



İSTANBUL İLİ

AVCILAR İLÇESİ

FİRÜZKÖY

26K11B11C PAFTA 532 ADA 1 PARSEL

İSPARTAKULE PROJESİ

OLİMPOS SİTESİ

(TOPLU YAPI)

YÖNETİM PLANI

TARİH: 24 MART 2014

YEVMIYE NO: 5929

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM

GEMZİ HÜKÜMLER

MADDE-	1	: KAPSAM
MADDE-	2	: TANIMLAR
MADDE-	3	: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI-DEĞİŞTİRİLMESİ
MADDE-	4	: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ
MADDE-	5	: BAĞLANTILAR
MADDE-	6	: ORTAK YERLER
MADDE-	7	: İŞLETME PROJESİ

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE-	8	: GENEL OLARAK
MADDE-	9	: BAKIM, KORUMA VE ZARARDAN SORUMLULUK
MADDE-	10	: YASAK İŞLER
MADDE-	11	: ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA
MADDE-	12	: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI - ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR
MADDE-	13	: MÜSAADE MECBURİYETİ
MADDE-	14	: HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ
MADDE-	15	: TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ
MADDE-	16	: YENİLİK VE İLAVELER
MADDE-	17	: SİGORTA ANLAŞMASI
MADDE-	18	: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ
MADDE-	19	: TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU
MADDE-	20	: BLOK KAT MALİKLERİ KURULU
MADDE-	21	: BLOK YÖNETİCİSİ
MADDE-	22	: TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU
MADDE-	23	: SİTE YÖNETİM KURULU
MADDE-	24	: SİTE DENETİM KURULU
MADDE-	25	: ÜCRETLER

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE-	26	: SPOR VE SAĞLIK TESİSLERİNİN İŞLETİLMESİ
MADDE-	27	: GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

MADDE-1 : KAPSAM

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy, 26K11B11C Pafta, 532 Ada, 1 nolu Parsel üzerinde Belediyesince onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak olan 10 adet Blok, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisleri ISPARTAKULE PROJESİ OLİMPOS SİTESİ adı altında (Kar Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili yasaların emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla) BU YÖNETİM PLANINA GÖRE YÖNETİLİR.

ISPARTAKULE PROJESİ OLİMPOS SİTESİ, işbu, Yönetim Planında SİTE olarak anılacaktır.

Tüm kat malikleri ve irtifak hakları sahipleri bu Yönetim Planına ve irtifak haklarına uygun olarak gayrimenkulün yönetimini kabul ve taahhüt ederler

MADDE – 2 : TANIMLAR

İşbu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan terim tanımlarına başvurmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı tanımlar göz önünde tutulur.

PARSEL : Tapuya kat mülkiyeti kütüğü adı altında düzenlenmiş sicile kaydedilecek ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilecek kadastro planında sınırları belirli ve 1. Maddede belirtilen ve KMK’da “ana taşınmaz” olarak ifade edilen arsa.

ANAGAYRİMENKUL : Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünü

BAĞIMSIZ BÖLÜM : Ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyeti konu olan bölümleri.

KAT MÜLKİYETİ : Bağımsız bölüm üzerinde, tapu sicilinde kurulan mülkiyet hakkıdır.

KAT MALİKİ :**Kat Mülkiyetine konu**, Bağımsız bölüm üzerinde aynı hak olarak mülkiyet hakkı sahibi tek kişi veya toplu mülkiyet olarak elbirliği ve paylı mülkiyet hakkı sahipleri birliği veya Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olan gerçek veya tüzel kişiler. Bu kapsamda olmasa da SİTE üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini satın alanlar, (İntifa, oturma (sükna), üst hakkı gibi) kullanıma imkan veren ve tapuya tescil edilmiş aynı hak sahipleri de niteliği elverdiği ölçüde bu kavram içinde değerlendirilebilecektir.

ORTAK YERLER : Kat Mülkiyeti 4. Maddede sayılan yerler ile, blokların ve bağımsız bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu ortak alanlar dışında kalan ve münhasıran bir bloğa tahsis edilmemiş olan, ortaklaşa kullanım ve faydalanma için zaruri olan yerler.

KAT İRTİFAKI : Arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkı.

