkrasına göre kat mülkiyetine geçilinceye kadar, inşa edilmekte olan bağımsız bölümlerden her biri, anataşınmazda kurulacak kat irtifaklarının objesidir.

Madde 12: Bağımsız Bölüm Listesi

Bağımsız bölümler ile bunların nev'i, arsa payları; her bir bağımsız bölümün anataşınmazdaki yeri, yapı ölçü ve boyutları ile hacmi ve diğer nitelik ve özellikleri, projedeki çizimlere ve bunlarda yer alan diğer teknik bilgi ve işaretlere göre belirlenir.

Listedeki bağımsız bölümler, sıra numarası birbiri ardınca gelmek üzere listeye eklenir.

Kat Mülkiyetine geçişten önce kurulacak kat irtifakı düzeninde, kat irtifakı sahibinin hakkının konusu ve kapsamı, yukarıdaki maddede yer alan hükümlere göre saptanır.

3. Bölüm

Ortak Yerler ve Şeyler Tahsisli Alanlar ve Müşterek Methaller

Madde 13: Genel Esaslar

Bir yerin veya şeyin ortak yer veya şey olup olmadığı o yer veya şeyin kapsamı bu Yönetim Plânı'nda belli olan (eklentileri de içeren) bağımsız bölümlerin dışında bulunmasına bakılarak belirlenir. Nitelikleri gereği anataşınmazın korunmasına veya ondan ortaklaşa yararlanmasına ayrılan yerler, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4'üncü ve 67'inci maddelerinde gösterilen , belirtilen şeyler herhalde ortak yer veya şey sayılır.

Ortak yerler ve şeylerin belirlenmesinde, iş bu yönetim planında belirtilenler ile Tapu Müdürlüğü'ne verilen onaylı plan ve proje ile iş bu Yönetim Plânı'nın ayrılmaz bir parçasını oluşturan vaziyet planındaki çizimler ve bunlarda yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler esas alınır.

Yönetim Plânı'nda, vaziyet planı, proje ve teknik belgelerde özel olarak belirtilmemiş olsa bile ortak yer ve şey olarak görülen alan, tesis, yapı ve benzeri yerler ve şeyler ortak yer ve şey sayılır.

Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu parseldeki ortak yerlerden, tesislerden ve doğrudan doğruya o parselde, blok ve yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler.

Bağımsız bölüm malikleri Kuyumcukent'in bütün ortak yerlerine müşterek mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Bu yerlerden Yönetim Plânı ve kanun hükümlerine göre yararlanma hakkına sahiptirler.

İşbu Yönetim Plânı kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin ve ortak alanların elektrik, su, doğalgaz, telefon, arıtma, güvenlik, yangın güvenliği vb. yaşam ve faaliyetlerini ilgilendiren konular ile ilgili kullanımında iş bu Yönetim Plânı ve eklerinde yer alan veya daha sonra yürürlüğe girecek olan yönetmelik ve yönerge hükümlerine uyulması zorunludur.

Bağımsız bölüm malikleri veya bu bağımsız bölümleri fiilen kullananlar kesinlikle bağımsız bölüm sınırları dışını kullanamazlar.

Bağımsız bölüm maliklerinin ortak yerlere ve ortak şeylere ilişkin hakları ve yükümlülükleri,

birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarına saygı göstermek ve doğruluk kurallarına uymak esaslarına göre belirlenir.

Ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, bakımı, işletilmesi ve bunlardan yararlanılması konularında çıkacak sorun ve anlaşmazlıklarda iş bu Yönetim Plâni hükümleri ilgilileri ve ardıllarını bağlayıcı nitelikte sözleşme hükmünde olmak üzere, birinci derecede öncelikli olarak uygulanır. Kanunlardaki emredici nitelikli hükümler saklıdır.

Bağımsız bölüm malikleri, ortak yerlerde ve ortak şeylerde hiçbir değişiklik yapamazlar, inşaat ve onarım işlemlerine girişemez ve bu yerleri ve şeyleri, iş bu Yönetim Plâni ve yasa ile belirlenen amaç ve işlevleri dışında kullanamazlar.

Ortak yerler ve ortak şeylerin kullanılması, bakımı, onarımı ve işletilmesi ve ortak yerlerden yararlanılması konularında ayrıntıyı düzenlemek üzere ayrıca yönetmelikler ve yönergeler yapılabilir.

Madde 14: Sözleşme

Bu Yönetim Plâni'nin ortak yerleri ve şeyleri düzenleyen aşağıdaki maddelerde yer alan hükümleri; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4'üncü maddesinin birinci fıkrasında yazılı sözleşme yerine kaim olmak ve bu hükmü doğrulamak üzere ve ayrıca 67'inci maddesinde toplu yapı kapsamında olan anaşınmazda ki anaşınmazda ait ortak yer ve şeyleri belirlemek üzere konmuştur.

Madde 15: Ortak Yerler ve Şeyler Çeşitleri

Anaşınmazda ki ortak yerler ve şeyler, nitelik ve özelliklerine göre aşağıdaki dört kategoriye ayrılmıştır:

Madde 16: Birinci Kategori Ortak Yerler ve Kullanımı

Birinci kategori ortak yerler Kat maliklerinin, kat irtifakı sahiplerinin veya bağımsız bölümler üzerinde maddi kullanma yetkisi veren diğer ve aynı kişisel hak sahiplerinin ve bunlara bağımlı olarak taşınmazlarda bulunan öteki kişilerin, üzerlerinde fiilen ve doğrudan maddi ilişki kurarak kullanma ve yararlanma hakkına sahip buldukları ortak yerler ve şeylerdir.

Bu kategoride yer alan ve almamakla birlikte, nitelik ve işlev gereği, kullanılması veya yararlanılması hak sahipleri tarafından üzerinde fiilen ve doğrudan maddi ilişki kurulmasını gerektiren yerler, tesisler ve şeyler de bu kategoriye girer.

Birinci kategori ortak yerler ve şeylerin kullanımı ve bunlardan yararlanma bakımından uygulanacak genel kurallar aşağıda gösterilmiştir:

1. Genel yollar, araç ve yaya trafiğine tahsis edilmiştir. Bu yollarda, araçları kısa duruşlar dışında park etmek, otomobil bırakmak, yolun tıkanmasına sebep olacak şekilde hareket ettirmek yasaktır.
2. Genel yollarda, taşınma, bağımsız bölümde onarım ihtiyacından doğan nakliyat gibi zorunlu haller dışında, kamyon ve benzeri türden araç kullanılamaz ve bulundurulamaz. Bu yollarda ve genel olarak taşınmazda, gürültü yapan motosiklet ve benzeri araçların; at ve benzeri binek

hayvanların veya bunların çektiği arabaların kullanılması ve sürülmesi de yasaktır. Yayaların genel yollar üzerinde, geliş ve geçişi engelleyecek şekilde topluca durmaları, spor yapmaları, oyun oynamaları, eşya vesaire bırakarak yoldan geçişi tıkamaları veya zorlaştırmaları yasaktır.

3. Gezinti yolları, anataşınmazda hak sahibi olanlarla, onlara tabi kişilerin gezmeleri, yürüyüş yapmaları ve havalanmaları için kullanılacak yollardır. Bu yollara araçla girmek, buralarda geliş ve geçişi engelleyecek yük ve eşya taşımak, bırakmak, oyun oynamak, spor yapmak yasaktır.
4. Yeşil alanlar, esas itibarıyla havalanma alanlarıdır. Bununla birlikte, yönergede, yeşil alanların bir kısmının gezinti, oyun, spor amacıyla kullanılmasına ilişkin hükümler konabilir.
5. Sosyal tesisler, anataşınmazın ortak sosyal faaliyetleri ve spor etkinlikleri için ayrılmış olan tesislerdir. Sosyal tesislerden yararlanma, bu tesisleri kullanma, koruma, bakım ve onarım ile tesislerin işletilmesi konusunda yönetmelik ve yönergeler hazırlanabilir.
6. Nitelikleri gereği birinci kategori ortak yerler ve şeylerden sayılacak diğer yer ve şeyler için, yukarıdaki bentlerdeki kurallar kıyas yoluyla uygulanır.

Madde 17: İkinci Kategori Ortak Yerler

İkinci kategori ortak yerler, nitelik ve işlevleri bakımından yukarıdaki bentte belirtilen kişilerce doğrudan ve fiilen kullanılmaya elverişli olmayıp, anataşınmazın veya bağımsız bölümlerin bakımı, onarımı, korunması, işletilmesi gibi amaçlarla vücuda getirilmiş, yapı, tesis, alan, tesisat, şebeke ve sair türden ortak yerler ve şeylerdir.

Bu kategoride yer alması bile, nitelik ve işlevi gereği anataşınmazın bakımı, korunması veya işletilmesine yarayan türden yapılar, tesisler, alanlar, tesisat ve şebekeler ile benzeri, ikinci kategoriye dâhil ortak yerler ve şeyler sayılır.

Bu kategoriye giren ortak yerler ve şeylerin yönetimi ve işletmesine ilişkin ortak ve genel esaslar ve bu yerlere ilişkin genel kurallar aşağıda belirtilmiştir.

1. Kat malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlanan diğer hak sahipleri ve onlara tabi olarak taşınmazda bulunan kişiler, ikinci kategoriye dâhil olan ortak yerlere girme, kullanma ve sair şekillerde bu yerlerde doğrudan zilyetlik kurma yetkisine sahip değildirler.
2. Bu yerlerin ve şeylerin işletilmesi, bu yerlerden yararlanma, buraları koruma ve onarma yetkisi ve ödevi KYK'na aittir.
3. KYK, işletme ve koruma işlerinin özelliklerini göz önünde tutarak, bu kategoriye giren yerlerde bulunacak ve çalışacak kişileri belirlemeye yetkilidir. KYK tarafından işveren sıfatı ile belirlenen bu kişilere kat malikleri doğrudan karışamazlar.
4. Bu kategoriye giren tesislerin onarım ve bakım ihtiyacı için, kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerine girilmesine, onarım ve bakımın zorunlu kılındığı işlemlerin yapılmasına izin vermeye mecburdurlar.

Madde 18: Üçüncü Kategori Ortak Yerler

Üçüncü kategori ortak yerler, anataşınmazın doğal ve estetik görünümünü ve bütünlüğünü oluşturan ağaç, bitki örtüsü ve benzeri türden ortak yerler ve şeylerdir. Bu kategoriye giren ortak yerlerin ve şeylerin bakımına ve korunmasına ilişkin ortak ve genel esaslar ve bu yerlere ilişkin genel kurallar aşağıda belirtilmiştir.

1. Kat malikleri ile diğer bütün ilgililer, kendi başlarına bu kategoriye giren yerlerde herhangi bir değişiklik yapamazlar.
2. Ağaç kesme, budama, çiçek ve bitki örtüsünü değiştirme ve yenileme gibi işlemler KYK kararıyla ve yetki verilmiş kişiler tarafından yapılabilir. Ağaç kesme ve budama bakımından kanuni hükümler saklıdır.
3. Anataşınmazın tamamında doğal görünüm bakımından esaslı bir değişiklik yapacak işler için KTK tarafından karar alınması şarttır.

Madde 19: Dördüncü Kategori Ortak özel Yerler

Dördüncü kategori ortak yerler, anataşınmazın ve blokların bakımı, işletilmesi, devamlılığı, onarımı, korunması ve benzeri konularda gelir getirici olarak ve tapuya bağımsız bölüm olarak tescil edilmeyen ,ortak özel yerlerdir yerlerdir.

Bu kategoriye giren ortak yerlerin ve şeylerin bakımına ve korunmasına ilişkin ortak ve genel esaslar ve bu yerlere ilişkin genel kurallar aşağıda belirtilmiştir.

1. Ortak Özel yer olarak belirlenmiş yerler genel anlamda anataşınmazın ve blokların bakımı, onarımı, işletmesi ve devamı için gerekli masraflara katkı amacı ile kurulmuştur.
2. Bu amacın en üst düzeyde gerçekleşmesi için bağımsız bölüm malikleri, kiracıları ve bağımsız bölümün kullanımına fiilen iştirak edenler, özel yerlerde işletilecek veya yapılacak kafeterya, lokanta, büfe, çay ocağı, banka, mağaza ve benzeri işlerin yapılmasını kabul, beyan ve taahhüt ederler.
3. Bu maddede yazılı amacın devamlılığı bakımından, özel yerlerin belirlenmesi, kullanım amacının tayini ve kaldırılması ve değiştirilmesi KTK'nın kararına bağlıdır.Ortak özel yerler KYK tarafından mali, hukuki ve idari olarak yönetilir .

Madde 20: Müşterek Methal

Müşterek methaller tahsis edildiği bağımsız bölümün bağlı olduğu Blok Yönetim Kurulları tarafından idari, hukuki ve mali olarak temsil edilirler.

Müşterek methallerin gelirleri, öncelikle bağlı olduğu bağımsız bölümlerin giderlerinde kullanılır.

13 parselde inşa edilmiş bağımsız bölümlere tahsis edilmiş müşterek methal bağımsız bölümler listesi Yönetim Plâni ekindedir.

Diğer parsellerde inşa edilecek bağımsız bölümlerin müşterek methal listeleri olduğu takdirde Yönetim Plâni'na eklenecektir.

Müşterek methaller, kiraya verilmesi ve kirasından yararlanılması, işletilmesi, bakım ve korunması gibi idari, mali ve hukuki temsili ait olduğu BYK'na aittir. Bağımsız bölüm malikleri bu yerlerin kirasının az olduğu, kullanılan iş kolunun uygun olmadığı gibi idaresi ve temsili ile ilgili ve diğer benzer konulara müdahil olamaz, itiraz edemezler.

Madde 21: Otoparkların İşletilmesi

1542 ada, 25 pafta, 13, 14 ve 23 parsel sayılı taşınmazda mevcut açık ve kapalı bütün otoparklar ile sonradan yapılacak olan otoparklar mali, idari ve hukuki olarak KTK kararları doğrultusunda KYK tarafından yönetilir.

