

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
AYAZAĞA LOJMANLARI D2 BLOK
YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

Amaç

Madde.1 - Bu yönetim planının amacı, İstanbul Teknik Üniversitesi'ne ait konutlar içerisinde bulunan Genç Akademisyen Konutları'nın yönetim esaslarının, İstanbul Teknik Üniversitesi Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Kamu Konutları Esasları gereğince ve bu esaslara bağlı kalmak şartı ile belirlenmesidir.

Kapsam

Madde.2 - Bu yönetim planı, İstanbul Teknik Üniversitesi'ne ait konutlar içerisinde bulunan Genç Akademisyen Konutları'nı kapsar.

Tanımlar

Madde.3 - Bu yönetim planı içerisinde, aşağıdaki tanımlar kullanılacaktır.

İdari Makam: İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğünce belirlenmiş olan, konut yönetim birimi.

Bina: İstanbul Teknik Üniversitesi'ne ait konutlar içerisinde bulunan Genç Akademisyen Konutlarının bulunduğu, Ayazağa lojmanları D2 blok.

Kiracılar: Kendilerine konut tahsis edilmiş olan bina sakinleri.

Yönetim Kurulu: Kendilerine konut tahsil edilenler tarafından, Bina içerisindeki müşterek hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesi için 1 yıllığına oluşturulan, yönetici, 2 yardımcısı ve kat temsilcilerinden oluşan yönetim birimi.

Yönetim Esasları: İstanbul Teknik Üniversitesi Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Kamu Konutları Esasları.

Yönetim Planı: Bu yönetim planı.

Konutların Kullanım Şekli

Madde.4 - Kiracılar, kendilerine tahsis edilmiş olan konutları Yönetim Esaslarına bağlı kalmak şartı ile kullanacaklardır ve bu hususta İdari Makam'a karşı sorumludurlar.

Ortak Yerler

Madde.5 – Bina içerisinde bulunan ve Kiracılara şahsen tahsil edilmiş konutlar dışında kalan tüm alanlar ile Binaya ait olan arazi, ortak alanlar kapsamına girmektedir.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Madde.6 - Bu Yönetim Planı ve bunda yapılacak değişiklikler bütün kiracıları, yönetici ve denetçileri bağlar. Yönetim Planının değiştirilmesi Kiracılar Genel Kurulu tarafından gerçekleştirilir. Bu gündemle toplanmış Kiracılar Genel Kurulunda 4/5 yeter çoğunluk ve oy çokluğu şartı aranır.

İKİNCİ BÖLÜM

Yönetim Organları

Kiracılar Genel Kurulu

Madde.7 – Kiracılar Genel Kurulu, tüm kiracılardan meydana gelir. Binanın yönetimiyle ilgili tüm hakları elinde bulundurur.

Madde.8 – Kiracılar Genel Kurulu, yılda en az 1 kez yönetim kurulu oluşturmak için toplanır. Gerekli durumlarda, yöneticinin ya da denetçinin çağrısı ile ya da Kiracıların en az 1/5'inin imzalı talebi ile yıl içerisinde birden fazla sayıda da toplanabilir.

Yönetim Kurulu

Madde.9 – 1 yönetici, 2 yardımcı ve en az 5 kat temsilcisinden oluşur. Yönetim Kurulu, Kiracılar Genel Kurulu tarafından 1 yıllığına oluşturulur. Yönetim Kurulunun oluşturulabilmesi için Kiracılar Genel Kurulunda 4/5 katılım ve oy çokluğu aranır. Kiracılar Genel Kurulunun, Yönetim Kurulu oluşturmak gündemiyle yapılan ilk toplantısında 4/5 yeter çoğunluk yakalanamamışsa, aynı gündemli bir sonraki toplantı yeter çoğunluk şartı aranmadan gerçekleştirilir. Yönetim Kurulunun oluşturulması gündemli Kiracılar Genel Kurulu toplantı çağrısı, Bina girişine asılacak ilan ile tüm kiracıların görebileceği şekilde duyurulmalıdır.