KAT İRTİFAK SAHİBİ : Kat İrtifakı hakkına sahip olanlar

ARSA PAYI : Arsanın bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlerine tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına

BLOK : Bir parselde inşa edilmiş ve bünyesinde kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölümü en azından çatı ve temel olarak yeri ile barındıran ve blok numarası ve ismi ile adlandırılan yapılara her biri,

HAK SAHİBİ : SİTE üzerinde kurulacak olan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sahifesinde kat irtifakı veya mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir.

Her ne kadar tapu kütüğünde malik olarak görülmemekle birlikte Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine vekaleten **Emlak Pazarlama, Fideltus, Öztaş Ortak Girişimi** ile yapılan sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler **bağımsız bölümlerin kendilerine teslimi ihbarından itibaren** işbu yönetim planında hak ve mükellefiyet sahibi olacak, bağımsız bölümün ihbar ve tesliminden itibaren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş giderlerinden hiçbir nam ve sıfat altında sorumlu tutulmayacaktır. **İşbu madde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetindeki tüm bağımsız bölümlerin kat irtifak veya kat mülkiyet tapularının devri işlemlerinin tamamlanması ile ortadan kalkar.**

Bağımsız bölüm maliklerinin , intifa – sükna hakkı sahiplerinin veya kiracıların hizmetini yardımcı bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçü ve zamanda asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümden istifade edebilirler.

BLOK KAT MALİKLERİ KURULU : Her blokta yer alan kat maliklerinin oluşturduğu kuruldur.

BLOK YÖNETİCİSİ : Her bir blokta Blok Kat Malikleri tarafından seçilen ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bloku temsil eden yönetici.

TOPLU YAPI : **Yönetim Planının Birinci Maddesi Kapsamındaki** parsel üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU : **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**'nun kendi içinden veya dışından seçtiği, bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyet Kanunu ile **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**'nun kararlarını uygulayan ve SİTE'nin her türlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili kurulu ifade eder.

SİTE DENETİM KURULU : **Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kat maliki olmak kaydıyla** kendi içinden veya toplu yapı malikleri arasından seçilen, bu yönetim planı ile Kat Mülkiyet kanununda yazılı Denetim görevini üstlenen kurulu ifade eder.

SOSYAL TESİSLER : Site içerisinde, ortak yararlanmaya tahsis edilen, kullanım ve işletme esasları **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu** tarafından belirlenecek esaslara göre hazırlanacak işletme projesinde gösterilecek, Site Yönetim Kurulu veya gerçek/tüzel kişiler eliyle işletilebilecek kapalı-açık havuz, Spor alanları, tüm sosyal – kültürel tesisleri ifade eder.

Ortak yer olan bu sosyal tesislerle ilgili olarak **ortaklığın giderilmesi davası** açılmaz

MADDE – 3 : YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI VE DEĞİŞTİRİLMESİ

Kat Mülkiyeti Kanununun ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanan bu Yönetim Planı tasdikli proje ve ekli "YERLEŞİM PLANI" nda yer alan ve 1. Madde kapsamındaki tüm kat maliklerinin bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir.

Yönetim planının değiştirilmesi için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Kat maliklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunu Md.33'e göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

İş bu Yönetim Planı ve bunda yapılan değişiklikler, hali hazır kat irtifakı sahipleri ve kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini, bağımsız bölümü satış, bağış veya herhangi bir şekilde sonradan edinenleri kiracıları ve yönetici ve denetçileri bağlayıcı niteliktedir.

MADDE – 4 : YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ

İş bu Yönetim Planının hükümleri, Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak konu, ticari donalı alan ve üniteleri ile alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlı birden çok yapının yer aldığı SİTE'de, Kat Mülkiyetine dayalı bütün sorunlarda öncelikle bu Yönetim Planı hükümleri uygulanır. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyet Kanunu (KMK), KMK'da hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve Kanun hükümleri ile yerleşik Yargıtay içtihatları uygulanır.

MADDE - 5 : BAĞLANTILAR

Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, ayrı olarak miras yoluyla da geçemez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Ana gayrimenkul kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında kayıtlar.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz . Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

MADDE – 6 : ORTAK YERLER

Aşağıda yazılı yerler ve şeyler ortak sayılır.

