

**ÖNEMLİ DUYURU**

Sayın kat maliklerimiz;

Bilindiği üzere; tatil köyümüz devremülk sistemi ile kurulmuş ve yıllardan beridir bu şekilde yönetilmektedir. Bu sistem nedeniyle her bir devremülk üyemiz maliki oldukları bağımsız bölümün 1/26 veya 1/52 oranında sahibi bulunmaktalar. Bir diğer ifade ile Sitemizde her bir bağımsız bölümümüzün genel itibariyle 26 veya 52 adet sahibi bulunmaktadır.

Yine tüm maliklerimizin bildiği üzere tapuda tescilli yönetim planımızın 17. Maddesinde belirtildiği üzere Sitemizin yıllık olağan kat malikleri toplantısı her iki yılda bir yıl Kasım ayının ikinci pazar günü yapılmakta, bu toplantıda yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca aranan çoğunluk katılımı sağlanamaz ise üçüncü Pazar günü herhangi bir toplantı nisabı aranmaksızın kat malikleri toplantımız icra olunmaktadır.

Sitemizin 2019 yılına ilişkin 12 Ocak 2020 günü toplanan kat maliklerinin yasada ve yönetim planında gerekli çoğunluğu sağlayamaması üzerine toplantı nisabı aranmaksızın 19 Ocak 2020 günü yeniden bir araya gelinmiştir. Ancak, tüm maliklerimizin malumu olduğu üzere toplantıya katılan kişilerin imzalarının toplanmasına sabah saat 10:00'da başlanılmış olunmasına rağmen asaleten ve vekaleten katılan müşterek maliklerimizin sayısının 6.754 kişiyi bulması üzerine imza işlemleri gece saat 23:30'a dek sürmüş, gerekli sayıların yapılması ile birlikte toplantıya ancak gece yarısı başlanabilmektedir. Yapılan toplantıda görüşmelerin uzaması ile de toplantımız ancak sabah saat 05:30'da tamamlanabilmektedir.

Bu toplantının bu denli uzamasının ve siz sayın maliklerimizin ve toplantıda görevli çalışanların ciddi zahmete katlanmasının sebebi, tamamen Site Yönetimimizin kat maliklerimizin katılım taleplerini kırmamak, temsilde çoğunluğun sağlanması ve daha önceki yıllarda rağbet görmeyen toplantılara katılım sayısını artırmak amacıyla yıllardan beri Kat Mülkiyeti Kanununu hükümlerinin 31/3 ve 61/2 madde hükümleri uygulanmadan toplantıların icra olunmasından kaynaklanmaktaydı. Burada tüm amacımız siz sayın maliklerin seslerini yönetime bizzat iletmelerini sağlamaları idi.

Son yapılan 09 Ocak 2021 günlü toplantıda 6754 devre sahibinin tamamına yakın çok büyük bir kısmının vekâletle temsil olunması ile anlaşılmalıdır ki devre maliklerimiz gerekli bilince ulaşımlardır. Bu durumda yeterli bilincin oluştuğunun memnuniyetle görülmesi sonucu toplantılarımıza katılımlarda artık Kat Mülkiyeti Kanunu 31/3 ve 61/2 madde hükümleri ile Yönetim Planımızda 17 ve devamı Maddelerinde yer verilen kuralların uygulanması zaten yasal zorunluluk olmakla birlikte uygulamada kolaylık açısından da zorunlu hale geldiğini siz sayın devre sahiplerimize bildirmek isteriz.

Bilindiği gibi tatil köyümüz 147 ada 23 parselde toplam 430 adet Bağımsız Bölüm ve 185 ada 2 parselde toplam 589 adet Bağımsız Bölümden oluşmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca HER BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BİR TEK OY HAKKI VARDIR. Bir bağımsız bölümün birden fazla sahibi olması halinde her bir müşterek malikin ayrı birer oyunun olması beklenemeyeceğinden; gerek KMK 31/3 maddesinin; "Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder" hükmü ve gerekse KMK 61/2 maddesindeki "Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerçek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler." hükmü uyarınca, Sitemizin 147 ada 23 parselde toplam 430 adet Bağımsız Bölüm ve 185 ada 2 parselde toplam 589 adet bağımsız bölümünün **birden fazla maliki olanların aralarından seçecekleri veya temsilci olarak belirlenecek bir kişinin bağımsız bölüm temsilcisi olarak oylamaya katılması mümkündür.** Tapuda tescilli Yönetim Planımızın 18. Maddesinde de bu hüküm aynı kanun hükümlerine atıf yapılarak devremülk sahiplerinin kat malikleri kurulunda bağımsız bölümleri adına ancak seçecekleri bir temsilci ile oylamaya katılabilecekleri düzenlenmiştir. Bu durumda da Yönetim Planı uyarınca her bir bağımsız bölümde 52'şer devre maliki olduğundan her bir bağımsız bölüm bağımsız bölüm hissedarlarının temsil belgesi verecekleri aralarından oy çokluğu ile seçeceği bir bağımsız bölüm temsilcisi olarak oylamaya katılabilecek ve oylamada dikkate alınacaktır.