Otoparkların Bağımsız bölümlere tahsis edilmeleri, yararlanması, kullanım şekli ve şartları, gelirlerinin tahsili, gelirlerinin harcanacağı yerler , gelirlerinin taksimi gibi sair mali , idari, hukuki ve benzeri diğer hususlar çıkarılacak yönetmelik ve yönergelerle düzenlenir.

Eklenti olan, tahsis edilmiş ve KTK tarafından eklenti ve tahsis edilecek olan açık ve kapalı otoparklara ait hükümler ayrıca bir Yönetmelikle düzenlenir .

Madde 22: Tahsisli Yerler

Tahsisli yerler, Yönetim planında ve eklerinde, Yönetim Planı'na ekli bağımsız bölüm listesinde, parsel yerleşim planında ve tahsisli yerler tablosunda gösterildiği üzere her bir bağımsız bölümün, bölümlerin veya blokların, Kuyumcukent Temsilciler Kurulunun münhasır kullanımına, idaresine, temsiline bırakılmış yerlerdir.

1. Tahsisli yerler, tahsis edildikleri bağımsız bölümün ve bütünleyici parçasını oluşturup, bağımsız bölümden ayrı olarak bir tasarrufa konu olamazlar.
2. Tahsisli yerler, münhasıran, tahsis edildikleri bağımsız bölüm malikinin ya da sakininin kullanımına aittir. Tahsisli yerler amacı dışında kullanılamaz.
3. Kuyumcukent Temsilciler Kuruluna tahsis edilmiş yerler, bu kurulun kararları doğrultusunda Kuyumcukent Yönetim Kurulu tarafından idari, mali, hukuki olarak temsil edilir.
4. Tahsisli yerlerin mevkileri, işgal ettikleri alan, ölçü ve boyutları ile diğer nitelik ve özellikleri bu Yönetim Plânı'nın ayrılmaz parçası olan parsel vaziyet planı ve projedeki çizimler ile Kuyumcukent tamamlandıktan sonra çıkarılacak son durum ölçü tutanakları ve bunlarda yer alan öteki teknik belgelerde ki bilgiler ve işaretlere göre belli olur.
5. Tahsisli yerlerin kullanım şekli, gelirlerinin paylaşılması ve sair hususlar çıkarılacak yönetmelikler ve yönergelerle belirlenir.
6. Tahsisli yerin tahsis edildiği bağımsız bölümün kullanma amacının sona ermesi ya da ortadan kalkması durumunda tahsisli yer özelliği de kendiliğinden sona erer.
7. 1542 ada 23 parselde inşa edilmekte olan atölye bloğunda; 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 ve 12 numaralı zemin katlardaki bağımsız bölümlere, bu katın önündeki yaklaşık 1.327 m2 açık alan, açık otopark (Merkez Bankası para transfer alanı) olarak bu bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiştir

Madde 23: Blok ve Yapı Ortak Yerleri

Münhasıran blok ve yapıya ait, o blok ve yapıda yer alan bağımsız bölümler, tahsisli alanlar, eklentiler, müşterek methallerin dışında kalan, projesinde blok veya yapı sakinlerinin hizmeti için ayrılmış, korunma ve ortaklaşa kullanma ve yararlanmaya yarayan yerleridir.

Madde 24: Kuyumcukent Ortak Yerleri

Kuyumcukent, bu Yönetim Plânı'nın giriş bölümünde tarif edildiği üzere ve ekli Kuyumcukent yerleşim planında da görüldüğü gibi Kuyumcukent adı ile inşa edilen ve aynı bölgede birbirleri ile ortak hudutları bulunan, tapuda kayıtlı irtifak hakları ve tasdikli proje gereği birbirleri ile hukuki ve fiziki bağı olan parsellerin tamamının bulunduğu alan üzerinde bulunan bütün bağımsız bölümler, tahsisli alanlar, eklentiler ve ortak yerler, müşterek methaller ve yerüstü ve yeraltında yapılmış bütün yapı ve tesisleri içerecek biçimde anlaşılır.

Kuyumcukent Ortak Yerleri ,Bağımsız bölümler, bağımsız bölümlere tahsisli alanlar ve eklentiler, müşterek methaller, münhasıran blok ve yapı ortak yerleri kapsamı dışında kalan, fakat Kuyumcukent sınırları ile çevrelenmiş alanda bulunan ve projesinde Kuyumcukent sakinlerinin hizmeti için ayrılmış yerler,e tesisler ve münhasıran bu Yönetim planı ile KTK ve KYK idari, mali, hukuki olarak bırakılmış veya ilerde bırakılacak yer ve tesislerdir .

Kuyumcukent ortak yer ve şeyleri, sosyal donatı ve tesisler ve teknik alt yapı tesisleri belli parsellerin sınırları içinde kalsa dahi ekte yer alan ortak yer krokisindeki tahsis edildikleri bağımsız bölüm, blok ve/veya parsellerin veya tüm Kuyumcukent kat maliklerinin ortak yeri, tesisleri sayılır ve ortaklaşa kullanılırlar. Kullanma ile ilgili esaslar bu Yönetim Plânı'nda, eki olan ve olacak olan yönetmelikler ve yönergelerde belirlenmiştir. Bu tesislerin buldukları alanlar üzerinde diğer parsellerin lehine mecra ve irtifak hakları tescil edilir .

İrtifak ve mecra hakkı tesis edilmemiş olsa bile toplu yapı kapsamında birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, elektrik, su, doğalgaz ve benzeri tesisler buldukları parsel ve yapıya bakılmaksızın ekte yer alan veya bilahare eklenecek, ilave edilecek, değiştirilecek olan , ortak yerler ve tesisler krokisinde gösterildiği gibi veya bilahare gösterileceği gibi, buldukları bağımsız bölüm, blok ve/veya parsellerin değil Kuyumcukent toplu yapısının ortak yerleri ve ortak tesisleri sayılır.

**4. Bölüm
Haklar ve Yükümlülükler****Kısım 1 : Haklar****Madde 25: Hak Sahibi**

Anataşınmaz üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ilişkisinin tarafları, adları bağımsız bölümlerin tapu kütüğündeki sahifesine bağımsız bölüm maliki olarak tescil edilmiş olan kişilerdir.

Kat mülkiyetinin kurulmasına kadar geçecek sürede, arsa payına bağlı olarak kurulmuş olan kat irtifaklarının tescilli sahipleri, bu sıfatla, hukuki durumunun gerektirdiği ve elverdiği ölçüde, iş bu Yönetim Plânı'nın uygulanması açısından, bağımsız bölüm maliki sayılırlar. Kat irtifakına ilişkin kanuni hükümler saklıdır.

Madde 26: Hak Sahibinin Birden Çok Kimse veya Tüzel Kişilik Olması Hali

Bir bağımsız bölümün tescilli maliki birden çok kişi ise hakların kullanılması açısından hepsi birlikte hareket etmeye; birlik sağlanamıyorsa kat mülkiyeti ilişkileri bakımından kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye mecburdurlar. Bir bağımsız bölüm maliki tüzel kişi ise, kat mülkiyeti ilişkisinden doğan haklar, tüzel kişinin yetkili yönetim organı tarafından kullanılır.

Madde 27: Diğer Hak Sahipleri

Bir bağımsız bölüm üzerinde bağımsız bölümün tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa bu hakkın devam ettiği sürece kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler, intifa veya sükna hakkı sahibince kullanılır. Bağımsız bölüm üzerinde intifa veya sükna hakkı tesis edilmişse yönetime katılma hakkı sükna veya intifa hakkı devam ettiği sürece bu hakka sahip olan kimseye geçer.

Madde 28: Hak Sahibine Tabi Kişiler

Kat mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ortak yerlerde maddi kullanma ve anataşınmazın tümünden yararlanma yetkisi veren haklar, bağımsız bölüm malikine bağlı olarak, taşınmazda bulunan kişilerce de kullanılır.

Bu kullanma yetkisi, bağımsız bölüm malikinin sahip olduğu yetkilerden herhalde fazla olmamak şartıyla, aşağıdaki belirlenen kurallara bağlıdır:

1. Bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölümünde bulunan kişiler, malik tarafından açık ya da örtülü olarak onaylandığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buradan yararlanma yetkisine sahiptirler.
2. Bağımsız bölümde kiracı sıfatıyla oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde, bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptirler.
3. Bağımsız bölümden geçici veya sürekli olarak yararlanma yetkisi veren diğer hukuki ilişkilerin tarafı olan kişiler, bu ilişkinin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler.
4. Kat maliklerinin, intifa hakkı sahiplerinin yahut kiracıların hizmetli ve çalışanları, iş ilişkisinin gerektirdiği ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayıyla bağımsız bölümde bulunabilirler ve iş ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde ortak yerleri kullanabilirler.
5. Kat maliklerinin veya intifa hakkı sahiplerinin yahut kiracıların müşterileri, konukları ve ziyaretçileri de, bu tür ilişkilerin gerektirdiği oranda kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler.

Madde 29: Hakların Genel İçeriği

Bağımsız bölüm malikleri, kendilerine ait bağımsız bölümlerde, kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği sınırlamalar saklı kalmak üzere, Medeni Kanun'un ve diğer mevzuatın maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Bağımsız bölüm malikleri, ortak yerler ve şeyler üzerinde, arsa payları oranında, Medeni Kanun'un müşterek mülkiyet hükümlerine göre maliktirler.

Ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanma bakımından bağımsız bölüm malikleri bu

konuda çıkarılacak yönetmelik uyarınca hak sahibidirler.

Madde 30: Bağımsız Bölümün Kullanılması

Bağımsız bölüm malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel hükümlerine, bu Yönetim Plânı'nda yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşuluyla, bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, bakım ve masraflara katılma yükümlülüklerine riayet etmek koşuluyla boş tutmaya yetkilidirler. Bağımsız bölümlerin kullanılması yetkisi, eklentiler ve bağımsız bölüme tahsisli yerlere de şamildir.

Kat malikleri bağımsız bölümlerinin içinde, iş bu Yönetim Plânı'nın ekindeki ve sonradan yürürlüğe girecek tüm yönetmelik ve yönergelerine uymak ve ana yapıya ve diğer kat maliklerine zarar verecek nitelikte olmamak kaydıyla arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

Madde 31: Ortak Yerlerin Kullanılması

Bağımsız bölüm maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde, buraları kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler. Ortak yerlerden yararlanma ve buraları kullanmada, hak sahipleri, birbirlerinin haklarına titizlikle riayet etmeye ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Madde 32: Hukuki Tasarruflar

Bağımsız bölüm maliki, bağımsız bölüm üzerinde üçüncü kişiler lehine aynı hak devrini veya tesisini sağlayacak her türlü hukuki işlemde bulunabilir. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyetin devri sonuncunu doğuracak tasarruflarla intifa ve sükna hakkı tesisi için yapılacak tasarruflarda ortak yerlere ilişkin hak ve yetkilerini devreden veya hakkı tesis edende kalmasını öngören şartlar konamaz.

Madde 33: Yönetime Katılma

Bağımsız bölüm maliki, anataşınmazın yönetimine katılma hakkına sahiptir.

Bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı tesis edilmişse yönetime katılma hakkı, intifa hakkı devam ettiği sürece, bu hakka sahip olan kimseye geçer.

Bununla birlikte, anataşınmazda sürekli ve temelli olarak kalması umulan önemli tesisatlar veya değişiklikler yapılacaksa, bunlarla ilgili yönetim işlemlerine çıplak mülkiyet hakkı sahibi katılır.

Kiracıların bağımsız bölüm maliki adına yönetime katılması için, bağımsız bölüm maliki tarafından açıkça yetkili kılınmış olmaları şarttır.

Böyle bir yetki verilmemişse, kiracı, BKMK'na kabul edilmez. Ancak bu hüküm, kiracıların, bağımsız bölümlerle, ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılmak konusundaki dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya yönetim ve denetim organına bildirmelerine ve sonuç hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

Kısım 2 :**Borç ve Yükümlülükler****Madde 34 : Genel Kural**

Bağımsız bölüm malikinin hakkı, genel hükümlerden, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan, bu Yönetim Plâni'nden ve eklerinden doğan kayıtlamalar, sınırlamalar, borçlar ve yükümlülüklerle bağımlı mülkiyettir.

Kat malikleri, bağımsız bölüm, bağımsız bölüme tahsisli ve eklentilerini, gerekse ortak yerleri kullanırken, bu kayıtlama, sınırlama, borç ve yükümlülüklerle kesin olarak uymaya mecburdurlar.

Madde 35 : Yükümlü ve Sorumlu Kişiler

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan, Yönetim Plâni ile ekleri ve diğer düzenlemelerden doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu kat malikleridir. Bununla birlikte bağımsız bölümlerde; kiracı, sükna hakkı veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple devamlı olarak oturan ve yararlanan kişiler de bağımsız bölüm malikiyle birlikte borç ve yükümlülüklerden dolayı müteselsilen sorumludurlar.

Anataşınmazda, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde, hizmet, istisna, vekâlet türünden herhangi bir ilişki nedeniyle zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da yasa veya bu Yönetim Plâni ve ekleri ile belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar.

Bu kişilerin emir ve yasaklara aykırı hareket etmeleri dolayısıyla ortaya çıkacak sorumluluk sorunları, Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Plâni ve ekleri hükümleri göz önünde tutularak, genel hükümlere göre çözülür.

Madde 36 : Anataşınmaz İle İlgili Genel Yükümlülükler

Kat malikleri; anataşınmazın çağdaş yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş mimari ve doğal karakterini korumak ve devam ettirmekle yükümlüdürler. Kat malikleri ayrıca anataşınmazın bütün olarak birlikte yaşama koşullarına uygun halde bulunmasını, bu halin sürmesini ve bunlar için gereken koruma ve bakım işlerinin aksamadan yapılmasını sağlamak üzere birbirlerine karşı da sorumludurlar.

