



DÜZCE MEMUR SEN EVLERİ DİSİPLİN YÖNETMELİĞİ



BİRİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

Amaç, Kapsam ve Dayanak

Madde 1- Bu Yönetmeliğin amacı, Düzce Memur Sen Evleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun 21.02.2009 tarihli 2'nci olağan toplantısında aldığı karar gereğince; Disiplin Kurulu'nun kuruluşu ile çalışma esas ve usullerini belirlemektir. Bu Yönetmelik, sitedeki bütün kat maliklerini, kat irtifak sahiplerini, onların mirasçıları ve bağımsız bölümü kullanan kişileri kapsar. Kanuni dayanağı ise Kat Mülkiyeti Kanunu, site sakinlerimizin yapmış oldukları sözleşme mahiyetindeki Toplu Yapı Yönetim Planı ve Site Yönetmeliği'dir. Ayrıca sitede geçici olarak bulunan gerçek ve tüzel kişiler ile müstecirler de bu Yönetmelik kapsamındadır.

Tanımlar

Madde 2- Bu Yönetmelikte geçen;

- Kurul: Disiplin Kurulu'nu,
- Başkan: Disiplin Kurulu Başkanı'nı,
- Müstecir: Toplu Yapı Yönetimi ile Protokol bağı kurarak sitedeki ortak tesisi işleten firmayı,
- BİRİM: Bir aylık aidat miktarına denk gelen bedeli,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM Disiplin Kurulu

Disiplin Kurulu'nun Oluşması, Seçimi ve Nitelikleri

Madde 3- Disiplin Kurulu, iki yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri arasından 5 (beş) üye olarak, Haziran ayı sonuna kadar seçilir. Aynı üye en fazla iki dönem için seçilebilir. Bu seçim oylamasının ilk iki turunda her üye için ayrı ayrı salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilir. 5'ten fazla üye seçilmesi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri dışından üye seçilmesi kararı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun yetkisindedir.

Disiplin Kurulu, seçimi izleyen en geç 1 (bir) hafta içerisinde toplanarak bir başkan, bir başkan vekili ve bir de raportör üye seçerek görev dağılımı yapar. Diğer üyeler ise üye sıfatıyla görev yaparlar.

Disiplin Kurulu'nun kırtasiye, sekreterlik ve gerektiğinde harcırah ihtiyaçları Site Yönetim Merkezi tarafından karşılanır.

Disiplin Kurulu üyelerinin birinin veya birkaçının istifa, sağlık vb. nedenlerle görevden ayrılması durumunda mevcut üyeler görevlerine devam eder ve bir sonraki Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısında Kurul üyeliği için seçimler yapılır. Kurul üyelerinden en az 3 (üç) kişinin görevinden ayrılması halinde ise Disiplin Kurulu kendiliğinden fesh edilmiş sayılır ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Yönetim Kurulu tarafından olağanüstü olarak toplantıya çağırılarak seçim yapılması sağlanır. Seçim süresine kadar ise Disiplin Kurulu'nun tüm görev, yetki ve sorumluluklarını Toplu Yapı Yönetim Kurulu üstlenir. Yönetim Kurulu bu görevini Denetleme Kurulu'na da devredebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Disiplin Suçları ve Cezaları

Disiplin Suçları ve Cezaları

Madde 4- Disiplin suçlarının kapsamı şunlardır:

- Toplu Yapı Yönetim Planı, Site Yönetmeliği ve Güvenlik Yönetmeliği hükümlerine uymamakta ısrarcı olmak ve/veya Yönetim Planı'nda belirtildiği şekilde "çekilmezlik hali" meydana getiren davranışlarda bulunmak.
- Müstecir firmaların Site Yönetmeliği ve Protokol hükümlerine aykırı davranması.
- Sitede geçici olarak bulunan ticari firmalara ait araçların Site Yönetmeliği'ne uymaması ve bunu alışkanlık haline getirmesi.

Yukarıda belirtilen hususların vuku bulması durumunda disiplin suçlarının kapsamı oluşur.

Disiplin cezalarının sınırları şu şekilde tanımlanmıştır:

- Site Yönetmeliği'nin 22, 25, 43 ve 46'ncı maddelerinin ihlali halinde Uyarı,
- Site Yönetmeliği'nin 19, 31 ve 47'nci maddelerinin ihlali halinde Kınama,
- Site Yönetmeliği'nin 6, 7, 8, 12, 13, 14, 20,24, 26, 34, 39 ve 41'nci ve Güvenlik Yönetmeliği'nin 11 ve 36'ncı maddelerinin ihlali halinde bir BiRiM, (Değişiklik 14.09.2009 T.Y.T.K)
- Site Yönetmeliği'nin 9, 11, 15, 27, 28, 33, 35, 38, 40'ncü maddelerinin ihlali halinde iki BiRiM,
- Site Yönetmeliği'nin 17, 18, 21 ve 23'ncü maddelerinin ihlali halinde üç BiRiM,

ceza verilir.