Bu nedenlerle önceki toplantılarda yaşanan kargaşanın önlenmesi ve siz sayın devre maliklerimizin katılımlarının azami düzeye çıkarılması adına şimdiden 12 Kasım 2023 günü (bu toplantıda gerekli nisap sağlanamazsa 19 Kasım 2023 günü) yapılacak olan 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin olağan kat malikleri toplantımıza katılım için temsil belgelerinin gönderilmesi amacıyla duyuru yapılması ve bu belgelerle toplantının yapılması zorunluluğu doğmuştur.

Bu nedenle **EN GEÇ Toplantı Tarihinde Toplantı Saatinden 30 dakika öncesine** kadar aşağıda yer verdiğimiz örnek temsil belgesinin toplantıya katılmak isteyen devre maliklerimizce hazırlanarak Site Yönetimine ulaştırılması gerekmektedir. Temsil belgelerinin mümkün olduğunca bizzat elden, posta veya kargo yoluyla bizzat gönderiminin sağlanması rica olunur. Üçüncü kişiler eliyle gönderim yapılması halinde temsil belgesindeki bilgilerin ve iradenin teyit edilmesi gerekecektir.

SAROT TERMAL TATİL KÖYÜ  
TOPLU YAPI YÖNETİMİ  
Karacasu mandıra Mh. Sarot Termal  
Deşremü Evleri Sk.  
Sarot İdar. Bina No: 8  
Taşkesti Beldesi Mudurnu/BOLU  
Mudurnu V.D: 751 102 8623

## TEMSİL BELGESİ

Sarot Termal Tatil Köyü Toplu Yapısı, Site Yönetim Planı ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında;  
..... Bloğu ..... numaralı bağımsız bölümün müşterek maliki olarak; Sarot Termal Tatil Köyü Parsel Bağımsız Bölüm Kat Malikleri 2022-2023 yılı Olağan Genel Kurulunun 12.11.2023 Pazar günü saat 11:00'de, çoğunluk sağlanamadığı takdirde 19.11.2023 Pazar günü saat 11:00'de yapılacak olan Toplantısı'nda temsil etmeye ve oylamalara katılmaya, Sn .....'i Kat Mülkiyeti Kanununun 31/3 ve 61/2 maddeleri uyarınca temsilci tayin ettim.

VEKİL; TC KİMLİK NO : .....  
VEKİL İMZA : .....  
KAT MALİKİ ADI VE SOYADI : .....  
KAT MALİKİ TC KİMLİK NO : .....  
KAT MALİKİ İMZA : .....  
BLOK / DAİRE / DÖNEMİ : ..... Blok / D: ..... / ..... Dönem

**NOT** : İşbu bağımsız bölüm temsilci belgesinin, toplantıda temsil edilmenizde aksaklık yaşanmaması adına **EN GEÇ Toplantı Tarihinde Toplantı Saatinden 30 dakika öncesine** kadar, Sarot Termal Tatil Köyü Toplu Yapı Yönetiminin; **Karacasumandıra Köyü Sarot Termal Devremülk Evleri Sokak Yönetim Binası Taşkesti Beldesi Mudurnu BOLU** adresinde olacak şekilde bizzat elden, kargo veya posta yoluyla gönderilmesi gerekmektedir.

SAROT TERMAL TATİL KÖYÜ  
TOPLU YAPI YÖNETİMİ  
Karacasumandıra Mh. Sarot Termal  
Devremülk Evleri Sk.  
Sarot İdari Bina No: 8/1  
Taşkesti Beldesi Mudurnu/BOLU  
Mudurnu V.D: 751 102 8628