Bu borcun kapsamına giren başlıca yükümlülükler şunlardır:

1. Kat malikleri, anataşınmazda ki haklarını kullanırken yasaların, Yönetim Plâni'nin ve eklerinin, yönetmelik ve yönergelerin ve diğer düzenlemelerin emir ve yasaklarına ve BKMK ve KTK tarafından ve bu kurulların görevlendirdikleri işletme şirketlerine ve bu kurulların Yönetim Kurulları tarafından alınmış kararlara tam olarak uymak zorundadırlar.
2. Kat malikleri, anataşınmazda koku, gürültü, toz ve kirlilik çıkaracak işler yapamazlar ve anataşınmazın mimari ve estetik bütünlüğünü bozacak davranışlarda bulunamazlar.
3. Kat maliklerinin anataşınmazda yangın çıkmasına sebep olacak yahut can güvenliğini tehlikeye düşürecek maddeler kullanmaları ve bulundurmaları yasaktır.

4. Kat malikleri, anataşınmazın korunması ve bakımı için kendilerine yüklenen borçlara ve yükümlülüklerine kendilerine bağlı olarak taşınmazda oturan veya bulunan kişilerin de uymalarını sağlamakla yükümlü ve bu kişilerin eylemlerinden dolayı sorumludurlar.
5. Kat malikleri, birbirine karşı Medeni Kanun'da ve sair mevzuatta düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlar da bulunmakla yükümlüdürler.

Madde 37 : Bağımsız Bölümlere İlişkin Borç ve Yükümlülükler

Bağımsız bölüm maliki kendi bağımsız bölümünü kullanırken ve ondan yararlanırken mülkiyet hakkına ilişkin mevzuattan, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan, Yönetim Plânı'ndan ve BKMK ve KTK tarafından ve bu kurulların görevlendirdikleri işletme şirketince verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlamalar ve kayıtlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri tam olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludur.

Madde 38: Hakları

Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan işyeri amaçlı bağımsız bölümlerinde, eklentilerinde ve ortak alanlarda Yönetim Plânı, Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve sair mevzuatın ilgili maddelerinde Kat maliklerine tanıdığı tüm hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, iş bu Yönetim Plânı'nın ekindeki ve sonradan yürürlüğe girecek tüm yönetmelik ve yönergelerine uymak ve ana yapıya ve diğer Kat maliklerine zarar verecek nitelikte olmamak kaydıyla arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

Madde 39: Yükümlülükleri

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini ve eklentilerini kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden veya yasalara ve Yönetim Plânı'na aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar. Kuyumcukent'in kuruluş amacı da dikkate alınarak işyerlerini gerek bu Yönetim Plânı ve gerekse bu Yönetim Plânı hükümlerine istinaden çıkarılacak yönetmelik ve yönerge hükümlerine göre kullanmak zorundadırlar.

Bağımsız bölüm malikleri ve kiracı ya da diğer haklarla bağımsız bölümü kullananlar Yönetim plânına, mevcut ve çıkarılacak yönetmelik ve yönerge, ayrıca aşağıdaki kurallara ve hükümlerine uymak zorundadırlar.

1. Dış cepheyi değiştirecek kepenk, özel doğrama ve boya yapamazlar.
2. Buldukları yapının mevcut mimari durumu ve özelliğini korumaya mecburdurlar.
3. Otomobiller, otopark olarak ayrılmış yerlere ve usulüne uygun olarak park edilecektir.
4. Kuyumcukent'te yer alan bütün bağımsız bölümler, kuruluş amacına göre kuyumculuk sektörü esas olmak üzere üretim ve ticari amaçlı işyerleri ve yan hizmet tesisleri olarak inşa edildiğinden, bu faaliyetlerin dışında gösterilecek iştiğal konuları için öncelikle Yönetim Plânı ve ekleri esas alınacaktır. Yönetim Plânı, Yönetim Plânı ekleri, yönetmelik ve yönergelerde de açıklık olmaması halinde ilgili Yönetim Kurulu'nun yazılı izninin alınması zorunludur.

5. Kuyumcukent'te çalışanların, güvenlik kurallarına uymaları zorunludur.
6. Bağımsız bölümlerin mevcut aydınlatması dışında, giderlerine kendilerinin katılacağını belirterek dış cephelere projektör, spot lambaları gibi aydınlatma cihazları yerleştirilemez.
7. Diğer bağımsız bölümde, eklenti ya da ortak yerlerde, ya da tesislerde oluşan bir hasar ya da bozukluğun giderilmesi, tesislerin yeniden yapılması gibi zorunlu hallerde, bir bağımsız bölüme girilmesi gerekiyorsa, o bağımsız bölüm maliki ya da o bağımsız bölümü başka sıfatla kullananlar, bu girişe izin vermek zorundadırlar.
8. Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerini kullanırken diğer bağımsız bölüm maliklerini veya kullanıcılarını rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar, gürültü ve sarsıntı yapamazlar, rahatsız edici duman ve kokular çıkaramazlar.
9. Bağımsız bölüm malikleri ve/veya kullanıcıları kendilerine ait yerler varsa, buraların dışındaki ortak yerlere araç ve gereçlerini bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.
10. Kuyumcukent'in birlikte yönetimi esas olduğundan, Yönetim Kurulunun gerekli gördüğü yerlere asılan tabela ve yönlendirme levhalarının korunması esas olup, bağımsız bölüm malikleri bu araçların konulduğu yerlerin veya yazıların kendilerine ait işyerleri olması halinde dahi itiraz edemezler.
11. Kuyumcukent'in yollara ve dış cepheye bakan tesis içi ve dışı düşey, yatay duvar, kolon, zemin yüzeylerinin kullanma ve değerlendirme hak ve yetkisi, Kuyumcukent Temsilciler kurulu ve/veya Kuyumcukent Yönetim Kuruluna veya da bunları n yetkilendirdiği işletme şirketine ait olup, bu duruma bağımsız bölüm maliki veya malikleri itiraz edemezler.
12. Kuyumcukent kompleksi içerisindeki çalışma esas ve saatleri Yönetmelik ve Yönergelerle belirlenir. KYK BYK veya işletme şirketi, normal çalışma saatleri dışında, ilave çalışma gün ve saatlerini belirleyebilir. Normal çalışma saatleri dışında çalışma yapmak isteyen kişi, kurum ve kuruluşlar, çalışma gün ve saatlerini önceden yazılı olarak işletme şirketine bildirmek ve izin almak zorundadırlar. Bu izin taleplerini, karşılayıp karşılamamak İşletme şirketinin veya Yönetim Kurulunun yetkisindedir. Bu tür talepler derlenerek, yapılacak ek çalışma saatleri ve sürelerini, haftanın belirli günlerine isabet edecek şekilde belirlenebilir. Bağımsız bölüm malikleri ve kiracıları, bu çalışmaların zaman ve süreleri ile ilgili olarak yapacağı düzenlemelere itiraz edemezler.
13. Bağımsız bölüm malikleri veya kiracıları tabela, reklâm ışıklandırması, pano ve benzeri araçları tayin ve tespit edilenden başka yerlerde ve belirtilen standart ölçü ve şekillerin dışında kullanamazlar. Bu konuda dekorasyon ve tesisat teknik şartnamesine ve konu ile ilgili diğer yönetmeliklerde belirtilen hükümlere uymak zorundadırlar.
14. Bağımsız bölüm malikleri, Kuyumcukent'in yangını önleme ve söndürme, emniyet ve güvenlik, acil durum, teknik işletim, bakım ve onarım, dekorasyon ve tesisat, atık yönetimi, iş güvenliği ve işçi sağlığı, tehlikeli maddelerin depolanma ve kullanımı, sivil savunma ve benzeri konular için hazırlanmış olan ve bilahare hazırlanacak olan yönetmelik ve yönerge hükümlerine uymak zorundadırlar.
15. Bağımsız bölümlerin malikleri veya kiracıları mal sevkiyatına ilişkin belirlenen kurallara uymak zorundadırlar.

16. Bağımsız bölümler bu işler için ayrılan yerlerden olmadıkça hiçbir şekilde hastane, poliklinik, dispanser gibi müesseselere tahsis edilemezler. İşyeri, ofis gibi veya yan hizmetler nitelikli bağımsız bölümler konut olarak kullanılamaz.

Yukarıda belirtilenler dışında ayrıca Kuyumcukent'te faaliyet gösteren işyerlerinin faaliyet konularının belirlenmesine, özelliğine ilişkin Yönetmelik çıkarabilir, düzenleme yapılabilir .

17. Kat malikleri, kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bağımsız bölümünden başka sınıfta istifade edeceklerin adı ve soyadı ile iş adreslerini on gün içinde blok yöneticisine bildirmeye ve bağımsız bölümden faydalananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur.

Madde 40: Sınırlamalar

Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerine ilişkin olmak üzere aşağıdaki hukuki tasarruf sınırlamalarına tabidirler.

1. Bağımsız bölümler münhasıran tapuda belirlenmiş nevelerine uygun olarak kullanılır. Buna göre bağımsız bölümü, kısmen veya tamamen başka amaçla kullanmak, böyle bir kullanım için kiralamak veya başkaca bir hukuki işlemle zilyetliğini devretmek yasaktır.
2. Bağımsız bölüm maliki, kendi bağımsız bölümü ve eklentilerinde siyasal amaçlı gösteri ve toplantılar yapamaz ve buraları üçüncü kişilere bu tür amaçlı kullanımlar için kiralayamaz veya başka suretle bırakamaz.
3. Bağımsız bölüm malikleri sadece eklentilerden ve tahsisli alanlardan yararlanılmasını öngören kira ve benzeri sözleşmeler yapamazlar.
4. Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerin kiralanmasında kiracılarla yapılacak sözleşmeye, kiracının bu Yönetim Plânı'ndan doğan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdur.

Madde 41: Malikin Tüzel Kişi Olması

Bağımsız bölüm malikinin tüzel kişi olması, bağımsız bölümün kullanılmasında ilke olarak bir değişiklik yapmaz. Bununla birlikte:

1. Bağımsız bölüm maliki olan tüzel kişilik, bağımsız bölümü, kendi mensuplarına geçici veya sürekli tahsis edebilir.
2. Bağımsız bölüm maliki tüzel kişilik, bağımsız bölümü, yetkililerin belirlediği esaslar çerçevesinde kendi mensupları veya konuklarına geçici olarak kullandırabilir.
3. Bağımsız bölüm maliki tüzel kişilik bir vakıf veya dernek ise yetkililerin izniyle ve belirttiği sınırlama ve kayıtlamalara mutlak olarak uymak şartıyla bağımsız bölümü vakıf veya derneğin merkezi olarak kullanabilir.

Madde 42: Diğer Yükümlülükler

Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 23'üncü maddesi uyarınca, bu maddede belirtilen işlerin yapılması için gerekli izni vermeye ve bağımsız bölümlerinde gereken işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 23'üncü maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla kat malikleri ayrıca:

1. Onarım veya yenileme işlerinin yapılmasının gerekli olup olmadığının incelenmesi ve saptanması için bağımsız bölüm ve eklentilerine girilmesine izin vermeye,
2. İvedi hallerde kendileri bulunmasa bile yetkili kılınmış görevlinin izni ile bağımsız bölüme girilmesine ve ivediliğin gerektirdiği ölçüde kalmak kaydı ile inceleme ve onarım işlerinin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Madde 43: Ortak Yerler İle İlgili Borç ve Yükümlülükler

Kat malikleri; ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, bakımı, korunması ve onarımı ile bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından; Yönetim Plânı'ndan, yönetmelik, yönergelerden, ilgili BKMK, BYK, KTK, KYK tarafından alınan kararlardan, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer mevzuattan kaynaklanan bütün sınırlama ve kayıtlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar.

Yukarıda zikredilen borç ve yükümlülükler kapsamı içinde kalmak üzere kat malikleri özellikle:

1. Ortak yerler ve şeyler hakkında bu Yönetim Plânı'nın yer alan kuralların gerektirdiği davranışlarda bulunmaya,
2. Yasadan ve diğer düzenlemelerden doğan borç ve yükümlülüklerine aykırı hareketleri dolayısıyla komşuları ve yönetim tarafından yapılacak uyarıları gereken dikkat ve saygı ile karşılamaya ve hiç bir gecikmeye yol açmaksızın derhal hukuka aykırılığı ortadan kaldırmaya,
3. Ortak yerler ve şeylerin zarara uğramasına neden olmuşlarsa bu zararı hemen gidermeye,
4. Kendilerine bağlı olarak bu yerleri ve şeyleri kullanan kimseleri uyarmaya, gereken hallerde engellemeye ve önlemeye,
5. Gözlemedikleri eksiklik ve arızaları en kısa sürede yönetime duyurmaya ve ivedi hallerde mümkün olan önleyici nitelikte her türlü önlemi bizzat almaya,
6. Ortak yerlerin koruma, bakım, işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın işleticiye ödemeye mecburdurlar.

Madde 44: Yönetim Organlarının Kararlarına Uyma Yükümlülüğü

Kat malikleri, gerek bağımsız bölüm ve eklentiler, tahsisli alan, gerekse ortak yerler ve şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri dolayısıyla Yönetim Plânı'nda ve bu Yönetim Planında öngörülen usul ve esaslara göre yetkili kılınmış organ tarafından bildirilen özel yaptırım kararlarına uymak ve bunların gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdürler.

Bu yükümlülük, bütün kat malikleri ile haleflerini bağlayan bu Yönetim Plânı uyarınca kabul edilmiş bir sözleşme yükümlülüğü olup, kat malikleri, bu sözleşme yükümlülüğünün bütün sonuçlarına katlanmayı kesin olarak kabul ve taahhüt etmiş sayılırlar.

