

Sevgili Komşularımız,

14.11.2007 tarihinde yayımlanan 5711 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” gereği, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, en geç altı ay içinde, toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu değişikliklere uygun hale getirilmesi gereklidir.

Mevcut yasa gereği, toplu yapıların anayasası olan Yönetim Planı değişiklikleri için 4/5 çoğunluk oyu gerekirken, bir sefere mahsus olarak ve sadece bu uyarlamaları yapmak üzere, “Kat Malikleri Kurulu” nun salt çoğunluğunun oyu yeterli olacaktır.

Salt çoğunluğa ulaşabilme açısından, tüm komşularımızın önümüzdeki ay sadece bu konuya münhasır olmak üzere yapılacak genel kurula katılımları büyük önem taşımaktadır.

Bu konunun önemli olmasının bir diğer nedeni, daha önce defalarca konuşulduğu üzere, bizler evlerimize oturmadan önce SİNPAŞ tarafından, sadece kendi amaçlarını gerçekleştirmeğe yönelik olarak hazırlanmış ve tapuya tescil edilmiş, mevcut yönetim planındaki, antidemokratik ve site sakinlerinin aleyhine olan maddelerin de değiştirilme olanağına kavuşacak olmamızdır.

Sinpaş'ın bir iştiraki olan Kentsel A.Ş., yönetim planı değişikliği ile ilgili bir taslak hazırlamış olmakla birlikte, bu taslağın, eskisinden bir farkı yoktur. Yasanın getirdiği zorunlu değişiklikler dışında, -defalarca yapılmış uyarılara karşı- yönetim planındaki antidemokratik ve SİNPAŞ lehine olan bütün hükümler muhafaza edilmiştir. Sizlerin oyuyla seçilmiş Blok Temsilcilerinin kendi aralarından seçtiği Merkez Yönetim Kurulumuz, blok temsilcilerinin her ay yaptığı toplantılarda yaptığı tartışmaların ışığında ve dışarıdan görüşlerine başvurulmuş konunun uzmanı bir avukatın da uygunluğunu almak kaydıyla, hem yeni yasaya uygun hem de sitemizin çıkarlarını koruyacak yeni bir yönetim planı üzerinde mutabakata varmıştır.

Ekte bulunan ve yapılacak Kat Malikleri Kurulu’nda onayınıza sunulacak, yeni yönetim planında yapılan değişiklikleri, sizleri bilgilendirmek adına bir özetle dikkatinize sunmak istiyoruz.

Mevcut Yönetim Planı	Yeni Yönetim Planı
Sosyal Tesislerin İşletilmesi Ve Kullanılması	
Wellness club blok yapı içinde yer alan kapalı yüzme havuzu ve fitness center işletme giderleri site yönetimi tarafından ilgili yılın işletme projesine dâhil edilmek sureti ile karşılanır. Site yönetimi bu bütçeyi işletmeyi bizzat yaparak edebilir yada bu yapıda bulunan varsa işletmeciye ödeyerek (işletmecinin kabulü halinde) bu hizmet sağlanır. Wellness club çalışma saatlerini ve çalışma günlerini işletmecisi belirler. Sitenin binaları dışındaki ortak alanlarda	L blok içinde yer alan kapalı yüzme havuzu, hamam, sauna ve fitness center'a ait işletme giderleri Toplu Yapı Site Yönetimi tarafından ilgili yılın işletme projesine dâhil edilmek sureti ile karşılanır. Site yönetimi işletmeyi bizzat yapabilir ya da varsa, bu yapıda bulunan işletmeciye ödeme yapılarak bu hizmet sağlanır. Wellness Club'ın işletmeye bırakılması halinde çalışma saatleri ve çalışma günleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Bu Yapıda ticari faaliyet gösteren kişi ve kuruluşlar kendi paylarına düşen ısınma, doğalgaz, su, elektrik vs. giderlerini

