

Sayı : METEK.3/1-2025/24
Konu : Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısı

19/09/2025

TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİNE!

- İlgi:** a) Kat Mülkiyeti Kanunu(Madde:19,20,42 ve 72.Maddeleri)
b)Toplu Yapı Yönetim Planı(Madde:22,23,24 ve 25.Maddeleri)
c)Temsilciler Kurulu Kararları (23.01.2025/38 No'lu Kararı)

İlgi (a) Kat Mülkiyeti Kanunun Ana gayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk başlıklı 19.maddesinde; “Her kat maliki ana gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur” hükmüne, **Ana gayrimenkulün genel giderlerine katılma başlıklı 20.maddesinde;** “Kat maliklerinden her biri; a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; b) Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; Katılmakla yükümlüdür. c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz. Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür”. **Yenilik ve ilaveler Faydalı olanlar başlıklı 42.maddesinde;** “Kat malikleri, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır”. **Ortak giderlere katılma başlıklı 72.maddesinde;** “Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır. Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır. Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar” hükümlerine yer verilmiştir.

İlgi (b) Toplu Yapı Yönetim Planının Temsilciler Kurulunun Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları başlıklı 22.maddesinde; “...3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun 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” hükmüne, **Kurula Katılma ve Oy Hakkı başlıklı**

23.maddesinde; "Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bu yöneticiler ve/veya temsilciler yönettikleri ve/veya temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan üye, herhangi bir üyeyi vekil olarak tayin edebilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır" hükmüne, **Toplanma ve Çağrı başlıklı**

24.maddesinde; "...Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, salt çoğunlukla verdiği kararlara göre, yılda en az üç kez olağan olarak, üyelerinin 2/3 çoğunluklu yazılı istemi üzerine toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün üyelere imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartı ile olağanüstü olarak her zaman toplanır. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz" hükmüne, **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı başlıklı 25.maddesinde;** "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye tamsayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararın yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların 2/3 oy çoğunluğuyla kabul edilmesine bağlıdır. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, duyurulmuş ikinci toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır" hükmüne, **Kararların Bağlayıcılığı başlıklı 26.maddesinde ise;** "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Metek III. Etap Toplu Konutları kapsamında bulunan Blok Yöneticileri ve blok niteliği olmayan yapıların temsilcileri ile bütün bağımsız bölüm maliklerini ve sakinlerini, irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devir alacak olanları bağlar" şeklinde hükümlere yer verilmiştir.

İlgi (c) Temsilciler Kurulumuzun 23/01/2025 tarihli ve 38(Otuzsekiz) No'lu Kararlarında ve Temsilciler Kurulumuzca Kabul Edilen 2025 Yılı İşletme Projesisi(Bütçe) ve Uygulama Esaslarında; sitemizin daha güvenli hale getirilmesi için tüm ortak alanların güvenlik kameraları ile kontrol edilebilir hale getirilmesi, siteye araç giriş-çıkışının güvenli ve kontrollü hale getirilmesi, ana girişteki yoğunluğun azaltılması için K6-17 ile K6-16 arasından kontrollü araç giriş-çıkış kapısı yapılması, araç park alanlarının artırılmasına yönelik çalışma yapılması, K6-15 ile K6-17 arasında bağlantı yolu açılması, yapılacak çalışmaların maliyetlerinin öncelikle genel bütçeden, bütçenin yeterli olmaması durumunda tüm kat maliklerine ortaya çıkan maliyetin paylaştırılması(borçlandırma) yapılması yönünde kararlar alınmıştır.

Buna istinaden Yönetim Kurulumuz;

Gerekli çalışmaları başlatmış, bitirme noktasına gelinmiştir. Ancak yaklaşan kış mevsimini dikkate aldığımızda gelinecek noktada yapılan çalışmaların temsilciler Kurulumuza sunulması, yapılacak çalışmalar ile ilgili istişare yapmak amacıyla aşağıdaki "**Gündem Maddelerini**" görüşmek üzere belirtilen tarih, yer ve saatlerde Temsilciler Kurulumuzun toplanmasına karar verilmiştir.



DÜZCE EMETEK 3.ETAP 1.KISIM TOPLU KONUTLARI
TOPLU YAPI SİTE YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI



METEK 3.ETAP 1.KISIM TOPLU KONUTLARI TOPLU KONUTLARI
TEMSİLCİLER KURULU 2025 YILI I. OLAĞAN TOPLANTISI

1.TOPLANTI : 20/09/2025-Cumartesi Saat:20:00 Yer: Yönetim Ofisi Toplantı Salonu
(Yeterli çoğunluk sağlanamadığı takdirde 2.toplantı yapılacaktır)
2.TOPLANTI : 27/09/2025-Cumartesi Saat:20:00 Yer: Yönetim Ofisi Toplantı Salonu

GÜNDEM

1. Açılış ve yoklama
2. Yönetim Kurulunun yapılan ve Yapılacak İşler hakkında temsilciler Kurulunu bilgilendirmesi,
3. Genel Bütçe imkânları ile karşılanamayacak ortak alanlarda yapılan çalışmalar ile ortak alanlardaki demirbaşların bakım-onarım vb.için Kat Maliklerinden toplanacak miktarın görüşülmesi ve Yönetim Kuruluna yetki verilmesi,
4. Blok Yakıt Parası ve Demirbaş harcamaları için Blok Yöneticilerince hesap açılması, takibinin Blok Yöneticilerince yapılması,
5. Temsilciler Kurulu Üyelerinin görüş ve önerilerinin alınması,
6. Temsilciler Kurulu Üyelerinin kendi bloklarına yönelik çalışmalar konusunda ayrı ayrı kurulu bilgilendirmeleri,
7. Görüş-öneri, dilek ve temenniler
8. Kapanış

Notlar:

- 1-Mevzuat gereği en az 15(Onbeş) gün önceden toplantı çağrısının bildirilmesi hükme bağlanmış ise de toplantı yeter sayısının ($2/3=17/3 \times 2=11,3=11$ Kişi) sağlanması halinde bu süreler dikkate alınmayacaktır. O nedenle toplantıya eksiksiz katılım sağlayalım.
- 2-Toplantıya hazırlıklı gelmeleri (sorun ve çözüm önerileri ile görüş beyan etmeleri) önem arz etmektedir.
- 3-Önemli mazeretleri dolayısıyla toplantıya katılamayacak temsilciler Kurulu üyelerimizin Temsilciler Kurulu Üyelerimizden birine yazılı vekâlet vermeleri gerekmektedir.
- 4-Toplantı sonrasında sitemizin ortak alanları birlikte gezilerek sahada yapılanların görülmesi, yapılacaklar konusunda varsa öneriler alınacaktır.
- 5-Bu toplantı çağrı yazısı Whsapp üzerinden Temsilciler Kurulu Üyeleri ile paylaşılacak, www.metektokievleri.com.tr adlı internet sitemizin "DUYURULAR" bölümünde yayınlanacak olup ayrıca yazılı tebligat yapılmayacaktır.

N.Öztürk

Nevzat ÖZTÜRK
Yönetim Kur.Bşk.Yrd

Y.Çalış

Yeliz ÇALIŞ
Yönetim Kur.Bşk.Yrd.
(Muhasip Üye)

F. Pişkin

Fahri PİŞKİN
Yönetim Kurulu Başkanı