Madde 45: Yönetim İşlerinden Doğan Ödev ve Borçlar

Kat malikleri, anataşınmazın yönetiminden doğan bütün borçlardan dolayı bu Yönetim Plânı hükümleri ile ekleri ve yönetim organlarının ve işletmecilerin kararları ve mevzuat çerçevesinde sorumludurlar.

Madde 46: Ödevlerini Yerine Getirmeyen Kat Maliklerine Uygulanacak Yaptırımlar

Kat maliklerinin blok taşınmazların yönetim işlerine katılmak, bağımsız bölüm maliki toplantılarında bulunmak, yönetim konusunda ortaya çıkan sorunlar hakkında görüş ve düşüncelerini açıklamak, seçimlerde oy kullanmak ve yönetim ve denetim işlerini üstlenmek ödevleri vardır. Bu ödevleri yerine getirmekten kaçınan bağımsız bölüm maliki hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen yaptırımlar uygulanır.

Madde 47: Kat maliklerinin Yönetim İşlerinden Doğan Sorumlulukları

Yukarıda belirtilen borç ve ödevler kapsamı içinde kalmak üzere kat maliklerinin yönetim işlerinden dolayı başlıca sorumlulukları şunlardır:

1. Kat malikleri anataşınmazın ve blok taşınmazın işletme projeleri ile belirlenen genel giderlerine katılmak, bu giderler için saptanan avansları ödemek, ivedi durumlarda BYK'nca ve KYK'nca karar altına alınmış zorunlu olan ek ödemeleri yapmakla yükümlüdürler.
2. Kat malikleri, yetkili kurullar ve işletme şirketi tarafından alınacak karar uyarınca blok ve anataşınmazın ve ortak yerlerin onarımı, değiştirilmesi veya yenilenmesi için yapılması gereken harcamalara da katılmak ve bu işlerin gerektirdiği avans ödemelerini zamanında yapmakla yükümlüdürler. Blok ve Anataşınmazda veya ortak yerlerde ani olarak ortaya çıkan ve acele olarak giderilmesi zorunlu bulunan hasar ve bozukluklar olursa bunların giderilmesi için KYK'nca ve BYK'nca veya işletme şirketince onarım avansı toplanmasına karar verilebilir.
3. Yetkili kurul ve işletme şirketince karar verildiği takdirde , yapının, blok yapının, anataşınmazın tamamının veya belli bir bölümünün sigorta ettirilmesi halinde ; kat malikleri, sigorta priminden kendilerine düşen payı da zamanında ödemekle yükümlüdürler.
4. Kat malikleri, işletme projesi ile belirlenen genel giderlere katılma payını ve avansları, sigorta primleri ile ortak yerlerin bakım, koruma, onarım ve işletme giderlerini ödemekte temerrüt ederlerse haklarında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili maddesi hükümleri uygulanır.

Kat malikleri, ortak yer ve tesisler üzerinde kullanma hakkından vazgeçmek, bağımsız bölümlerini boş bırakmak veya benzeri neden ve gerekçeler ileri sürmek suretiyle bakım, koruma, onarım, yenileme, işletme ve yönetimle ilgili diğer giderleri ödemekten veya avans vermekten kaçınamazlar.

Madde 48: Yükümlülüğe Katılma Oranı

Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerinin dâhil bulunduğu Blok ve anataşınmaza ait yönetim ve işletim giderlerine ve ayrıca avanslara, hizmetlerde çalışanların ücretlerini karşılayacak

giderlere, anataşınmazın sigorta primlerine, yakıt ve bütün ortak yerlerin bakım, onarım ve benzeri giderleri ile yönetim ve denetim kurulu üyelerinin ücretleri gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avans ve katılım paylarına ilgili yönetmelikler ve yönergelerdeki belirlenen esaslar ve oranlarda katılırlar.

Kanunlarda, diğer mevzuatta ve Yönetim Plânı'nda başka türlü düzenlenmiş olmadığı takdirde, bağımsız bölüm maliklerinin kendi bağımsız bölümleri ve eklentileri, anataşınmazın ortak yerleri ve şeyleri ile anataşınmazın yönetimine ilişkin borç, yükümlülük ve sorumlulukları nitelik ve nicelik yönünden birbirinin ayrıdır.

Kuyumcukent'e dahil tesislerin bakımı, işletme, koruma ve onarım giderleri ile bunlarla ilgili diğer harcamalara katılma şekli, oranı ve öteki ayrıntılar yönetmelik ile belirlenir.

Madde 49: Önlem ve Yaptırımlar

Anataşınmazın, blokların, bağımsız bölümlerin, ortak yerler ve şeylerin kullanılmasında ve bunlardan yararlanılmasında, kanun ve diğer mevzuat ile Yönetim Plânı ve yetkili kurul, yönetim, işletme şirketi tarafından alınmış kararlara aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile öteki yükümlüler ve sorumlular hakkında yetkili kılınmış kişi ve mercilerin başvuru, talep ve davaları üzerine yine mevzuatla belirlenmiş önlem ve yaptırımlar uygulanır.

Yukarıdaki fıkra hükmü saklı kalmak ve bağımsız bölüm maliklerinin ferdi başvuru haklarına dokunmamak kaydıyla yetkili kurullar veya işletme şirketi borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımlar da uygulanır:

1. Borç ve yükümlülüklerine aykırı davranan kişilere bu aykırılığın giderilmesi için sözlü veya yazılı uyarıda bulunulur. Bu uyarı, yazılı olarak, sorumlu kişinin bağımsız bölümündeki veya bilinen başka adresine postayla yahut imzası karşılığında elden yapılır. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.
2. Ortak yerlerin kullanılması veya buralardan yararlanma bakımından öngörülen yasaklara aykırı davranışlarda bulunan kişilere karşı zorunluluk bulunan hallerde yetkili kurullar veya işletme şirketi, Medeni Kanun'un 894 ve Borçlar Kanunu'nun 52'nci maddeleri uyarınca koruyucu önlemlere başvurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara aykırı davranışın engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemleri yapabilirler.
3. Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla birlikte ortadan kaldırılması için yetkili kurul veya işletme şirketi, sorumlu olan kişiye göndereceği yazılı uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde uygulanmak üzere miktar ve ödeme şekli yönetmeliklerde belirlenecek olan para cezası veya sair cezaların uygulanacağını bildirebilir. Bu ceza, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28'nci maddesi uyarınca sözleşme hükmü olarak Borçlar Kanunu'nun 158'nci maddesindeki sözleşme cezası niteliğindedir.
4. Giderlere katılma payını veya bununla ilgili avansı yahut ek ödeme yükümlülüğünü zamanında yerine getirmeyen kişiden bu ödemeler, kanunda belirtilen ceza ile birlikte, T.C. Merkez Bankası reeskont faiz haddine göre belirlenecek faiziyle birlikte talep edilir.

5. Borç ve yükümlülöklere aykırı davranılması halinde bu davranışa son verilmesine kadar Yetkili Kurul veya işletme şirketi sadece aykırılığı sürdüren kişinin bağımsız bölümünün veya onun bağımsız bölümünün de dâhil olduğu blok taşınmazın tamamının yararlandığı hizmetleri durdurabilir yahut kısabilir.

Madde 50: Güvenceler

Bağımsız bölüm maliki, ortak giderlere katılma payını veya avansı ödemediği takdirde bu borç ve gecikme tazminatından dolayı bağımsız bölümde kiracı, sükna hakkı sahibi veya başka bir sebebe dayanarak oturan kişiler bağımsız bölüm maliki ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlulurlar. Bu sorumlulukla ilgili olarak kiraçlar için kabul edilen kanuni sınırlama hükmü saklıdır.

Yukarıda belirtilen borçlardan, KTK ve ilgili BKMK kararı ile belirlenen ödemelerden, acil durumlardaki avans ödemelerinden veya kat mülkiyeti ilişkisinden doğan diğer parasal edimlerden dolayı bağımsız bölüm maliki aleyhine yapılacak takiplerde bağımsız bölümde bulunan taşınır malların bağımsız bölüm malikinin mülkiyetinde olduğu karine olarak kabul edilir.

Bağımsız bölüm malikinin yukarıda birinci fıkrada yazılı borçları dolayısıyla diğer bağımsız bölüm malikleri lehine kanuni ipoteğin tescili istenebilir.

Madde 51 -İşletme Projesinin Hazırlanması uygulanması

İşbu Yönetim Plânının eki olan Ortak Giderler Yönetmeliđinde belirlenen esaslar dahilinde hazırlanacak olan Blok İşletme Projeleri ve Kuyumcukent Toplu Yapı İşletme Projesi Kuyumcukent'te yetkili kurullar tarafından veya görevli işletme şirketi tarafından hazırlanır ve uygulanır.

Yapıların, blokların ve Toplu Yapının işletme projesi hazırlanır. Ortak gelirler hesaplanır. Bu gelirler giderler toplamından düşölerek ihtiyaç duyulan miktar hesaplanır. Bu miktar bağımsız bölümün M²'si, diğer ana esaslar nazara alınarak, genel gider katılım payı olarak Ortak Giderler ve İşletme Projesi Yönetmeliđine göre bağımsız bölüm maliklerine ve / veya bağımsız bölümü kullanan zilyetlere dağıtılır .

Madde 52 –Diğer zilyetlerin ortak giderlerden sorumluluğu

Bağımsız bölüme düşecek ortak gider ve avans borcundan ve gecikme faizlerinden, kat maliki ile bağımsız bölümünün kiracısı olarak veya başka bir sebeple yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu nedenle, Yetkili Kurul veya işletme şirketi bağımsız bölüm malikine düşen ortak gider ve avans payını (aidat), doğrudan doğruya bağımsız bölümden yararlandıandan isteyebilir.

Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin ortak gider ve avans ödeme sorumluluğunu ve zorunluluğunu ortadan kaldırmadığı gibi, ayrıca Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca borcunu aralarında yaptıkları sözleşme ile naklettiğini de ileri süremezler.

Madde 53-Hesap Dönemi ve Muhasebe İlkeleri

Hesap dönemi, 01 Ocak – 31 Aralık tarihleri arası olup, işletme projelerinde borç ve avans talepleri bu döneme göre belirlenir. Bununla birlikte daha hassas bir bütçeleme yapmak amacıyla hesap dönemini ikiye bölerek, bütçe dönemlerini 01 Ocak – 30 Haziran ve 01 Temmuz – 31 Aralık olarak

belirleyebilir ve her bütçe dönemine ilişkin ayrı avans tutarları belirleyebilir. Bu durum hesap döneminin bütünselliğini bozmaz.

Yönetim Kurullarının veya Yönetici'nin ihtiyacına bağlı olarak muhasebe ilkelerine aykırı olmamak şartı ile gerekli defterleri tutabilir.

Defterlerin saklama süresi 10 yıldır. On yılın dolmasından önce bir uyuşmazlık olduğu takdirde söz konusu defter uyuşmazlık sonuçlanıncaya kadar muhafaza edilir.

5. Bölüm
Yönetim Organları
Kısım: 1

Blok Kat Malikleri Kurullarına İlişkin Hükümler

Madde 54: Blok Kat malikleri Kurulları

Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca: BKMK, toplu yapı kapsamında olan Kuyumcukent'teki parsel veya parsellerde; birden çok bağımsız bölümü kapsayan blok yapılarda mevcut bütün Kat malikleri veya temsilcilerinden meydana gelir.

1542 ada :

13 parsel üzerinde inşa edilmiş bağımsız bölümler olan; mağaza, büro, atölye ve yan hizmet mağazalarının tamamı tek blok,

14 no.lu parselde inşa edilmekte olan blokların ve yapıların tamamı tek blok,

23 no.lu parselde inşa edilmekte olan blokların ve yapıların tamamı tek blok olarak değerlendirilecektir .

Madde 55: Blok Kat Malikleri Kurullarına Katılma ve Oy Hakkı

BKMK'nda her kat maliki bir oy hakkına sahiptir. Bir kişinin sahip olduğu birden fazla her bağımsız bölüm için ayrı ayrı oy hakkı vardır. Ancak bir malikin sahip olduğu oy sayısı, BKMK'ndaki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bağımsız bölümün birden çok maliki varsa, maliklerden birine verilecek vekaletname ile temsilci kılınması halinde BKMK'na katılma hakkı vardır.

Kat maliki oyunu vekil vasıtası ile de kullanabilir. Blok kat malikleri adına aynı kişi tüm oyların beşte birinden fazlasına ait oyları kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Kırk veya daha az kat mülkiyetine tabi bloklarda bir kişi en fazla iki kişiye vekalet edebilir. Verilecek temsil yetkisi yazılı bir belge ile olur.

Kat maliki medeni haklarını kullanmaktan yoksun ise, BKMK'na malikin yerine kanuni temsilcisi katılır.

Kat malikini doğrudan ilgilendiren kararlarda, malik görüşmelere katılabilir, ancak oy kullanamaz.

Toplantı başlamadan önce temsil veya yetki belgeleri yönetim tarafından, divanın teşkilinden sonra ise, divan üyeleri tarafından kontrol edilir.

Yetki belgeleri, diğer toplantı belgeleri ile birlikte beş yıl saklanır.

Madde 56: Bağımsız Bölüm Maliklerinin Tebligat Adresleri

Bağımsız bölüm maliklerinin yasal tebligat adresleri, Kuyumcukent'te maliki buldukları bağımsız bölümlere ait adreslerdir. Malikler, tebligat adresindeki değişiklik taleplerini BYK'na veya işletme şirketine yazılı olarak bildirmek zorundadırlar.

Madde 57: Toplantı Zamanı ve Çağrı Usulü

BKMK, her yılın Ocak ayı içinde olağan olarak toplanır.

BKMK, BYK'nın toplantı gününden en az (15) gün önce yapacağı çağrı ile toplanır. Çağrıda toplantının gündemi, yeri, günü ve saati açıkça belirtilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde en geç 10 gün içinde yapılacak olan ikinci toplantının yeri, günü ve saati de bildirilir.

