

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZLER.....i

İÇİNDEKİLER.....ix

## MANOLYA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

**I. GENEL HÜKÜMLER VE NİTELİK ..... 1**

Madde-1: Yönetim Planına Konu Parseller .....1  
*Gerekçe Madde-1:* .....1

Madde-2: Yönetim Planına Konu Parsellerin Toplu Yapı Niteliği.....2

**A. MANOLYA Toplu Yapısında Yer Alan Bağımsız Parsellerin Ortak Yer ve Tesisler Nedeniyle Birlikte Toplu Yapı Oluşturması..... 2**

**B. Tek Elden Yürütülecek Hizmetler Nedeniyle Toplu Yapı Oluşturma..... 3**  
*Gerekçe Madde-2:* .....3

Madde-3: Tanımlar ve Kısaltmalar .....4  
*Gerekçe Madde-3:* .....9

Madde-4: İsim.....9  
*Gerekçe Madde-4:* .....10

**II. YÖNETİM PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER..... 10**

Madde-5: Yönetim Planının Bağlayıcılığı .....10  
*Gerekçe Madde-5:* .....11

Madde-6: Yönetim Planının Değiştirilmesi .....11  
*Gerekçe Madde-6:* .....12

**III. TOPLU YAPI YÖNETİMİNİN KONUSU VE FAALİYETLERİ ..... 14**

**1. Genel Olarak ..... 14**

Madde-7: Toplu Yapı Yönetiminin Konusu .....14  
*Gerekçe Madde-7:* .....15

Madde-8: Bakım, Onarım, Koruma ve İşletme Giderleri.....	15
<i>Gerekçe Madde-8:</i> .....	15
Madde-9: Güvenliğin Sağlanması.....	16
<i>Gerekçe Madde-9:</i> .....	17
Madde-10: Temizlik .....	17
<i>Gerekçe Madde-10:</i> .....	18
Madde-11: Belirli Gün Kutlamaları ve Anma .....	18
<i>Gerekçe Madde-11:</i> .....	18
Madde-12: Peyzaj ve Ağaçlandırma Hizmetleri.....	19
<i>Gerekçe Madde-12:</i> .....	19
Madde-13: MANOLYA Sosyal Medya Platformunun Kurulması (İnternet İletişiminin Sağlanması).....	20
<i>Gerekçe Madde-13:</i> .....	20
Madde-14: Plebisit Hizmeti .....	21
<i>Gerekçe Madde-14:</i> .....	22
Madde-15: Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Kanun Hükümlerine Bağlı Sonuçlar .....	22
<i>Gerekçe Madde-15:</i> .....	23
Madde-16: İletişim Hizmetleri .....	23
<i>Gerekçe Madde-16:</i> .....	24
Madde- 17: Toplu Yapı Yönetimi Tarafında Ücret Karşılığı Organize Edilebilecek Hizmet ve Aktiviteler .....	24
<i>Gerekçe Madde-17:</i> .....	25
<b>IV. YÖNETİM ORGANLARI .....</b>	<b>25</b>
<i>BÖLÜM GEREKÇESİ:</i> .....	25
<b>A. ZORUNLU ORGANLAR .....</b>	<b>26</b>
<i>BAŞLIK GEREKÇESİ:</i> .....	26
<b>1. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu .....</b>	<b>26</b>
Madde-18: Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Oluşumu .....	26
<i>Gerekçe Madde-18:</i> .....	26

---

Madde-19: Toplantı Yeri, Zamanı ve Çağrı .....	26
<i>Gerekçe Madde-19:</i> .....	27
Madde-20: Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'na Katılma ve Oy Hakkı .....	27
<i>Gerekçe Madde-20:</i> .....	30
Madde-21: Olağan Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Toplantısının Duyurulması .....	30
<i>Gerekçe Madde-21:</i> .....	31
Madde-22: Olağan Toplantıda Kararların Konusu .....	31
<i>Gerekçe Madde-22:</i> .....	33
Madde-23: Olağanüstü Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun Çağrılması ve Kararların Konusu .....	35
<i>Gerekçe Madde-23:</i> .....	36
Madde-24: Toplantı Divanının Oluşumu .....	36
<i>Gerekçe Madde-24:</i> .....	37
Madde-25: Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun Gündem ile Bağlılık Esası.....	38
<i>Gerekçe Madde-25:</i> .....	39
Madde-26: Toplantı Karar Yeter Sayısı.....	39
<i>Gerekçe Madde-26:</i> .....	40
Madde-27: Kararların Yazımı ve İmzalanması .....	40
<i>Gerekçe Madde-27:</i> .....	41
Madde-28: Aykırı Oy (Muhalefet Şerhi) Kullanma Gerekliliği.....	42
<i>Gerekçe Madde-28:</i> .....	43
Madde-29: Kararların Bağlayıcılığı ve Duyurulması.....	43
<i>Gerekçe Madde-29:</i> .....	44
Madde-30: Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptaline Yönelik Dava Açılması.....	44
<i>Gerekçe Madde-30:</i> .....	45