<p>Central Life Welness Club da bulunan işletmeciler ve proje müellifi olan Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş. dışında hiçbir ticari kurum, kuruluş veya kişi ticari faaliyette bulunamaz. şöyleki wellness club de bulunan işletmeler kendi konularıyla ilgili faaliyette bulunabilirler.</p>	<p>ödeyeceklerdir.</p> <p>İşletmeler sadece kendi konularıyla ilgili faaliyette bulunabilirler ve ticari hukuk kurallarına uymak zorundadır. Cafe, kuaför, market vs. Toplu Yapının tümüne hizmet verdiği için bu hizmetin devamlılığı esastır. Bu devamlılık ilgili kanunlara göre Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca alınacak kararlar ile sağlanır. Bu işletmeler Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği çalışma saatleri dışında çalışamazlar, ortak alanları, ortak bahçe alanlarını, gölet, havuz alanlarını vs. kullanamazlar, kurul kararı ve müsaadesi olmadan ve belediyeden gerekli izinler alınmadan eklenti, branda, reklam tabelası ve ışıklandırma yapamazlar. Sitenin yerleşiminin durumu gözetilerek ses ve müzik sistemlerini site sakinlerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.</p> <p>L Blok sadece site kat maliklerinin yararlanmasına açıktır. Buradaki işletmeler site dışından müşteri kabul edemezler. Yönetim bu ve bunun gibi durumları engellemek için gerekli tedbirleri alacaktır. Bu yapıda uygulanacak esaslar ve kat maliklerinin uyacağı kurallar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca oluşturulur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun belirleyeceği prosedür ile misafir kabul etme kararı alınabilir.</p> <p>Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Central Life site sakinlerinin bu tesislerden tam manası ile yararlanması için gerekli tedbirleri alacaktır.</p> <p>Central Life Toplu yapısında dayanışma ve komşuluk ilişkilerinin gelişmesi maksadıyla Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Karar alması ile ayrı bir mekanda kütüphane, müzik dinleme ve dinlenme amaçlı kar amacı gütmeyen tesis kurabilecek ve burası için personel alımı yapılabilecektir.</p>
Central Life'in Yönetimi	
<p>6734 parsel Sinpaş Central Life Site Yönetimi, bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurulca yönetilir.</p>	<p>Sinpaş Central Life Toplu Yapı Kat Malikler Kurulu, Toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Sinpaş Central Life Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Toplu yapı (site) kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin korunması, bakımı ve tapu sicilinde ortak kullanıma tahsis edilmiş ve kullanım amacı sınırlanmış bağımsız bölümlerin yönetilmesi ve işletilmesi konularını, bu yönetim planı ile sınırları çizildiği üzere, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devretmiştir. Ancak, bunlara ilişkin tasarrufi işlemlerde (mülkiyet devri, aynı hak tesisi vb.) yetki münhasıran Toplu Yapı Kat Malikler</p>