Çağrı, kat maliklerinin yasal tebligat adreslerine tebliğe çıkarılır ve gündem, Kuyumcukent'teki blokların ve Kuyumcukent'in duyuru panolarına asılır. Ayrıca Kat maliklerinin mevcut olan elektronik adreslerine, fakslarına, telefonlarına da mesaj olarak gönderilebilir.

Hiç kimse Yönetim Plânı'nın bu hükmü gereği duyuruyu görmediğini ve gündemi bilmediğini iddia edemez. Ayrıca tebligat yapılması talebinde bulunamaz.

Madde 58: Toplantı yeter sayısı ve Divanının Oluşumu

BKMK'nun ilk toplantısında yeter çoğunluk, kat maliki ve arsa payının yarısından bir fazlası olan salt çoğunluk olan çifte çoğunluktur. Birinci toplantıda bu çoğunluk sağlanamazsa ikinci toplantıda katılanlar ile BKMK toplanır, çoğunluk aranmaz.

Toplanan BKMK, BYK Başkanı veya görevlendireceği bir BKY üyesi tarafından açılır.

Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve iki üyeden müteşekkil Divan Heyeti seçilir. Divan Heyetini oluşturan kişilerin kat maliki olma zorunluluğu yoktur.

Divan, toplantının düzen içinde yürütülmesini sağlamakla yükümlüdür. Bu konuda gereken önlemleri alma yetkisine sahiptir.

Konuşma süreleri en az 5 Kat Malikinin vereceği yazılı önerge üzerine, BKMK kararı ile sınırlandırılabilir.

Madde 59: Karar Yeter Sayısı

Karar yeter sayısı birinci ve ikinci toplantıda da, toplantıya katılanların salt çoğunluğudur. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ayrıca konulmuş hükümler saklıdır.

Madde 60: Olağan Toplantının Gündemi ve Kararların Konusu

Olağan toplantı gündemini; Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu raporlarının okunması, bu raporlar hakkında görüşme açılması, aidatların toplanması, işletme projesinin karara bağlanması ve bunlara ilişkin konular oluşturur.

Toplantıda gündeme bağlılık esastır. Ancak, gündem kesinleşmeden toplantıya katılanların beşte birinin yazılı önerisi ile görüşülmesi istenen konuların gündeme alınmasına BKMK karar verir.

Ayrıca, BKMK, bloktaki ortak yer ve tesislere ilişkin alınması gereken tüm idari kararları, yeni yönetmeliklerin ihdası ile yönetmeliklere ilişkin yenilik ve değiştirilmesine ilişkin tekliflerin KYK'na sunulması hakkındaki kararları, işletme projesi ile ilgili ve Yönetim Plâni ve kanunen alması lazım gelen kararları alır.

BYK nun aşağıda ki maddelerde gösterilen yetki, görev ve sorumluluklarında üst kurulu olan BKMK öncelikle, belirleyici, tayin edici,düzenleyici ve denetleyici olarak yetkili,görevli ve sorumludur.

Ayrıca, BKMK, sosyal barışı sağlamaya yönelik tedbirleri ve kendisine yazılı olarak bildirildiği takdirde, ilgili bloktaki bağımsız bölümden herhangi bir şekilde yararlananlar arasında çıkan uyuşmazlıkları sulhen çözümlenmeye yönelik kararlar da alabilir.

Madde 61: Kararların Yazımı ve İmzalanması

BKMK'nun kararları, BKMYK tarafından sayfa numarası taşıyan, noter mühürü ile onaylı karar defteri'ne yazılır ve toplantıya katılan kat malikleri tarafından imzalanır. Toplantıya katılımın sayısal yoğunluğunun buna imkân vermemesi halinde, BKMK tarafından hazırun cetvelinin karara eklenmesi sonucu toplantı divanına kat malikleri adına imza yetkisi verilebilir. Ancak bu durumda tutanak şeklinde yapılacak bir saptama ile kararların hangi çoğunlukla alındığı belirtilir.

Karara aykırı oy verenlere, arzu ederlerse deftere veya tutanağa muhalefet şerhi kayıt ile imza ettirilir. Karar defterinin noter tasdikli sahifelerine yapııştırılan karar nüshasının köşeleri Yönetim kaşesi ve Yönetim Kurulu'nun imzası ile sabitlenir.

Madde 62: Kararların Bağlayıcılığı ve Duyurulması

BKMK tarafından alınan kararlar, ilan panolarında blok kat maliklerine ve ilgililere duyurulur. BYK lüzum gördüğü takdirde diğer iletişim araçları ile de alınan kararları duyurabilir.

BKMK'nun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi o bloktaki bütün kat malikleri ile külli ve cüzi haleflerini, BYK'nu , işletme şirketini ve diğer ilgilileri bağlar. Bağımsız bölümlerde intifa yahut sükna hakkı sahibi veya kiracı sıfatıyla bulunanlar ile bir başka hukuki sebebe dayanarak zilyet olanlar ve bağımsız bölümlerde veya anataşınmazda kat maliklerine intifa veya sükna hakkı sahipleriyle kiracılara tabi olarak bulunanlar da BKMK kararlarına uymak ve gereklerini yerine getirmekle yükümlüdürler.

BKMK kararları, kararın alınması ve noter onaylı karar defterine yazılıp, imzalanması ile kesinleşir. Kesinleşmiş bir karara karşı yargı yoluna başvurulmuş olması, yürütmenin durdurulmasına ilişkin yargı yerlerinden alınan bir tedbir kararı olmadıkça, BKMK kararının uygulanmasını ve yürürlüğünü engellemez ve geciktirmez.

Toplantıya katılmamak, aleyhte veya çekimser oy kullanmak veya başka suretle karşı çıkmış olmak, BKMK'nca alınmış kararlara uymamak için bir sebep teşkil etmez.

Kat malikleri ile külli ve cüzi halefleri ve diğer bütün ilgililer, BKMK tarafından alınmış olan kararları bilmediklerini ileri sürerek, bu kararlarla belirlenmiş borç ve yükümlülüklerinden kaçınamazlar ve bu bilgisizliğe dayanarak sorumlulukları bulunmadığı savunması yapamazlar.

Madde 63: Blok Kat Malikleri Kurulu Olağanüstü Toplantısı

Önemli bir nedenin ortaya çıkması, ya da denetçilerin veya blok kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi üzerine, BYK tarafından olağanüstü BKMK toplantısı yapılır.

Bu durumda BYK tarafından toplantı gününden en az on beş gün önce bütün blok kat maliklerine, olağanüstü toplantıya esas teşkil eden gündem maddesi belirtilerek ilgili blok ilan panosuna asılarak duyuru yapılır. Kat maliklerinin adreslerine yazılı tebligat çıkarılır. Ayrıca diğer iletişim vasıtaları ile de duyuru yapılmasına karar verilebilir. Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür, gündeme ilave yapılamaz. Olağanüstü toplantılar da; olağan toplantılar için öngörülen çoğunluk, usul ve şartlarda yapılır.

Kısım: 2**Blok Kat Malikleri Yönetim Kurullarına İlişkin Hükümler****Madde 64: Blok Yönetim Kurulları'nın Ücreti ve Diğer Hakları**

BYK üyelerine ödenecek ücret hakkındaki kararı, BKMK alır.

Madde 65: Blok Yönetim Kurulları'nın Seçimi

BKMK tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Plânı ve ilgili mevzuattaki görevleri yerine getirmek üzere en fazla 9 kişiden oluşan BYK seçilir.

13 nolu parselde kurulu blokda BYK sayısı 9 kişidir.Fabrika, atalye,Yanhizmet , büro ve mağaza bölümlerinin en az bir temsilcisi BYK da temsil edilir .Diğer üyeler bağımsız bölüm sayıları nazara alınarak bölümlere taksim edilir.

Kuyumcukent'te ki diğer blokların Blok Yönetim Kurulu üyelerinin sayısı; bloklardaki bağımsız bölüm sayısı ve bölümlere taksimi diğer özellikler nazara alınarak, KTK tarafından tespit edilir .

BYK'na seçilmek için kat maliki olmak esas olmakla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanunu hükmü uyarınca dışarıdan da üye seçilebilir.

BYK'na asıl üye sayısı kadar yedek üye seçilir. Süresi bitmeden önce boşalan BYK üyeliği yedek üye listesinden sırasıyla tamamlanır.

BYK iki yıl süreyle görev yapar. Görev süresi biten BYK üyesi tekrar seçilebilir. Blok Yönetim Kurulu üyesi ancak üst üste iki dönem Yönetim Kurulu'na seçilebilir. Ancak her seçim döneminde BYK'nun üçte biri yenilenir.

Eski yönetim, yeni yönetim seçilinceye kadar görevine devam eder.

Madde 66: Blok Yönetim Kurulları'nın Görev, Yetki ve Sorumlulukları

BYK, Yönetim Plânı'nın ve Yönetim Plânı eklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun sair mevzuatın BYK'na verdiği görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen iş ve işlemleri yapar.

1. BYK, iş bu Yönetim Plâni ile hükme bağlanmamış hususlarda yönetmelikleri veya değişikliklerini hazırlayarak BKMK'nda görüşüldükten sonra KYK'nun görüşüne sunar.
2. Münhasıran Bloka ait ortak yer ve tesislerin gelir sağlayacak şekilde işletilmesini veya kiraya verilmesini, ya da bunlar üzerinde tasarrufi veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki işlemlerin hazırlığını yapar ve KYK onayına sunar.
3. Bloktaki ortak yer ve tesislerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri düzenler ve denetler.
4. BKMK'nca işletme projesi karara bağlanamamışsa 10 (on) gün içinde re'sen bir işletme projesi hazırlar KYK nun da görüşünü olarak işletme projesini bağımsız bölüm maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara blok ilan panosuna asarak ve diğer iletişim vasıtaları ile bildirir.
5. BYK, Bloğa ait; bloğun doğalgaz, elektrik, su, genel yönetim, pazarlama, tanıtım ve reklam giderleri ile, teknik işletim, bakım, temizlik, güvenlik, sigorta, peyzaj ve sair operasyonel giderlerini; öngördüğü hizmet kadroları ile ortak alanların ve bağımsız bölümlerin kiraya verilmesinden sağlanacak kira gelirleri, tanıtım, pazarlama ve reklam vb. gelirlerini kapsayan, dönemleri ve gider tanımları Kuyumcukent Ortak Giderler ve İşletme Projesi Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilen tahmini bütçelerini (işletme projelerini), her bütçe dönemi başlangıcından 1 ay önce hazırlayarak BKMK'nun onayına sunar.
6. İşletme projesine göre hesaplanan genel gider katılım payı avansını (aidatı) tahsil eder.
7. Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine, diğer zilyetlere ve üçüncü şahıslara karşı görevinin kapsamına giren işler nedeniyle dava açar, icra takibinde bulunur. Kat malikleri tarafından veya görevinin kapsamındaki işler nedeni ile üçüncü kişiler tarafından açılan davaları takip eder, gerek duyulduğu takdirde vekil tayin eder. Tahsil edilemeyen ve/veya kanuni takibe konu olan genel gider katılım payı avanslarını KYK'ne Kuyumcukent Ortak Giderler ve İşletme Projesi Yönetmeliği'nde belirtilen dönemlerde bildirir.
8. Bloğa ilişkin yapılan tebligatları kabul eder.
9. Blok içinde yer alan tüm yapıların yıpranmasını önleyici, bakım ve onarımı için periyodik denetimlerini yaptırır. Özellikle müşterek methaller ile diğer ortak yer ve tesislerin kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarını yaparak bu planları uygular.
10. Kuyumcukent alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.
11. Bloğun en iyi ve faydalı şekilde yönetiminin temini için gerekli kararları alır, KTK, KYK almış olduğu kararlara uyar ve uygular, diğer blok yönetimleri ile işbirliği yapar.
12. Hizmetlerin görülmesinde yetki ve görev yönünden katkı sağlayan kamu kurum ve idareleri ile işbirliği yapar.

13. Bloкта yer alan bağımsız bölümlerin, Yönetim Plâni ve eklerine göre faaliyette bulunmalarını denetler. Uymayanlar için gerekli uyarı ve işlemleri yapar.
14. BYK, BKMK veya KTK kararıyla verilen yetki uyarınca veya KYK tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren alt işverenlere veya hizmetlilere veya hizmet şirketlerine bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerlerin 15 gün içinde boşaltılmalarını sağlar. Boşaltmadıkları takdirde boşaltmaları için yetkili mercilere başvurur.
15. Kuyumcukent'in çevre düzenlemesini ve blokların mimari özelliklerini korur ve gayri nizami uygulamalara mani olur.
16. BYK, ortak gider payını (aidatı), gecikme tazminatını (zammını) ve faizini Kat Mülkiyeti Kanunu'na dayanarak, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir. Ancak, kiracının sorumluluğu, ödemekte olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Ortak gider payının ödeme yükümlüsü kat maliki olduğundan, yukarıdaki fıkraya göre tahsilât için kanuni takip yapıyor olması, kat maliki gibi sorumlu olanlardan yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir.
17. BYK, Yönetim Plâni ekindeki yönetmelik ve yönerge hükümlerini ve bu hükümlerle ilgili her türlü idari ve cezai yaptırımı uygular; Yönetim Plâni, yönetmelik ve yönerge hükümlerinin uygulanmasını denetler ve denetlettirir.
18. Kuyumcukent'in en iyi ve faydalı şekilde yönetiminin temini için BYK görev ve yetkilerini, diğer blok yönetimleri veya KYK ile müştereken kullanabilir. Bu hususta KTK'nun ve KYK'nun almış olduğu tüm kararlara uyar ve uygular. Ayrıca KTK kararı ile görev ve yetkilerini kısmen veya tamamen KYK veya KTK belirlediği işletme şirketine devredebilir.