<b>2. Toplu Yapı Yönetim Kurulu .....</b>	<b>45</b>
Madde-31: Oluşumu .....	45
<i>Gerekçe Madde-31:</i> .....	45
Madde-32: Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Görev Süresine İlişkin Özellik .....	46
<i>Gerekçe Madde-32:</i> .....	47
Madde-33: Yetki Alanı .....	47
<i>Gerekçe Madde-33:</i> .....	48
Madde-34: Toplu Yapı Yönetim Kurulu Toplantısının Gündemi .....	48
<i>Gerekçe Madde-34:</i> .....	48
Madde-35: Toplu Yapı Yönetim Kurulunda Oy Hakkı ve Karar Nisabı.....	49
<i>Gerekçe Madde-35:</i> .....	49
Madde-36: Toplu Yapı Yönetim Kurulu Kararlarının Şekli .....	50
<i>Gerekçe Madde-36:</i> .....	50
Madde-37: Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Görevleri.....	51
<i>Gerekçe Madde-37:</i> .....	56
Madde-38: Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücret Hakkı .....	57
<i>Gerekçe Madde-38:</i> .....	58
Madde-39: Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu .....	58
<i>Gerekçe Madde-39:</i> .....	60
Madde-40: Toplu Yapı Harcamalarının MANOLYA Sosyal Medya Platformunda Duyurulması.....	61
<i>Gerekçe Madde-40:</i> .....	61
Madde-41: MANOLYA Toplu Yapısı Yönetim Kurulu Üyeliğinin Sona Ermesi .....	62
<i>Gerekçe Madde-41:</i> .....	63
<b>3. Toplu Yapı Denetçisi .....</b>	<b>64</b>
Madde-42: Toplu Yapı Denetçisinin Seçimi.....	64
<i>Gerekçe Madde-42:</i> .....	66

Madde-43: Toplu Yapı Denetleme Kararlarının Yazımı.....	67
<i>Gerekçe Madde-43:</i> .....	67
Madde-44: Denetçinin Sorumluluğu ve Görevleri.....	68
<i>Gerekçe Madde-44:</i> .....	69
Madde-45: Toplu Yapı Denetçisinin Ücreti .....	69
<i>Gerekçe Madde-45:</i> .....	69
<b>B. ARIZİ ORGANLAR.....</b>	<b>70</b>
Madde-46: Parsel Kat Malikleri Kurulu, Parsel Kat Malikleri, Toplu Yapı Kat Malikleri Birliğine İlişkin Hüküm ve Sonuçlar .....	70
<b>a. Parsel Kat Malikleri Kurulu.....</b>	<b>70</b>
<b>b. Parsel Kat Malikleri Birliği.....</b>	<b>70</b>
<b>c. Toplu Yapı Kat Malikleri Birliği.....</b>	<b>71</b>
<i>Gerekçe Madde-46:</i> .....	71
<b>V. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....</b>	<b>72</b>
<b>A. KAT MALİKLERİNİN/SAKİNLERİNİN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....</b>	<b>72</b>
Madde-47: Bağımsız Bölümlere İlişkin Genel Kural .....	72
<i>Gerekçe Madde-47:</i> .....	73
Madde-48: Kat Maliklerinin Adreslerinin Tespitine İlişkin Yükümlülükleri .....	74
<i>Gerekçe Madde-48:</i> .....	74
Madde-49: Kat Malikleri Hakkında Getirilmiş Tüm Hak ve Yükümlülüklerin MANOLYA Toplu Yapısı Sakinlerine Bağlı Hüküm ve Sonuçları .....	74
<i>Gerekçe Madde-49:</i> .....	75
Madde-50: Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri .....	75
<i>Gerekçe Madde-50:</i> .....	78