	Kurulu'na aittir.
Kat malikleri kurulu yılda bir defadan az olmamak üzere, kat malikleri kurulunca aksine bir karar alınmamış ise her takvim yılının Ocak ayının 1. haftası Cumartesi veya Pazar günleri ayrıca bir duyuruya gerek olmadan ilan panolarında yazılı gündem ile yine ilan panolarında belirtilen yer ve saatte toplanır. Kat malikleri kendilerine tebligat yapılmadığı beyan ederek toplantı kararlarının iptalini isteyemezler. Toplantıyı divan başkanı olarak servis şirketi yetkilisi sevk ve idare eder.	Aşağıdaki metin yönetim planından çıkarıldı: “Toplantıyı divan başkanı olarak servis şirketi yetkilisi sevk ve idare eder.”
Sinpaş Central Life yönetimi iki birimden oluşur a) Blok Temsilcileri b) Central Life Merkez Yönetim Kurulu Blokların her birinde 1 no'lu daireden başlamak üzere sıra ile her yıl bir bağımsız bölüm maliki blok temsilcisi olarak belirlenmiştir. Her yıl yapılacak blokların olağan toplantısında, işbu yönetim planı hükmüne dayanılarak, sırası gelen bağımsız bölüm maliki toplantıda bulunup bulunmamasına ya da isteği olup olmamasına bakılmaksızın o yılın blok temsilcisi olarak karar defterine geçilir. Sırası gelen blok temsilcisi kat maliki, sitede bulunamıyor ya da bu görevi ifa edemiyor ise, ücreti kendisince ödenmek üzere yerine bu görevi ifa edebilecek kat maliklerinden birini veya haricen bir başkasını blok temsilcisi olarak vekaleten görevlendirebilir. Kat malikleri kurulu toplantısında, gönüllü olarak aday olmak isteyen çıkar ve seçilirse, o yıl sırası gelen bağımsız bölüm maliki yerine gönüllü aday seçilebilir. Blok temsilcileri içerisinde her yıl üç kişi olmak üzere bu yönetim planı ile belirlenmiş olanlar merkez yönetim kurulunu teşkil eder.	B) TOPLU YAPI (SİTE) KAT MALİKLER KURULU : Sinpaş Central Life Toplu Yapı Kat Malikler Kurulu, Toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Sinpaş Central Life Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Toplu yapı (site) kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin korunması, bakımı ve tapu sicilinde ortak kullanıma tahsis edilmiş ve kullanım amacı sınırlanmış bağımsız bölümlerin yönetilmesi ve işletilmesi konularını, bu yönetim planı ile sınırları çizildiği üzere, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devretmiştir. Ancak, bunlara ilişkin tasarrufi işlemlerde (mülkiyet devri, aynı hak tesisi vb.) yetki münhasıran Toplu Yapı Kat Malikler Kurulu'na aittir. C) TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU : Toplu Yapı Temsilciler kurulu, Sinpaş Central Life Toplu yapı (site) bünyesindeki ;.....blok yöneticilerinden oluşan toplam 20 kişilik kuruldur. Blok yöneticisi değişir ise yeni yönetici Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda kendiliğinden yerini alır. Toplu yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesisleri ve tapu sicilinde site adına kayıtlı olup ortak yararlanmaya tahsis edilmiş bağımsız bölümlerin tasarrufi işlemleri ve fevkalade önemli işler dışında kalan olağan yönetim işlerinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu yetkilidir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplu yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin bakımı korunması ve idaresi için bu yönetim planı ile yetkilendirilmiş olup ayrıca Toplu Yapı bağımsız bölüm malikler kurulunca verilen görevleri yapar, yetkileri kullanır. Toplu yapı kapsamında ahengin sağlanması site bütünlüğünün korunması için