Madde 67: Blok Yönetim Kurulları Üyeliğinin Sona Ermesi

BYK üyeliği; ölüm, görevini yapmasına engel olacak şekilde devamlı sakatlık ve medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun kalmak, yüz kızartıcı suçtan mahkûm olmak, BKMK belirlenen sayıda mazeretsiz olarak toplantıya katılmama hallerinde BYK üyeliği sona erer.

BYK Üyeleri üyelikten her zaman istifa edebilir.

Kısım: 3**Blok Kat Malikleri Denetim Kurullarına İlişkin Hükümler****Madde 68: Blok Denetim Kurulları**

BKMK tarafından iki yıl görev yapmak üzere blok malikleri arasından veya dışardan en fazla 3 kişi denetçi olarak seçilir.

Kuyumcukentte ki blokların Blok Denetim Kurulu üyelerinin sayısı ; bloklardaki bağımsız bölüm sayısı ve diğer özellikler nazara alınarak KTK tarafından tespit edilir .

Denetim Kurulu üyeleri üst üste iki dönem denetim Kurulu üyeliğine seçilebilir. Asil üye sayısı kadar yedek üye seçilir.

Madde 69: Blok Denetim Kurulları Üyelerinin Ücreti

BDK üyelerinin ücreti hakkındaki kararı, BKMK alır.

Madde70: Denetleme Faaliyeti

BDK, BYK'nun faaliyetlerini, mali ve idari yönden denetler ve olağan toplantıda, BKMK'na vereceği raporda denetim sonucunu yazılı olarak bildirir.

BDK, vereceği kararları ve bunlara ilişkin raporu noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder.

Kısım: 4**Kuyumcukent Temsilciler Kuruluna İlişkin Hükümler****Madde 71: Kuyumcukent Temsilciler Kurulunun Oluşumu**

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, 2. Bölge, Yenibosna Köyü, Köyaltı Mevkii'nde ve tapunun 24–25 pafta: 1542 ada 7 parsel, 13 parsel, 14 parsel, 15 parsel, 20 parsel, 21 parsel, 23 parsel, 1541 ada 1 parsel, 8 parsel, 10353 parsel, 10354 parsel, 10355 parsel, 10359 parsel ve bu parsellerin ihdas, tevhit ve ifrazından oluşacak parsellerde, 1542 adada 13 parselde inşa edilmiş blok ile bilahare diğer parsellerde inşa edilecek blok ve yapıların tamamının iş bu Yönetim Plânı uyarınca oluşturulmuş ve oluşturulacak olan Blok Yönetim Kurulu ve Blok Denetim Kurulu asil ve yedek üyelerinden ve yapı yöneticilerinden meydana gelir.

Madde 72: Kuyumcukent Temsilciler Kuruluna Katılma ve Oy Hakkı

KTK'nda her Blok ve/veya yapı; bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Bu oylar blok temsilcileri tarafından KTK'nda temsil edilir.

Her temsilci; bloktaki bağımsız bölümün, temsilci sayısına bölünmesi ile ortaya çıkan bağımsız bölümü temsil eder.

Madde 73: Olağan Temsilciler Kurulu Toplantısının Duyurulması,Toplantı Zamanı ve Çağrı

KTK toplantıları, toplantı tarihinden en az on beş gün önce; Kuyumcukent Yönetim Kurulu tarafından tarih, yer ve saati belirlenmiş gündem ile yapılır.

Çağrı, KTK üyelerinin yasal tebligat adreslerine tebliğe çıkarılır ve gündem, Kuyumcukent'teki blokların ve Kuyumcukent'in duyuru panolarına asılır. Ayrıca Kat maliklerinin mevcut olan elektronik adreslerine, fakslarına, telefonlarına da mesaj olarak gönderilebilir.

Hiç kimse Yönetim Plânı'nın bu hükmü gereği duyuruyu görmediğini ve gündemi bilmediğini iddia edemez. Ayrıca tebligat yapılması talebinde bulunamaz.

Temsilciler Kurulu, her yıl Nisan Ayı içinde Kuyumcukent'te bulunan ortak bir yerde toplanır.

KTK'nun birinci toplantısı için yeter sayı Kuyumcukent'te bulunan bağımsız bölümlerin toplamının salt çoğunluğudur. Birinci toplantıda yeterli çoğunluk sağlanmazsa ikinci toplantı, birinci toplantıdan en geç on gün sonra aynı yerde, aynı saatte çoğunluk aranmaksızın katılanlarla yapılır.

Madde 74: Toplantı Divanının Oluşumu

İlk toplantıda KTK hazirun cetvelindeki imzalarının kontrolü ile yeter çoğunluk sağlandığı anlaşıldıktan sonra veya ikinci toplantıda katılanlarla KTK toplantısı Yönetim Kurulu Başkanı veya görevlendireceği bir Yönetim Kurulu üyesi tarafından açılır.

Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve iki üyeden müteşekkil Divan Heyeti seçilir. Divan Heyetini oluşturan kişilerin kat maliki olma zorunluluğu yoktur.

Divan, toplantının düzen içinde yürütülmesini sağlamakla yükümlüdür. Bu konuda gereken önlemleri alma yetkisine sahiptir. Konuşma süreleri en az 5 temsilcinin vereceği yazılı önerge üzerine, KTK kararı ile sınırlandırılabilir.

Madde 75: Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

KTK'nda Blok Yöneticileri ve Yapı Temsilcileri, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Toplantı yeter sayısı Kuyumcukent'te bulunan bağımsız bölümlerin salt çoğunluğudur.

İlk toplantıda bu çoğunluk sağlanamazsa ikinci toplantıda çoğunluk aranmaz, katılanlarla toplantı yapılır.

Karar yeter sayısı ise, her iki toplantıda toplantıya katılanların yarıdan fazlasının oy çoğunluğudur.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş hükümler saklıdır.

Madde 76: Olağan Toplantısı Gündemi ve Kararların Konusu

KYK ve KDK raporlarının okunması, bu raporlar hakkında görüşme açılması, aidatların toplanması, işletme projesinin karara bağlanması ve bunlara ilişkin konular, olağan toplantı gündemini oluşturur.

Toplantıda gündeme bağlılık esastır. Ancak, gündem kesinleşmeden toplantıya katılanların beşte birinin yazılı önerisi ile görüşülmesi istenen konular gündeme alınabilir.

Madde 77: Kararların Bağlayıcılığı ve Duyurulması

KTK'nun kararları, toplantıya veya karara katılmamış olsalar dahi; kat maliklerini, blok ve yapı yönetimlerini, işletme şirketini ve bütün ilgilileri bağlar.

KTK tarafından alınan kararlar, ilan panolarında ve ilgililere duyurulur.

KYK lüzum gördüğü takdirde, diğer iletişim araçları ile de alınan kararları duyurabilir.

Madde 78: Kararların Yazımı ve İmzalanması

KTK'nun kararları, KYK tarafından sayfa numarası taşıyan, noter mührü ile onaylı KTK Karar Defteri'ne yazılır ve toplantıya katılan temsilciler tarafından imzalanır. Toplantıya katılımın sayısal yoğunluğunun buna imkân vermemesi halinde, hazırun cetvelinin karara eklenmesi sonucu toplantı divanına, temsilciler adına imza yetkisi KTK tarafından verilebilir. Ancak bu durumda tanzim edilecek tutanakta kararların hangi çoğunlukla alındığı belirtilir.

Karara aykırı oy verenlere, arzu ederlerse deftere veya tutanağa muhalefet şerhlerini kayıt ile imza ettirilir. Karar defterinin noter tasdikli sahifelerine yapıştırılan karar nüshasının köşeleri, KYK kaşesi ve KYK'nun imzası ile sabitlenir.

Madde 79: Kuyumcukent Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantısı

Önemli bir nedenin ortaya çıkması, ya da denetçilerin veya KTK üyelerinin üçte birinin yazılı talebi üzerine; KYK tarafından KTK toplantısı olağanüstü yapılabilir. Bu durumda gündem KYK tarafından toplantı gününden en az onbeş gün önce ilan edilir.

Çağrı, KTK üyelerinin yasal tebligat adreslerine tebliğe çıkarılır ve gündem, Kuyumcukent'teki blokların ve Kuyumcukent'in duyuru panolarına asılır. Ayrıca Kat maliklerinin mevcut olan elektronik adreslerine, fakslarına, telefonlarına da mesaj olarak gönderilebilir.

Hiç kimse Yönetim Plânı'nın bu hükmü gereği duyuruyu görmediğini ve gündemi bilmediğini iddia edemez. Ayrıca tebligat yapılması talebinde bulunamaz

Olağanüstü toplantılar da olağan toplantılar için öngörülen usul, çoğunluk ve şartlarda yapılır.

Madde 80: Kuyumcukent Temsilciler Kurulunun Görev ve Yetkileri

1. KTK, Kuyumcukent'in güvenli,huzurlu ve sağlıklı yönetim sisteminin kurulup devam etmesi için alınması gereken tüm kararları almak , kurallar koymak , bu kararların uygulanması için kurullara görevler vermek, kurulların görevlerini eksiltmek,artırmak , işletme şirketi görevlendirmek , görevine son vermekle yetkili ve sorumludur .
2. Bloklar ve/veya blok niteliği olmayan yapılar arası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararları alır, kurallar koyar.
3. Toplu yapı olan Kuyumcukent'i ilgilendiren bütün kararları KYK , görevlendirdiği kurul veya işletme şirketi eli ile yürütür.
4. KTK, KYK'nın hazırlayacağı Kuyumcukent Toplu Yapı konsolide işletme projesini görüşüp karara bağlar.
5. KTK'nun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerinin her birinin yöneticisi ve temsilcisi bulunduğu blokta ve/veya blok niteliği olmayan yapılarda benimsenerek, bloklar veya blok niteliği olmayan yapılar arasında yönetim bütünlüğü sağlanır.

6. KTK, kendi üyeleri arasından veya dışardan KYK'nu ve KDK'nu seçer.
7. KTK, olağan veya olağanüstü toplantılarında KYK'nın bütün hesap ve işlemlerini, KDK'nın raporlarını da dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda KYK'nu aklama ya da sorumlu tutma kararını verir.
8. KTK'nun yetki alanı, bu Yönetim Plânı'nda tanımlanan Kuyumcukent alanıdır.
9. KTK, KYK'nu ve diğer kurulları yönlendirici kararlar alır. Bu Yönetim Plânı'nın, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve ilgili mevzuat hükümlerinin doğru uygulamasını gözetir.
10. KTK yerleşim planına göre münhasıran bloklara tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresi ile ilgili ilke kararları alır, bunların idari, mali ve hukuki temsilini sınırlandırabilir, başka bir kurul veya işletme şirketini görevlendirebilir .
11. Yönetmeliklerin değiştirilmesi, yeni yönetmeliklerin yürürlüğe konması kararları KTK tarafından alınır.
12. KTK : BKMK, BYK , YY' nin yetki ve görevlerinin sınırlandırılması, bu yetki ve görevlerin KTK' ya KYK'na veya İşletme şirketine devrine ilişkin kararları alır .
13. Kuyumcukent'de bulunan toplu yapıya, bloklara, yapılara ait olan, ortak yer, tesis ve yapılardan elde edilen gelirler ile diğer gelirlerin öncelikle tahsis edilecekleri sarf yerlerini tespit etmek, bu hususta hak, nısfet ve adaleti gözeterek düzenleyici kararlar almak.
14. KYK' nun aşağıda ki maddelerde gösterilen yetki, görev ve sorumluluklarında üst kurulu olan KTK'de öncelikle, belirleyici, tayin edici,düzenleyici ve denetleyici olarak yetkili,görevli ve sorumludur.
15. Ayrıca bu Yönetim Plânı ve kanunlarla verilmiş görev, yetki ve sorumlulukları ile ilgili kararlar almak, ilkesel, düzenleyici, tanzim edici yönetmelikler yürürlüğe koymak.

Kısım: 5

Kuyumcukent Yönetim Kurulu'na İlişkin Hükümler

Madde 81: Kuyumcukent Yönetim Kurulu'nun Seçimi

KTK'nda Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Plânı ve ilgili mevzuattaki görevleri yerine getirmek üzere 9 kişiden teşekkül eder .

Yönetime seçilmek için kat maliki olmak esas olmakla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükmü uyarınca dışarıdan da üye seçilebilir.

KYK blokların ve yapıların temsil edilmesi esastır. Üyelerinin bloklara göre dağılımı hakkında karar vermeye yetkili organ KTK'dır.

KYK'na asıl üye sayısı kadar yedek üye seçilir. Süresi bitmeden önce boşalan yönetim kurulu üyeliği yedek üye listesinden sırasıyla tamamlanır.

KYK iki yıl süreyle görev yapar. Görev süresi biten Yönetim Kurulu üyesi tekrar seçilebilir. Ancak her seçim döneminde KYK'nın üçte biri yenilenir.

KYK üyesi ancak üst üste iki dönem yönetim Kuruluna seçilebilir.
Eski yönetim, görevine yeni yönetim seçilinceye kadar göreve devam eder.

Madde 82: Kuyumcukent Yönetim Kurulu'nun Ücreti ve Diğer Hakları

KYK üyelerinin ücreti hakkındaki kararları, KTK alır.

Madde 83: Kuyumcukent Yönetim Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları

KYK, Kuyumcukent Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Plânı'na ekli Yerleşim Planında gösterilen bütün imar adaları ile kamuya açık alanlarda görevli, yetkili ve sorumludur.

KYK, Yönetim Plânı'nın ve Yönetim Plânı eklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kendisine verdiği görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen iş ve işlemleri yapar.