Madde-51: Yönetim Planına Aykırılık Halinde Şikâyet Hakkının Kullanılması ve Uyuşmazlığın Çözümü .....	79
<i>Gereğe Madde-51:</i> .....	79
<b>B. KAT MALİKLERİNİN/SAKİNLERİNİN ORTAK YER ve TESİSLERİNE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....</b>	<b>80</b>
Madde-52: Ortak Yer ve Tesisler ile Aktivitelere İlişkin Yükümlülükler .....	80
<i>Gereğe Madde-52:</i> .....	80
Madde-53: Ortak Yer ve Tesislerine İlişkin Genel Kural .....	81
<i>Gereğe Madde-53:</i> .....	81
Madde-54: Ortak Yer ve Tesislerindeki Hak ve Yükümlülükler .....	81
<i>Gereğe Madde-54:</i> .....	82
<b>C. KAT MALİKLERİNİN/SAKİNLERİNİN BAŞLICA HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....</b>	<b>82</b>
Madde-55: Genel Olarak Kat Maliklerinin/ Sakinlerinin Başlıca Yükümlülükleri .....	82
<i>Gereğe Madde-55:</i> .....	88
Madde-56: Kan ve Organ Bağışına Dayalı Yönetimin Bilgilendirilmesi .....	88
<i>Gereğe Madde-56:</i> .....	89
<b>VI. ORTAK GİDERLERE KATILMA .....</b>	<b>89</b>
Madde-57: Toplu Yapı Giderlerine Katılma Payı .....	89
<i>Gereğe Madde-57:</i> .....	90
Madde-58: Genel Giderlere Katılma Borcuna Dayalı Olarak Dönemsel Sorumluluk .....	90
<i>Gereğe Madde-58:</i> .....	91
Madde-59: Devamlı Surette Faydalananların Genel Gider ve Avanslara Dayalı Borçtan Sorumluluğu .....	91
<i>Gereğe Madde-59:</i> .....	92
Madde-60: İşletme Projesinin Kesinleşmesi .....	93
<i>Gereğe Madde-60:</i> .....	94

---

Madde-61: Esaslar .....	95
<i>Gerekçe Madde-61:</i> .....	97
Madde-62: Hesap Dönemi ve Muhasebe İlkeleri.....	98
<i>Gerekçe Madde-62:</i> .....	98
Madde-63: Yenilik, İlaveler ve Giderlerine Katılma.....	99
<b>a. Parsele İlişkin Yenilik, İlave ve Giderlerine Katılma.....</b>	<b>99</b>
<b>b. Toplu Yapı Ortak Yer ve Tesislerine İlişkin Yenilik, İlave ve Giderlerine Katılma .....</b>	<b>99</b>
<i>Gerekçe Madde-63:</i> .....	100
Madde-64: Temliki Tasarruflar ve Önemli Yönetim İşleri.....	100
<i>Gerekçe Madde-64:</i> .....	101
Madde-65: Arızı Harcamalar Fonu .....	102
<i>Gerekçe Madde-65:</i> .....	103
Madde-66: Bahçelerin Niteliği ve Bahçe Kullanımına İlişkin Hükümler.....	104
<i>Gerekçe Madde-66:</i> .....	105
<b>VII. CEZAI ŞART TAHAKKUKU, KULLANIM İÇ TÜZÜĞÜ ve TAHKİM USULÜNE İLİŞKİN HÜKÜMLER.....</b>	<b>105</b>
<b>A. YAPMAMA EDİMLERİNDE CEZAI ŞART YÜKÜMLÜLÜĞÜNE İLİŞKİN HÜKÜMLER.....</b>	<b>105</b>
Madde-67: Cezai Şartın Konusu, Niteliği ve İspatı .....	105
<i>Gerekçe Madde-67:</i> .....	105
Madde-68: Cezai Şarta Konu Başlıca Eylemler.....	106
<i>Gerekçe Madde-68:</i> .....	107
Madde-69: Cezai Şart Miktarı, Tahsili Usulü ve Gecikme Faizi .....	107
<i>Gerekçe Madde-69:</i> .....	107
<b>B. KULLANMA İÇ TÜZÜĞÜNE İLİŞKİN HÜKÜMLER</b>	<b>108</b>
Madde-70: Kullanma İç Tüzüğü Hazırlama Yetkisi.....	108
<i>Gerekçe Madde-70:</i> .....	108

<b>C. TAHKİM USULÜ .....</b>	<b>109</b>
Madde-71: Tahkim Marifeti ile Uyuşmazlıkların Halli.....	109
<i>Gerekçe Madde-71:</i> .....	109
<b>VIII. DİĞER NORMLAR .....</b>	<b>110</b>
Madde-72: Genel Hükümlerin Uygulanması .....	110
<i>Gerekçe Madde-72:</i> .....	110