Madde.10 – Kat temsilcileri, en az 8 kiracının bulunduğu her kat için en az 1, en çok 3 kişi olacak şekilde, Kiracılar Genel Kurulu tarafından seçilir. Herhangi bir kat için, kat temsilcisinin seçilememesi durumunda, yönetici, Yönetim Kuruluna ilgili katı da temsilen katılır. Yönetici her türlü durumda sadece 1 oy hakkına sahiptir.

Madde.11 – Yönetim Kurulu, Bina içerisindeki müşterek hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesi için, yönetici çağrısı ile toplanır ve kararlarını, Kiracılar Genel Kurulu adına, her sayfası noterce onaylanmış olan karar defterine işler. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulunun oluşturulması ve Yönetim Planının değiştirilmesi dışında kalan, Yönetim Esasları ile belirlenmiş her türlü kararda, Kiracılar Genel Kurulunu temsilen tam yetkiye sahiptir.

Madde.12 – Yönetim Kurulunun toplantı çağrıları Bina girişine asılacak ilan ile tüm Yönetim Kurulu üyelerinin görebileceği şekilde duyurulmalıdır.

Madde.13 – Yönetim Kurulu toplantılarında, yönetici ve en az 1 yardımcısının, yöneticinin katılmadığı durumlarda her iki yardımcının da katılımı zorunludur. Yönetim Kurulu toplantılarında yeter çoğunluk şartı aranmaz; kararlar için oy çokluğu gereklidir. Ard arda 3 toplantıya mazeretsiz olarak katılmayan kat temsilcisinin görevine son verilir.

Madde.14 – Yönetici ya da yardımcısı, tüm hak ve görevlerini yapılacak Yönetim Kurulu toplantısı ile Yönetim Kurulu üyelerinden birine en fazla 6 ay süre ile vekaleten devredebilir. 6 aydan fazla görevde bulunamayacak olan Yöneticinin ya da yardımcılarının yerine Kiracılar Genel Kurulu tarafından yeni atamanın yapılması gerekir. Yöneticinin ve 2 yardımcısının aynı anda vekalet vermesi mümkün değildir. Böyle bir durumda Kiracılar Genel Kurulu, Yönetim Kurulu oluşturma gündemiyle toplanır.

Madde.15 – Yönetim Kurulunun alacağı karar, kurul üyelerinden birini doğrudan ilgilendiriyorsa, ilgili kişinin kararda oy hakkı yoktur.

Madde.16 – Yönetim Kurulunun, karar defterine oy çokluğu ile işlediği kararlar, tüm kiracıları bağlar. Kiracılar bu kararlara uymak ve yürütümüne olanak tanımakla yükümlüdür.

Madde.17 – Binanın tüm müşterek işlerinin yürütülmesi ve takibinin yapılmasından yönetici ve 2 yardımcısı sorumludur. Yönetici ve yardımcıları bu görevleri ile Kiracılar Genel Kuruluna karşı sorumludurlar. Yönetici ve yardımcılarının her biri toplam aidat bedeli olarak, 38 m² arsa payına sahip 2 kişilik konutların kişi başına düşen aidat payının yarısını öderler. Diğer kurul üyelerine herhangi bir giderden muafiyet ya da bir ücret verilemez.

Hesap Verme ve Denetim

Madde.18 – Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu oluşturma gündemli Kiracılar Genel Kurulunda ve yılda en az 1 kez de hesap verme gündemiyle yapılacak olan Kiracılar Genel Kurulunda, yaptığı tüm icraatları ve gelir/gider durumunu açıklamak ve gerekli durumda Kiracılar Genel Kuruluna hesap vermekle yükümlüdür. Yapılan harcamaların dökümü Kiracılara her ay sonunda duyurulur. Herhangi bir uyuşmazlıkta, sorumluluk Yönetim Kurulu adına yönetici ve yardımcıları tarafından üstlenilir.