Cezai şart, işletme projesinde bağımsız bölüm malikinin ödemesi öngörülen aylık aidat 1 birim (BiRiM) addedilerek, BiRiM'in katsayıları olarak belirlenir. İhlalin tekrarı veya sürekliliği halleri cezai şartın tayininde uygulanabilecek azami miktar, BiRiM'in beş katını geçemez.

Aynı hükümlerin ihlalinin tekerrüründe, her bir ek ihlal halinde verilecek ceza bir BiRiM daha artırılarak saptanır. Yönetmelik hükümlerine yeni madde/maddeler ihdas edilmesi durumunda, ilgili maddelere isabet eden cezalar Disiplin Kurulu tarafından tespit edilir.

Disiplin Kurulu, Yönetmeliğe aykırı davranan kişi hakkında bir defaya mahsus olmak üzere uyarı ve kınama cezası verme yetkisine sahiptir. Aynı kişinin daha önce uyarı cezası aldığı madde hükmüne bakılmaksızın Yönetmeliğin herhangi bir maddesinden dolayı disiplin kovuşturmasına uğramış ise Yönetmelik gereği verilecek idari para cezaları tahakkuk ettirilir. Bu durumda uyarı veya kınama cezası verilmez.

Site Yönetmeliği'nin 42'nci maddesinin ihlalinden doğan maddi hasarlar, Yönetim Kurulu tarafından ilgili hak sahibinden bedeli mukabili tahsil edilir.

Müstecirlere ve ticari kuruluşlara uygulanacak cezalar:

Madde 5- Disiplin Kurulu, para cezaları haricinde veya para cezası ile birlikte yazılı uyarı, kınama, ihraç ve tahliye kararı da verebilir. Siteden ihraç cezası verilen kişi hakkında gereken işlemler yapılır ve en geç 15 (on beş) gün içerisinde tahliye edilmesi sağlanır.

Müstecir firmalara Protokolleri hükmünce disiplin işlemi yapılır. Müstecir firmaların dışında kalan ve sözleşmesi olmayıp geçici olarak site içerisinde bulunan ticari kuruluşlara ise siteye otuz günden az olmamak üzere süreli veya süresiz olarak giriş yasağı cezası verilebilir.

İşbu Yönetmelik'te belirtilmeyen ve disiplin cezası verilmesini gerektiren fiil ve hallerde, nitelik ve ağırlıkları itibarıyla benzer eylemlerde bulunanlara da aynı türden disiplin cezaları verilir.

Para cezası ve bu Yönetmelikte belirtilen diğer cezaları hükmolunan kişiye, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı ve yürürlükteki diğer yönetmeliklerde öngörülen yaptırımlar ilaveten uygulanabilir. Disiplin işlemi devam eden kişi/müstecir/ticari kuruluş hakkında kesin karar verilene kadar, doğrudan ve dolaylı olarak herhangi bir suçlama yapılmasına izin verilmez.

İşbu Yönetmelikte uyarı ve kınama cezaları olarak belirlenen maddelerin ihlalinde ısrarcı davranışlar devam ettiği takdirde bir üst ceza tahakkuk ettirilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM Disiplin İşlemleri ve Soruşturma

Disiplin İşlemleri

Madde 6- Düzce Memur Sen Evleri Toplu Yapı Yönetim Planı, Site Yönetmeliği, Güvenlik Yönetmeliği ve yürürlükteki diğer mevzuat hükümlerine aykırı davranışlarda bulunduğu tespit edilen site sakinlerine Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yazılı uyarı gönderilir ve aykırı duruma son verilmesi istenir. Aykırı durumun devam etmesi halinde ilgili kişi hakkında, Disiplin Kurulu'na sunulmak üzere dosya düzenlenir. Bu aşamaya kadar ki süreç, disiplin soruşturması niteliği taşır. Bu uygulamalar esnasında, eğer ilgili kişi kiracı ise ev sahibine de yazılı olarak bilgi verilir.

Dosyada bulunacak belgeler şunlardır:

- Site sakinine (kiracı ise ev sahibine giden bilgi yazıları dahil) gönderilen resmi yazılar,
- Tebellüğ belgesi,
- Kural ihlalinin tespit formu,
- ihlalin kanıtı olan yazılı veya görsel materyaller,
- Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun yazılı görüşü.