- a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, “bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları bariyerler, turnikeler, antreler, merdivenler, asansörler, sabanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar”.
- b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesisleri.
- c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları , yangın emniyet merdivenleri;

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruriolan diğer yerler ve şeyler de ortak tanımına girer.

Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde, kamunun kullanımı kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.

MADDE – 7 : İŞLETME PROJESİ

Yıl içerisinde tahmini gelir ve gider tutarları ile tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen bütçeye denir.

Bu proje özellikle:

- a) Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları:
- b) Tüm giderlerden her kat malikine, Kat Mülkiyeti Kanını 20'nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar.
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin Kat Mülkiyeti Kanunu 20'nci maddesindeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümlerden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni proje hazırlanır.

Toplu yapı kapsamında bloklarda, blok kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o bloktaki kat malikleri tarafından ve sitedeki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ve bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Yönetim Kurulu kararları, Geçici Yönetim Kurulu kararları ve kesinleşen İşletme Projesi tüm hak sahiplerini bağlayıcı olup 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68'nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE – 8 : GENEL OLARAK

a) Haklar:

Bağımsız bölüm malikleri Kat Mülkiyeti Kanını, sözleşmeler ve bu Yönetim Planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla kendilerine ait bağımsız bölüm üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilerine sahiptirler.

Kat malikleri ve diğer hak sahipleri, aşağıda anılan sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, kullanma ve yararlanma hakkını başkasına vermeye, kiralamaya, paralı yada parasız olarak devretmeye, hakim ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidirler.

Borçlar:

Kat malikler, gerek kendilerine ait bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, doğruluk ve iyi niyet kaidelerine, Kat Mülkiyeti Kanununun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına, SİTE Yönetim Kurulu kararlarına komşuluk ilişkisinin getirdiği sınırlama ve yasaklara uymak zorundadır.

Bu kanında kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır, bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleri ile birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

MADDE – 9 : BAKIM , KORUMA VE ZARARDAN SORUMLULUK

- a) Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımı için özen göstermeye, bu konudaki masraflara katılmaya, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.
- b) SİTE Yönetim Kurulunun vereceği usulüne uygun bir kara olmadıkça bağımsız bölüm maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin hiç birisi ortak yerlerde inşaat faaliyeti, onarım ve tesis yaptıramayacağı gibi değişik renkte dış boyada yaptıramazlar.
- c) Ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde , bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.
- d) Kat maliki kendi bağımsız bölümünde de ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz.

- e) Tavan, taban ve duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.
- f) Her kat maliki veya diğer hak sahipleri ana gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

MADDE – 10 : YASAK İŞLER

- a) Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik veya ceza deposu kurulamayacağı gibi; sinema, tiyatro, kahvehane, kafe, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, temizleyici, dükkan, galeri, ticarethaneler, güzellik salonu, modaevi, dersane, kuaför salonu, emlak ofisi, kreş ve çocuk yuvası gibi iş yerleri açılmaz.
- b) Kat Mülkiyeti Kanunu 24. Maddesi ile ve Yargıtay İç hatları ile açılacağı bildirilmiş olsa da, avukat, doktor vb. Mesleklerin ofis-muayenehane gibi iş yerlerinin, bağımsız bölümlerde açılması halinde SİTE Yönetimi Kuruluna bildirimde bulunacaktır.
- c) Hak sahipleri, kendi bağımsız bölümlerinde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi özel toplantılarında diğer bağımsız bölüm maliklerinde rahatsız etmemeye itina göstermeye mecburdurlar. SİTE Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar. Bu tür toplantı ve etkinlikler için ortak alan kullanımından ücret alınıp alınmayacağı Yönetim Kurulu takdirindedir.
- d) Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri hiçbir şekilde randevu evi, kumarhane veya benzeri şekilde ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.
- e) Bağımsız bölümlerin balkon, teras ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkeleyemezler su veya başka bir sıvı dökemez, çöp vs. şeyleri atamazlar binanın dış cephesine veya bahçeye çamaşır asamazlar.
- f) Hak sahipleri binaların dışına ve dıştan görülebilecek yerlerine kurutmak amacıyla dahi olsa çamaşır asamazlar.
- g) Hak sahipleri, otoparklar dışında yerlere araç park edilmesi veya fazla sayıda araç bulundurulması veya uzun süreli bekleyen misafir araçlarının tespiti halinde araçların çektilerilerek bedellerinin ilgili kat malikinden tahsil edilmesi Site Yönetim Kurulunun yetkisindedir.
- h) Otoparklar dairelere tahsis edilmiş araç sayısı çerçevesinde kullanılacaktır. Otoparkların yerlerinin daireler itibariyle tespit edilmesi Yönetim Kurulu'nun takdirindedir.
- i) Hak sahibi, ortak mahallere ve bağımsız bölümlerin duvar, pencere veya camlarına içerden ve dışardan doğal mimari ve ortak görünümü bozacak şekilde levha, direk, uydu anteni, duyuru, ilan, reklam şeklinde tabela, kağıt veya afiş yapıştırılmaz, asamaz ve aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapamaz.