1. İşbu Yönetim Plânı ile ekindeki yönetmelikler, tüm yapı, blok, Kuyumcukent ve Kuyumcukent'te ki bütün yönetimleri ilgilendiren hükümler içerir.
2. KYK, gerek kendisinin, gerekse BYK'nın iş bu Yönetim Plânı ile hükme bağlanmamış hususlara ilişkin yeni yönetmelik hükümleri ve yönetmelik değişiklikleri tekliflerinden uygun gördüklerini KTK'na tasdik için sunar.
3. KYK, Yönetim Plânı ve yönetmelik hükümlerinin ve bunlara ilişkin yaptırımların uygulanmasını, denetlenmesini yetkili kurullar ve işletme şirketi ile işbirliği yaparak sağlar.
4. Kuyumcukent'i ilgilendiren ortak yer ve tesislerin işletilmesini veya kiraya verilmesini, ya da bunlar üzerinde tasarrufi veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki işlemleri yapar.
5. Kuyumcukent'teki ortak yer, tesis ve hizmetlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri düzenler ve denetler.
6. Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ise kamunun kullanımını kısıtlamamak şartı ile üstlenilebilir.
7. İşletme projesine göre hesaplanan genel gider katılım payını ve oranlarını blok yönetimlerine yazılı olarak bildirir.
8. Görevinin kapsamına giren işler nedeniyle dava açar, icra takibinde bulunur. Kat malikleri tarafından veya görevinin kapsamındaki işler nedeni ile üçüncü kişiler tarafından açılan davaları takip eder, gerek duyulduğu takdirde vekil tayin eder.

9. Kuyumcukent içinde yer alan ortak alan ve yapılar ile tesislerin yıpranmasını önleyici, bakım ve onarımı için periyodik denetimlerini yaptırır. Özellikle sosyal ve ortak tesisler ile ilgili kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarını yaparak bu planları uygular ve yetkili kurullara ve işletme şirketine uygulattırır.
10. KYK, 5188 sayılı Özel Güvenlik Yasası kapsamında Kuyumcukent'in güvenliğini sağlar. Bu işle görevlileri devamlı olarak denetler. Kendi bünyesinde özel güvenlik birimi oluşturabileceği gibi, güvenlik şirketlerinden hizmet alabilir.
11. Kuyumcukent alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.
12. Kuyumcukent alanı içinde çöp toplama, haberleşme, ulaşım gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler.
13. Kuyumcukent içi trafik yönetim ve akışını düzenler.
14. Kuyumcukent'in elektrik, su ve arıtma tesislerinin bakım ve korunmasını sağlar.
15. Hizmetlerin görülmesine yetki ve görev yönünden katkı sağlayan kamu kurumları ile işbirliği yapar.
16. Kuyumcukent'te üretimi yapılan ürünlerin kalitesini, standartlarını artırıcı çalışmalar yapar.
17. Üretimi yapılan ürünlerin yurt içinde ve dışında pazarlama ve satışını sağlayan iş ve işlemleri yapar.
18. Kuyumcukent'in yurt içi ve dışı tanıtımı için girişimlerde bulunur. İlan verir, süreli, süresiz, yazılı, görsel , sözlü ve elektronik yayınlar yapar .
19. Geçici ve sürekli fuar alanları düzenler. Yurt içi ve yurt dışı fuarlara katılır.
20. İhracatı geliştirmek amacıyla proje ve teknik destek hizmeti verir.
21. Kuyumculuk mesleğinin gelişmesi için gerekli faaliyetlerde bulunur.
22. Kuyumcukent'in kuyumculuk sektörü ile ilgili üretim ve ticari amaçlı işyerlerinden oluşması nedeniyle, Kuyumcukent'teki üretimi ve kaliteyi artırmak amacıyla gerekli makine, araç-gereç, ithal ve ihracına aracılık eder. Kuyumcukent'te ortaklarca yapılan üretimlerin ve ürünlerin, reklâm, tanıtım ve satışı için gerekli organizasyonlar ve düzenlemeler yapar.
23. Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Plânı'nın, Blok Yönetimlerinde ve/veya blok niteliği olmayan yapılarda uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.
24. KTK'nun kararlarını uygular, uygulatır. KTK tarafından kendisine özellikle verilmiş olan idari, mali, hukuki görev, yetki ve sorumlulukları yerine getirir.
25. Gerekliğinde Blok Yöneticilerine ve/veya blok niteliği olmayan yapıların temsilcilerine, işletme projeleri (bütçeleri) hazırlamalarında yardımcı olur.

26. Göreve başladığında bir işletme projesi yoksa 15 gün içerisinde yeni bir işletme projesi hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. İşletme projesi hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi, dağılım esasları ve tutarı tahmin edilir. Böylece belirlenecek gider, Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi uyarınca toplu yapı alanında bulunan bağımsız bölüm sahiplerine blok bazında aidat (ortak gider payı) olarak dağıtılır.
27. Kuyumcukent'in en iyi şekilde yönetimini ve işletimini tek elden sağlamak amacıyla bir işletme şirketini görevlendirebilir. İşletme Şirket ile yapılacak sözleşmenin tüm koşullarını ve müddetini belirlemeye KYK yetkilidir. İşletme şirketinin yükledikleri işleri alt hizmet sözleşmeleri ile de yaptırabilmesine yetki verir.
28. Kuyumcukent' te yapılmış olan, devam eden işletme ile ilgili mevcut sözleşmelerin devamını sağlar.
29. İşletme Projesinde belirtilen giderlerle ilgili hizmetlerin profesyonel şirketlerden alınıp alınmaması, alınacaksa ihale usulünü ve firmaların seçimini belirler ve bu konuda sözleşme imzalanmasını sağlar.
30. Kuyumcukent'in ortak giderler konsolide işletme projesini hazırlar, KTK sunar . Ortak gider katılım paylarına ilişkin avansların kat malikleri ve kiracılara bildirilmesi KYK yetki ve sorumluluğundadır. KYK, blokların İşletme Projesi tekliflerinin değiştirilmesini ve yeniden düzenlenmesini isteyebilir veya bu değişiklikleri resen yaparak uygulatır.
31. KTK kararları İcra ve İflas Kanununun 68. maddesi 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.
32. KYK, her türlü gelir ve gider takibinden, bunların belgelenmesinden, muhasebesinin tutulmasından, banka hesabının, nakit, çek ve ödeme talimatının kullanılmasından ve benzeri hizmetleri yürütmekten sorumludur.
33. Blok ve/veya blok niteliğinde olmayan yapıların yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar.Bu amaçla görevliler çalıştırır.
34. KYK, merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde, Blok Yöneticilerinin ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinin ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir, problemlere engel olur, problemlerin çözümünü sağlar.
35. Kuyumcukent Toplu Yapısını üçüncü kişiler önünde KYK temsil eder. Bu sıfatla gerektiğinde davalar açar, açılacak davalarda taraf olur. Bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.
36. Ortak yer, ortak alan , özel yer ,tahsisli yer, eklenti , yapı ve alanlarının işletilmesinde, KTK'nun aldığı kararları da göz önünde bulundurarak düzenleme ve sözleşmeler yapar.
37. KYK tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren alt işverenlere, görevleri nedeniyle tahsis edilen yerlerin 15 gün içinde boşaltılmasını sağlar. Bu sürede boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülki amirine, Kat Mülkiyeti Kanunu ilgili maddesi uyarınca başvurur.
38. Kuyumcukent'de Seçim dönemlerinde, yapılacak seçimler için takvim yapar, eşgüdüm sağlar, seçim için gerekli olan hazırlıkları yapar, belirler ve tatbik eder. Bu amaçla tutanak ve vekâlet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır.

39. 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.
40. Blokların, blok niteliği olmayan yapıların , ortak yer ve tesislerin ve Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler ile taşınır ve taşınmaz varlıkların gerek duyulan sigorta işlemlerini yaptırır. Zorunlu sigorta mevzuatı gereklerini yerine getirir.
41. Yönetim Planı ,Kat Mülkiyeti Kanunu, Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Anasözleşmesi ile diğer mevzuatın verdiği yükümlülükleri yerine getirir.
42. Kuyumcukent Toplu Yapısını ilgilendiren tebligatı kabul eder.
43. Bu Yönetim Plânı'nda, KYK'nın görevleri ile ilgili eksik hükümlerin çıkması halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve mevzuatta ki ilgili hükümler uygulanır.
44. KYK, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesinde bu konuda ki uzman gerçek veya tüzel kişiden geçici veya süreli hizmet, danışmanlık alabilir.

Madde 84: Kuyumcukent Yönetim Kurulu Üyeliğinin Sona Ermesi

KYK üyeliği; ölüm, görevini yapmasına engel olacak şekilde devamlı sakatlık ve medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun kalmak, yüz kızartıcı suçtan mahkûm olmak hallerinde sona erer. KYK üyeleri , her zaman üyelikten istifa edebilir.

Kısım: 6**Kuyumcukent Denetim Kuruluna İlişkin Hükümler****Madde 85 : Kuyumcukent Denetim Kurulu**

KTK tarafından malikler içinden veya dışından 3 kişi denetçi olarak seçilir. KDK'na asil üye sayısı kadar yedek üye seçilir.

Madde 86: Ücretleri

KDK üyelerinin ücreti hakkındaki kararları KTK alır.

Madde 87 : Denetleme Faaliyeti

KDK, Kuyumcukent Yönetim Kurulu'nun faaliyetlerini denetler ve olağan toplantıda, KTK'na vereceği raporda denetim sonucunu yazılı olarak bildirir.

KDK, vereceği kararları ve bunlara ilişkin raporu noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder.

6. Bölüm Onarım, Yenileme ve Bağımsız Bölüm İlavesi

Madde 88: Genel Kural

Kat malikleri, anataşınmazın ortak yerlerinde ve tesislerde kendi başlarına hiçbir değişiklik ve ilave yapamazlar.

Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölüklerde eklentilerinden ve bağımsız bölüme tahsisli yerlerden de iş bu Yönetim Plânı'nda belirlenmiş bulunan yasaklara ve sınırlamalara tabi olup, buralarda da değişiklik ve ilaveler yapmaya yetkili değildirler.

Kat maliklerinin imar mevzuatı ve öteki kanuni düzenlemelerden yararlandıklarını ileri sürerek kendi bağımsız bölümleri, eklentileri ve tahsisli yerler üzerinde değişiklik, inşaat ve imalat yapmaları da bu kurala tabi olup kesinlikle yasaktır.

Madde 89: Onarım

KYK, ortak yerler, yapı ve tesislerde onarımı gerektiren hasar, bozukluk ve yıpranmaları giderecek önlemleri gecikmeden almak ve gereken iş ve işlemleri aksamalara yol açmaksızın en kısa zamanda gerçekleştirmekle ödevlidir.

Tesislerde ortaya çıkan bozukluklar, büyük boyutlu yenileme işlemlerinin yapılmasını gerektiriyorsa KYK, KTK'nu derhal toplantıya çağırır.

Bununla birlikte yenileme işleminin gecikmesi dolayısıyla sakıncalı sonuçlar meydana gelecektse KYK, KTK'nun sonradan onayına sunmak üzere gereken işlerin yapılmasına karar verip bu kararı hemen uygulamaya koymaya yetkilidir.

Madde 90: Yenilik ve İlaveler

Bağımsız bölümler, Müşterek methal ve ortak yer ve tesislerin düzgün veya daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilaveler; Kuyumcukent Temsilciler Kurulu'nun çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Ortaya çıkan bozuklukların giderilmesi için bu tür yenileme işlemlerinin yapılmasına gerek varsa KYK'nun acele haller için sahip olduğu yetki saklı kalmak üzere yine KTK'nca karar alınması gerekir.

Yenilik ve ilavelerin gerektirdiği giderler, kat maliklerince karşılanır.

Madde 91: Bağımsız Bölüm İlavesi

Ana yapılarda veya anataşınmazı oluşturan arsanın boş olan kısımlarında imar mevzuatının imkânları çerçevesinde yeni bağımsız bölüm veya bölümler ile tesislerin yapılmasına KTK'nca karar verilebilir.

İlave edilecek bağımsız bölüm veya bölümler ile tesisler için kat irtifakı kurulması ve tescili ile bunların malikinin kim olacağı ve sair hususlarda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44'üncü maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi ile 2 ve 3'üncü fıkrası hükümleri uygulanır.

7. Bölüm Son Hükümler

Madde 92: Kat malikleri, müşterek malikler, kat irtifakı sahipleri, merkezi sistemle veya ayrı bir tesisle ısıtılan tüm iş merkezlerindeki işyeri kat malikleri, bağımsız bölümlerden herhangi bir suretle yararlananlar ya da iştirak halindeki maliklerden her biri münferiden veya diğerleriyle birlikte Kuyumcukent'in tamamını kapsayan yönetim, koruma, bakım, onarım, işletme (yakıt, su, elektrik, personel vb.) ve geliştirme hizmetlerinin bu Yönetim Plânı'na göre oluşan yetkili kurulları tarafından yürütülmesini ve bu yetkili kurulları tarafından alınacak kararların, münferit parsellerde oluşacak yetkili kurullar bakımından da bağlayıcı olacağını, yetkili kurulları tarafından alınacak kararların gereklerini aksatmaksızın yerine getireceklerini, bu kararlar çerçevesinde oluşan yasaklara ve önlemlere uyacaklarını, bu yükümlülüklere aykırı hareket edilmesi halinde yasadan veya bu Yönetim Plânı'ndan doğan yaptırımların uygulanmasına razı olduklarını kayıtsız şartsız kabul ederler.

Madde 93: Kat malikleri, KYK'nun; Kuyumcukent'in yerleşim alanının tamamını ilgilendiren hususlarda, resmi makamlar ile özel kişi ve kuruluşlara karşı kendilerini temsil edeceğini, bu sıfatla yaptığı iş ve işlemlerde tam yetkili vekil ve temsilci olarak hareket edeceğini, söz konusu yönetim, koruma, bakım, onarım, işletme (yakıt, su, elektrik, personel vb.) ve geliştirme hizmetleri kapsamı içinde kalmak koşuluyla tapu Müdürlüğü nezdinde kendilerini bağlayıcı beyan ve işlemlerde de bulunabileceğini kabul ve tasdik ederler. Tapu Müdürlüğü nezdinde ki temsil yetkisi, yerleşim alanındaki tüm taşınmazlar arasında sınır tashihi talepleri ile gerekli hallerde kamu kurum ve kuruluşları lehine arazi parçası terkine ilişkin beyan ve taahhütleri de kapsar.