	<p>blok yönetimlerini, kat maliklerini veya bağımsız bölümlerden yararlananları bağlayan nitelikte kararlar alır.</p> <p>.....</p> <p>D) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU :</p> <p>Toplu Yapı Yönetim Kurulu 20 kişiden oluşan Temsilciler Kurulu'nun toplanmasında ve alınacak kararlarda ataletin önüne geçmek, Toplu Yapıda yapılacak işlerin daha çabuk ve sıhhatli bir biçimde yürütülmesini sağlamak maksadı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri arasından oy çokluğu ile seçtikleri 3 (üç) kişiden oluşur. Yapılan seçimde 3 üye de yedek olarak seçilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinde çeşitli nedenler ile oluşacak boşluk alınan oy sayısı miktarına bakılarak yedek üyeler tarafından sırası ile doldurulur.</p>
<p>Merkez Yönetim Kurulu, yetkilerini servis şirketi Kentsel Hizmetler İşletme ve Ticaret A.Ş.'ye devretmiştir. Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme San. A.Ş. 5 yıl süreyle Sinpas Central Life Site yöneticisi olarak atanmıştır. Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme San. Tic.A.Ş. söz konusu süre içerisinde dilerse görevini bırakabilir. Ayrıca kat kurul toplantısında Sinpaş Central Life bağımsız bölüm tüm maliklerinin yarıdan bir fazla oyu ile yönetici olan Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme San. Tic. A.Ş. başka bir servis şirketi ile değiştirilebilir. Yeni seçilen servis şirketi bu yönetim planının 26. maddesindeki hususları aynen yerine getirdiği takdirde yeni servis şirketi ile anlaşma sağlanır.</p> <p>.....</p> <p>Servis şirketi Sinpaş Central Life'ı temsil ve ilzam eder. Kat mülkiyeti kanundan kaynaklanan ibra sorumluluğunun muhatabı Merkez Yönetim Kuruludur. Kentsel Hizmetlerin Sözleşmesini feshi ve yeni bir servis ile sözleşme imzalanabilmesi için konu ile ilgili özel gündem ile toplanacak olağanüstü kat malikleri kurulunda karar alınması gereklidir. Kentsel Hizmetlerin sözleşmesinin feshi için pay ve paydaş tam sayısının yarıdan bir fazlasının, Yeni servis şirketinin belirlenebilmesi için ise tamamının oyu aranır.</p>	<p>Bu konudaki hususlar yeni yönetim planından tamamen çıkarılmış ve site kat maliklerinin kendilerini yönetme ve servis şirketini denetleme, yeni servis şirketi ile anlaşma konularında tamamen demokratik ve site kat maliklerini yetkili kılan hükümler getirilmiştir. (ekteki yönetim planından ayrıntılı olarak görebilirsiniz)</p>

<p>Kat Malikleri Kurulu, bu yönetim planını tadil ederek bir servis şirketi tesbit edinceye veya 23. Madde de belirtilinceye kadar Sinpaş Central Life'in yönetimi, servis şirketi Kentsel Hizmetler İşletme ve Ticaret A. Ş. veya sermayesine iştirak edeceği şirkettir. Yönetim planı tadil edilerek veya 23. Maddede belirtilen merasimle site bir başka servis şirketine tevdi edilebilir, işbu yönetim planı kat maliklerince değiştirilerek site yönetimi bir servis şirketine tevdi edilinceye kadar mer'iyette kaldığı sürece ve Kentsel Hizmetler İşletme ve Ticaret A.Ş. bu görevi artık sürdürmeyeceğini blok yöneticilerine blok ilan panolarına asarak tebliğ etmediği sürece sitenin yönetimi servis şirketi Sinpaş Central Life yönetimi Kentsel Hizmetler İşletme ve Ticaret A.Ş. veya görevlendireceği şirkettir.</p>	<p>Bu keyfi hüküm yeni yönetim planından çıkarılmıştır.</p>
<p>Servis şirketi sitede, site yönetimi adına, bu; müdürle üç idari personel, yeterikadar kapıcı, elektrik teknisyeni, bekçi, tesisat teknisyeni, bahçevan ve düz işçi istihdam eder. İstihdam edilecek personelin seçimi çalışma koşulları ücretleri ve çalışma zaman ve mevsimlerini servis şirketi tayin eder.</p>	<p>Sinpaş Toplu Yapı Yönetimi için tamamen dışarıdan hizmet almak üzere bir veya hizmetler ayrılarak (güvenlik, temizlik, servis hizmetleri, temizlik ve bakım, peyzaj vs.) birden çok servis şirketi ile sözleşme yapılabilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı ile bir servis şirketi ile çalışılmaya karar verildiğinde çalışma şartları ve verilen yetkiler ayrıntılı bir biçimde ve bütün şartları kapsayacak biçimde bir sözleşme ile belirlenir. Bu sözleşmeler noter tasdikli olacak ve uygulamada aksaklıklara neden olmayacak ayrıntıda yapılacaktır.</p>