Hazırlanan dosya, Disiplin Kurulu'nun en yakın toplantısında görüşülmek üzere Kurul Başkanı'na veya Başkan Vekili'ne tutanakla teslim edilir. Disiplin Kurulu, teslim aldığı dosyayı en geç 1 (bir) ay içerisinde görüşmek ve karara bağlamakla yükümlüdür.

Dışarıdan gelen ticari kuruluşlara uygulanacak olan cezalarda Toplu Yapı Yönetim Kurulu yetkilidir. Yönetim Kurulu bu yetkisini para cezası veya alana giriş yasağı şeklinde uygular. Dışarıdan gelen ticari kuruluşlara ceza verilmesi durumunda bu ceza, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından mevcut enformasyon araçlarıyla ilan edilmelidir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ticari kuruluşlar hakkındaki dosyalar için Disiplin Kurulu'nu her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Olağanüstü toplantılarda, Yönetim Kurulu tarafından belirlenen gündem dışında başka bir gündem konuşulmaz.

Bir yıl içinde hakkında 2 (iki) dosya düzenlenerek Disiplin Kurulu'na havale edilen kişi/müstecir/ticari kuruluş hakkında Disiplin Kurulu, Yönetim Kurulu'nun olağanüstü çağrısıyla özel gündemle toplanır ve söz konusu dosya hakkında görüşme yaparak mutlaka (uyarı ve kınama hariç) ceza kararı verir.

Disiplin Kurulu'nun verdiği para cezasının zamanında ödenmemesi durumunda; Kurul, söz konusu cezayı en fazla beş katına kadar çıkarabilir veya başkaca cezalar verebilir.

Cezalarda uyum ve tutarlılık prensiplerine dikkat edilir. Nitelikleri itibarıyla benzer eylemlerde bulunanlara benzer disiplin cezaları verilir.

Kurul'un Toplanması, Çalışma Düzeni ve Ücretlendirilmesi

Madde 7- Disiplin Kurulu, olağan olarak her ayın son haftası içerisinde toplanır. Kurul Başkanı'nın ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı'nın çağrısı üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilir.

Toplantı gündeminin hazırlanması, Kurul üyelerine ve/veya ilgililerine duyurulması, Kurul çalışmalarının düzenli yürütülmesinden Kurul Başkanı sorumludur. Kurul Başkanı, gündemin hazırlanması, duyuru ve kırtasiye işlerinin yürütülmesi için Site Yönetim Merkezi'nden talepte bulunabilir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan dosya, raportör, O'nun yokluğunda ise Disiplin Kurulu Başkanı'nın görevlendireceği bir Kurul üyesi tarafından incelenir ve dosyanın muhteva olarak uygun olup olmadığını tespit eder. Eksik veya ilave olması istenen belge talebi durumunda ise Yönetim Kurulu'ndan talep eder.

Disiplin Kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Oyların eşit olması durumunda Heyet Başkanı'nın görüşü geçerlidir. Oylamalar açık şekilde yapılır. Kurul'un oy çokluğuyla verecek olduğu karara göre gizli oy uygulaması yapılabilir. Kurulda, ilk olarak raportörün dosya hakkındaki görüşü dinlenir ve ardından gündeme geçilir. Kurul, gerek gördüğü taktirde, disiplin işlemine muhatap kişi/kişileri toplantıya davet edebilir ve söz hakkı verebilir.

Disiplin Kurulu kararları, Ek'teki örnekte verilen metine göre yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da karara şerh düşmek suretiyle bunu belirtmek zorundadırlar. Çekimser oy kullanılmaz.

Disiplin Kurulu, mutlaka bir karar vermekle yükümlüdür. Disiplin Kurulu'nun, kararını gerekçesiyle birlikte Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirmekle yükümlüdür. Gereksiz karar, geçerli değildir.

Disiplin Kurulu, görüşerek karara bağladığı dosyayı, gereğinin yapılması için Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na teslim eder.

Disiplin Kurulu, Kurul kararlarının birer nüshasının bulundurulduğu Karar Dosyası, toplantı tutanakları dosyası ve yazışma dosyası adları altında dosyalar tutar ve muhafaza eder. Dosyaların saklanmasından ve güncel tutulmasından Kurul Başkanı veya görevlendireceği bir Kurul üyesi birinci derecede sorumludur.