Madde 94: Bu Yönetim Plânı, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, 2. Bölge, Yenibosna Köyü, Köyaltı Mevkiinde tapunun 24-25 pafta, 1542 adada; 7 parsel, 13 parsel, 14 parsel 15 parsel, 20 parsel, 21 parsel ve 23 parsel, 1541 ada 1 parsel, 8 parsel ile 10353 parsel 10354 parsel, 10355 parsel, 10359 parseller ve bu parsellerin ihdas, tevhit ve ifrazından oluşacak birbirleri ile ortak hudutları bulunan, tapuda kayıtlı irtifak hakları ve tasdikli projeler gereği birbirleri ile hukuki ve fiziki bağı olan parseller üzerindeki Kuyumcukent'in tamamını kapsar.

Bu nedenle henüz yapılaşmaya açılmamış blok ve yapılarda oluşacak yapılaşma da kural olarak bu Yönetim Plânı hükümlerine tabi olur.

Madde 95: Yerleşim alanında bulunan kamuya terkedilmiş alanlarda kurulmuş veya kurulacak kamu hizmeti bina ve tesislerinin inşa ve işletme giderlerinin kısmen veya tamamen yönetimce karşılanması gereken hallerde bunun için yapılan harcamalar da genel giderlerden sayılır.

Madde 96 : İşletme şirketlerinden yararlanma

Kuyumcukent Toplu Yapısında; toplu yapının, blokların ve yapıların en rantabl, en uygun en verimli işletilmesinin temini ancak tek elden yönetimle mümkündür .Bu bakımdan S.S.İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi'nin ortakları adına en büyük ortağı olduğu Kuyumcukent İşletme Anonim Şirketi toplu yapının işletmesini yönetmektedir. Diğer blok ve yapılar tamamlandığında da bu blok ve yapıların işletilmesi de aynı esaslar dahilinde Kuyumcukent İşletme Anonim Şirketi tarafından yapılacaktır . İşletme Şirketi ile ilgili kararları vermekte yetkili organ Kuyumcukent Temsilciler Kurulu, İşletme şirketinin işvereni ise Kuyumcukent Yönetim Kuruludur .

Bu hususlara Kat Maliklerinin, Blok Yönetimlerinin ve Yapı Temsilcilerinin itirazı olamaz.

Madde 97 : Kooperatifin İşletme Kooperatifi Olarak Tür Değişirmesi

S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin tür değiştirerek işletme kooperatifine dönüşmesi durumunda 13 parselde;

İşletme Kooperatifinin ortaklarının oluşturacağı Kooperatif Genel Kurulu, Kat Malikleri Kurulu'nun, İşletme Kooperatifi Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Yönetim Kurulunun, İşletme Kooperatifi Denetim Kurulu ise, Kat Malikleri Denetim Kurulunun yerini alır ve bu organların görevlerini yerine getirerek yetkisini kullanır. Bu nedenle kat malikleri, kat mülkiyeti mevzuatına göre oluşması gereken organların oluşmasını isteyemezler ve bu hususa bir itirazları olamaz. Bu hususa kat maliklerinin bir itirazı olamaz.

Madde 98 : Yeni Oluşacak Yapı ve Bloklarla İlgili Hükümler

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, 2. Bölge, Yenibosna Köyü, Köyaltı Mevkii ve tapununun 24-25 pafta, 1542 adada 7 parsel, 13 parsel, 14 parsel 15 parsel, 20 parsel, 21 parsel, 23 parsel, 1541 ada 1 parsel,8 parsel ile 10353 parsel 10354 parsel,10355 parsel, 10359 Parseller ve bu parsellerin ihdas, tevhit ve ifrazından oluşacak parsellerde işbu Yönetim Planı uygulanacaktır.

13 parselde blok yapı tamamlanarak kat mülkiyeti kurulmuş, 14 parsel ve 23 parselde blok yapılar inşa halinde, diğer parsellerde henüz blok ve/veya yapı imalatları başlamamıştır.

Bu parsellerde oluşacak blok ve/veya yapılar için Yönetim Planında yeni hükümler düzenlenmesi ihtiyacı hasıl olduğu takdirde; bu düzenlemeler dahi işbu Yönetim Planının ayrılmaz parçası olup bu yeni hükümler işbu Kuyumcukent Toplu Yapı Yönetim Planı ve ekleri olan yönetmelik,yönerge ve sair ekleri hükümlerine aykırı olamaz. Yapılacak ve yürürlüğe girecek diğer parsellerdeki tüm düzenlemeler ile işbu yönetim planı arasında çelişki olması halinde, işbu yönetim planı hükümleri geçerlidir.

Madde 99 : Mülkiyetin ve Ortaklık Hakkının Ayrı İşlem Görmesi

S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin inşa edip tahsis ettiği Kuyumcukent içindeki işyerini; kooperatif tüzel kişiliği nezdinde devreden, tapuda satan veya başka şekillerle devreden kişiler, sadece devretmiş olduğu bağımsız bölüm ile devrettiği bağımsız bölüme bağlı müşterek methalleri devretmiş olurlar.

Bu kişilerin S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin deki ortaklığına bağlı diğer ortaklık hakları, ayrıca devredilmediği müddetçe devam eder. Bu ortaklık hakları S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunun aldığı karar ve esaslar çerçevesinde ayrıca satış ve devre konu olabilir. Ortakların buna bir itirazı olmayacaktır.

S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin tür değişikliği halinde yerine geçecek İşletme Kooperatifinde de aynı kural uygulanacaktır.

Madde 100 : Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Yeni Hükümlerine İntibak

Yönetim Plânının tapuya tescilinden sonra kat mülkiyeti mevzuatı ile ilgili yasal değişikliklere işbu Yönetim Plânı "hükmen" intibak etmiş sayılır.

Madde 101 : Yönetim Plânının aleniyeti

Tapuda kayıtlı bu Toplu Yapı Yönetim Plânı hükümlerini ve eklerini, tapu kütüğünün aleniyeti ilkesi gereği hiç kimse bilmediğini iddia edemez.

Madde 102 : Yönetim Plânının yürürlük tarihi

102 madde, 4 geçici madde, 20 maddelik ek listesinden ibaret olan işbu Yönetim Plânı Tapuya Tescil tarihinde yürürlüğe girecektir.

**8. Bölüm
Geçici Maddeler**

Geçici Madde 1: Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ilk kat malikleri toplantısı yapıncaya kadar yönetim görevi, S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu veya onun atadığı işletme şirketi olan Kuyumcukent İşletme Anonim Şirketi tarafından yerine getirilir .

Bağımsız bölümlerin kat maliklerine tahsis edilmesi ile birlikte kat mülkiyeti kurulamamış olsa dahi işletme aidatı borcu doğar. Kat maliki ; işyerini teslim almadığı, ya da teslim aldığı halde faaliyete geçmediği gibi gerekçelerle aidat borcunu ödemekten kaçınmaz.

Bu konu ile ilgili S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatif Genel Kurulu ve Kooperatif Yönetim Kurulunun da alınmış kararlar ile geçerlidir.

Ayrıca inşa halindeki Parsellerde mevcut bağımsız bölümlerde yapı kullanma izin belgesi alınma anına kadar hak sahipleri veya tahsis sahipleri ortak yer ve tesislerin bakım, onarım ve korunma masraflarına iştirak etmekle yükümlüdürler.

S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi tarafından ve onun iştirak ettiği şirketler tarafından Kuyumcukent'te yapımı planlanan işyeri ve tesislerin hepsinin tamamlanarak, maliklerine teslim ve onlar adına tapuya tescil edilmesine kadar geçecek dönemde:

Bu Yönetim Plânı uyarınca göreve başlaması öngörülen yönetim organlarının sahip olacağı yetkiler, S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu tarafından kullanılır. İş ve işlemler ile hesaplar da Kooperatifin Denetim Kurulu tarafından incelenir ve denetlenir.

Bu hüküm uyarınca Kooperatif Yönetim Kurulu Kuyumcukent'in tamamını kapsayan yönetim, koruma, bakım, onarım, işletme (yakıt, su, elektrik, personel, vb.) ve geliştirme hizmetlerini görüp, yürütmek, bu konuda gerekli olan bütün kararları almak ve uygulamak, genel giderlere katılma payları da dâhil olmak üzere ilgili maliklerden ve bağımsız bölümlerden herhangi bir suretle yararlanarlardan giderler ve diğer harcamalar için ödeme talebinde bulunmak, Yönetim Plânı'nda öngörülen yaptırımları uygulamak, bütün hak ve yetkileri kullanmak hakkına sahiptir.

Kooperatif Yönetim Kurulunun bu maddede öngörülen hak, ödev, yetki ve görevleri, yönetim organları oluşmayan blok ve yapıları kapsar. Yönetim organları oluşan blok ve yapılar için, seçilmiş yöneticilerin göreve başlaması ile Kooperatif Yönetim Kurulu'na ait bu yetkiler kendiliğinden sona erer.

Kooperatif Yönetim Kurulu bu görev,yetki ve sorumluluklarını işletme şirketi olan Kuyumcukent İşletme Anonim Şirketi vasıtası ile kullanmaktadır ve bu kullanıma devam edebilir .

Geçici Madde 2: Bu Yönetim Plânı'nın tapuya tescilinden önceki dönemde Kuyumcukent'te 13 parselde ortaklara kura ile belirlenmiş bağımsız bölümler adlarına tapuda tahsis edilinceye kadar: Kooperatif Genel Kurulu ve Yönetim Kurulunca yapılmış veya İşletme Şirketi Kuyumcukent İşletme Anonim şirketine yaptırılmış olan yakıt ve diğer harcamaları , yönetim avanslarını, işletme giderlerini ve katılma paylarını ödemek zorundadırlar.

Geçici Madde 3: İşbu Yönetim Plânı'nın tamamı veya bazı maddeleri; Kuyumcukent'te yapımı planlanan blok, yapı ve tesislerin tamamlanarak maliklerine teslim ve onlar adına tapuya tescil edilmesine kadar geçecek dönemde, S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi tarafından Kooperatif Yönetim Kurulu kararıyla her zaman değiştirilebilir.

Geçici Madde 4: S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu, kat mülkiyeti kuruluncaya kadar sürecektir geçici yönetim döneminde iş bu Yönetim Plânı ile KTK'na, KYK'na verilmiş olan bütün yetkileri kullanmaya; söz konusu kurullara tanınmış olan her türlü kararı almaya, yürütmeye, takibe yetkilidir.

Geçici Yönetim'in, iş bu Yönetim Plânı ile tanınmış ve kabul edilmiş olan bu yetkileri anataşınmazda kat mülkiyeti kuruluncaya kadar geçecek dönemde blok veya inşası öngörülen diğer yapılarda, arsa payına bağlı kat irtifakı iktisaben veya edecek olan kişiler bakımından da mutlak olarak bağlayıcıdır.

Kuyumcukent'in tamamında nihai kat mülkiyetleri kuruluncaya kadar: S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunun; Kuyumcukent'in yönetimi ile ilgili olarak yaptığı sözleşmeler ve atadığı işletme şirketlerinin yetkileri mevcut sözleşmenin süreleri boyunca geçerlidir.

Ekler:

1. Kuyumcukent Dekorasyon ve Tesisat Teknik Yönetmeliği
2. Kuyumcukent Atölyelerinin Çalışma ve Faaliyet Esasları Yönetmeliği
3. Kuyumcukent İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Yönetmeliği,
4. Kuyumcukent Bakım ve Onarım Yönetmeliği
5. Kuyumcukent Basıncı Gaz Tüpleri Kullanım ve Depolama Yönetmeliği
6. Kuyumcukent Atık Yönetimi Yönetmeliği,
7. Kuyumcukent Yemek Pişirme ve Gıda İşletmeciliği Kuralları Yönetmeliği
8. Kuyumcukent Temizlik ,Bakım ve Servis Hizmetleri Yönetmeliği,
9. Kuyumcukent Elektrik, Su,Doğalgaz Hizmetleri Uygulama, Sayaç Kullanımı ve Sigorta Yönetmeliği
10. Kuyumcukent Ceza Uygulama Yönetmeliği
11. Kuyumcukent Ortak Giderler ve İşletme Projesi Uygulama Yönetmeliği
12. Kuyumcukent Emniyet ve Güvenlik Yönetmeliği
13. Kuyumcukent Acil Durum Yönetmeliği
14. Kuyumcukent Yangını Önleme ve Söndürme Yönetmeliği
15. Kuyumcukent Otopark İşletme Yönetmeliği
16. Kuyumcukent Alışveriş Merkezi İşletme Yönetmeliği
17. Toplu Yapı Alanını Gösteren Yerleşim Planı ve Parseller Arasında Mevcut İrtifak Haklarını Gösteren Plan
18. Ortak Yer (Alan), Ortak Yapılar ve Tesisler Krokisi Tapuda mevcut tasdikli projededir
19. Blok Numaraları/Adları Tapuda mevcut tasdikli proje ve Bağımsız Bölüm Listesi
20. Müşterek methal listesi

İMZALAR

S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi
Yönetim Kurulu

Mustafa Ercan Özgür
Başkan

Sait Erdal Metiner
Başkan vekili

Memet Tayran Demir
Murahhas Üye

Reşat Çalışkan
Murahhas Üye

Seyit Balım
Katip Üye

Nevzat Sudaş
Üye

Osman Karagüney
Üye

Şahin Arslan
Üye

Nebil Usluer
Üye