Madde.19 – Kiracılar Genel Kurulu, 1 yıl boyunca görev yapmak üzere 1 adet denetçi görevlendirebilir. Denetçi tüm Yönetim Kurulu toplantılarına oy hakkı olmayacak şekilde katılabilir ve gerekli gördüğü durumlarda, Yönetim Kurulunun hesap vermesi gündemli Kiracılar Genel Kurulu toplantı çağrısı yapabilir. Denetçi herhangi bir giderden muaf tutulamaz ve kendisine ücret verilemez.

Madde.20 – Yönetim Kurulunun yaptığı icraatların uygunsuz bulunması durumunda, Kiracılar Genel Kurulu 4/5 yeter çoğunluk ve oy çokluğu şartları ile Yönetim Kurulunun görevine son verebilir. Yeter çoğunluğun sağlanamadığı toplantı, yeter çoğunluk şartı aranmamak üzere gerekli çağrının yapılması ile yeniden gerçekleştirilebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kiracıların Hak ve Borçları

Madde.21 – Kiracılar, Yönetim Kurulu tarafından açıklanmış ve kendi paylarına düşen tüm giderleri ödemekle yükümlüdürler.

Madde.22 – Bina görevlileri, temizlik elemanları, bahçe sorumluları gibi, Yönetim Kurulunca işe başlatılmış çalışanların ücretleri tüm kiracılara, konutların arsa payına bakılmaksızın eşit şekilde paylaşılır.

Madde.23 – Elektrik, su, ısınma gibi ortak giderlerin tamamı Kiracıların arsa payına oranlanarak bölüştürülür. Faturaların düzensiz gelmesi durumuna karşı Yönetim Kurulu, Kiracılardan toplanması gereken gider karşılıklarını belirli süreler için yaklaşık olarak tespit edebilir.

Madde.24 – Kiracılar, ortak alanları tamamen eşit şartlarla kullanma hakkına sahiptir. Ortak alanlarda uyulacak kurallar, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve Kiracılar bu kurallara uymakla yükümlüdürler.

Madde.25 – Kiracılar her türlü şikayet ve rahatsızlıklarını, Yönetim Kurulunu temsilen kat temsilcilerine yazılı olarak iletebilir. Yazılı olarak iletilmiş şikayet ve rahatsızlıkların, en yakın Yönetim Kurulunda gündeme alınması zorunludur.

Madde.26 – Kiracılar, Yönetim Esaslarında belirtilmiş olan kişiler dışındaki akraba ya da tanıdıklarını kendilerine tahsis edilmiş konutlarda uzun süre misafir edemezler. İzin verilen misafirlik süreleri ve şartları, zaruri durumlar dışında 3 haftayı geçmeyecek şekilde Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Madde.27 – Bina içerisinde ya da çevresinde beslenecek hayvanlar ile ilgili hususlar Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Son Hükümler

Madde.28 – Bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Yönetim Esasları ile diğer kanunların emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.

Geçici Madde – Madde.17 ile belirlenmiş olan, Yönetici ve yardımcılarının aidat muafiyetleri, 31 Ocak 2011 tarihine kadar, Yönetici ve yardımcılarının her biri için tüm aidatlardan tam muaf olunacak şekilde bu geçici madde ile yeniden düzenlenmiştir. Ocak 2011 içerisinde yapılacak Kiracılar Genel Kurulu'nda yeter çoğunluk şartı aranmaksızın, oy çokluğu ile bu tam muafiyet süresi bir sonraki Yönetim Kurulu seçimine kadar 1 kereye mahsus uzatılabilir.

Madde.29 - 29 asıl ve 1 geçici maddeden ibaret bu Yönetim Planı tarihinde düzenlenmiştir. Bu Yönetim Planı'nın bütün maddeleri, *İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa Kampüsü, Lojmanlar D2 Blok, Maslak, İstanbul* açık adresinde ikamet iden ve aşağıda açık kimlikleri ve konut kapı numaraları yazılı bütün Kiracılar tarafından teker teker okunarak isteğe ve usulüne uygun şekilde düzenlenmiş olduğu oy çokluğu ile kabul edilip imza altına alınmıştır.