Ücretlendirme

Disiplin Kurulu üyelerinin her birine toplantı başına, 1'nci derecedeki devlet memurunun bir günlük yevmiesi tutarınca ücret verilir. Ödemeleri aylık tahakkuk ettirilir. Yapılan toplantıların bilgisi, bu Yönetmeliğin "Kurul'un Toplanması ve Çalışma Düzeni" bölümünde ifade edilen usuller çerçevesinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Kararların Bildirilmesi, Savunma Hakkı ve İtiraz

Kararların Bildirilmesi

Madde 8- Disiplin Kurulu'nun verdiği karar ilgisine yazılı olarak bildirilir. Bu bildirim, tebliğ niteliği taşımaktadır. İlgili kişinin/müstecirin/ticari kuruluşun tebliği kabul etmemesi, kararın tebliğ edilmesine engel değildir. Tebliğ hususları hakkında 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uygulanır. Bu süreçteki tüm yazışmalar "KİŞİYE ÖZEL" ve "GİZLİ" kaydı ile yapılır.

Savunma Hakkı

Madde 9- Hakkında disiplin işlemi yapılan kişi veya müstecir firma savunma hakkına sahiptir. Ticari kuruluşların savunma işlemi, firmada imza yetkisine sahip kişilerce yapılır.

Uygulama

Madde 10- Disiplin Kurulu'nun verdiği kararlar, karar tarihinden itibaren hüküm ifade eder ve uygulanır.

Disiplin Kurulu'nun verdiği ve gereği için Yönetim Kurulu'na havale ettiği kararların, Yönetim Kurulu tarafından en geç 1 (bir) hafta içerisinde yerine getirilmesi sağlanır. Para cezaları sadece banka kanalıyla tahsil edilir. Cezanın ödenmemesi durumlarında aylık % 10'luk gecikme tazminatı uygulanır. Para cezası, 3 (üç) ay içinde ödenmediği taktirde yasal yollara başvurularak tahsil edilir.

İtiraz

Madde 11- Disiplin Kurulu'nun verdiği cezalara itiraz tebliğinden itibaren 7 gün içinde Disiplin Kurulu'na yapılır. İtiraz yapılmaması durumunda karar kesinleşir ve uygulanır. Disiplin Kurulu tarafından verilen kesinleşmiş ceza uygulamalarına itiraz ise ilgili mahkemelere yapılır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun, Disiplin Kurulu tarafından verilen kararlara en geç 3 (üç) gün içerisinde yazılı olarak itiraz ederek dosyanın tekrar görüşülmesini isteme hakkı vardır. Yapılan itiraz Disiplin Kurulu'nun bir sonraki olağan toplantısında görüşülür. Bu toplantıda verilen kararlar kesindir.

Kararların Yayınlanması ve Arşiv

Madde 12- Disiplin Kurulu'nun site sakinleri ve müstecir firmalar ile ilgili kararları özeldir ve kamuoyuna açıklanamaz. Sadece istatistiki bilgi olarak internet sitesinde veya Site TV'de yada diğer enformasyon araçları vasıtasıyla yayımlanabilir. Yalnızca ticari müesseseler ile ilgili kararlar site sakinlerine duyurulur.

Karara bağlanan disiplin dosyaları 2 (iki) takvim yılı saklanır.

ALTINCI BÖLÜM Geçici Hükümler

Geçici Madde 1- Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce işlenmiş bulunan ve devam eden ve disiplin işlemi gerektiren fiil ve hallerin devamı halinde bu Yönetmelik hükümleri aynen uygulanır.

Yürürlük ve Yürütme

Madde 14- Bu Yönetmeliğin uygulanmasından Disiplin Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu müştereken sorumludur. Bu Yönetmelik Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylandıktan sonra yayım tarihi itibarıyla yürürlüğe girer. Disiplin Kurulu yapacak olduğu iş, işlem ve alacak oldukları kararları bu Yönetmelik doğrultusunda tesis eder. Disiplin Kurulu'nun almış olduğu disiplin kararlarının ifa ve icrası ise Toplu Yapı Yönetim Kurulu eliyle gerçekleştirilir.

Madde 15- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, gerekli gördüğü hallerde Disiplin Yönetmeliği'nde eklenti ve çıkartmalar ve değişiklikler yapar. Disiplin Kurulları, Yönetmelik maddelerini, en son yapılan düzenleme çerçevesinde uygular.

Madde 16- Disiplin cezaları sonucunda tahsil edilecek para cezaları Toplu Yapı Yönetim hesabına gelir kaydedilir ve bütçe içerisinde değerlendirilir. Disiplin cezalarından elde edilecek olan gelirler tahmini bütçe içerisinde bir gelir kalemi olarak ayrıca planlanmaz. Ancak dönem sonunda Denetim Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na bilgisi takdim edilerek ibrasına sunulur.