Kiralık ve satılık levhaların 0,50mt x 1,5mt ebatlarında olabilir. Türk bayrağı ve futbol takımlarının flamaları bu hükmün dışındadır. Ancak bunlar dahi diğer site sakinleri rahatsız etmeyecek şekilde

aydınlatma yapamaz.

- j) Blok yapının ön ve arka cephelerine bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha veya tabela asamazlar. Yönetim Kurulundan izin almadan balkon veya teraslara binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak güneşlik koyamaz ve güvenlik önlemi alamazlar.
- k) SİTE ortak alanlarında kesinlikle köpek bakamazlar ve evcil olmayan hayvan besleyemezler. Bağımsız bölümlerde kedi, köpek, kuş gibi evcil hayvanlar ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak, ortak mahallerde veya bağımsız bölüm balkonlarında bulundurmamak kayıt şartıyla mümkündür.

Bu gibi ev hayvanlarının gerek apartman komşuların ve gerekse ortak alanlarda herhangi bir sakini, misafiri veya personeli sesleri, pislikleri veya saldırıları ile rahatsız etmeleri halinde maddi ve manevi sorumluluklar genel hukuk kuralları dahilinde ve Belediye Mevzuatı çerçevesinde görülecektir.

j) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

m) Hak sahipleri ortak yerlere Yönetim Kurulundan izinsiz hiçbir şey bırakmaz. Bağımsız bölümlerinde eklenti ve ortak yerlerde yanıcı-patlayıcı-parlayıcı özellikli madde ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman, toz çıkarma neticesi veren fiiller icra edemezler.

n) Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri, bağımsız bölümde her hangi bir sebeple ve sıfatla oturan (kira, sükna vb.) kişilerin adı-soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde blok yöneticilerine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yönetimde mevcut olan son adresleri tebligat adresleri sayılır, işlemler bu adrese göre yapılır.

o) Bağımsız bölüm malikleri ortak kullanımda bulunan spor tesislerini misafirlerine kullandıramazlar. Belirtilen tesislerden sadece blok malikleri ile onların kiracı ve sükna hakkı sahipleri faydalanabilirler. Yönetim Kurulunun onayı olmaksızın kat malikleri ve ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri haricinde kiracılık sıfatı olmayanlar ve iş yeri çalışanlarıyla bunların misafirleri spor tesislerinden faydalanamazlar. Bu hüküm spor ve sağlık kulübünün içindeki ve diğer aktiviteler için de geçerlidir.

p) Klima dış üniteleri bina dış görünümünü bozmayacak şekilde sadece balkonlara monte edilebilir.

r) Hak sahipleri balkonlarını kapatmak istediklerinde SİTE Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan tip projeye uygun olarak kapatmak zorundadırlar.

s) Kat malikleri ve diğer hak sahipleri zorunlu tamirat işlerini gürültü ile komşularını rahatsız etmemek amacıyla sadece mesai günlerinde 10:00 – 17:00 saatleri arasında yaptırabilirler.

t) Kat malikleri kendi bloklarının çevrelerini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı olarak çit veya benzeri manialarla çeviremezler. Bahçelere SİTE dikilecek ağaçların türleri PROJESİ'NDEKİ PEYZAJ PROJESİ ESAS ALINARAK Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılır. Kat malikleri izinsiz olarak bahçelere ağaç ve herhangi bir bitki dikemezler.

u) Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uyulur.

MADDE - 11: ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA

Toplu yapı kapsamındaki bloklarda blok kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o Bloktaki kat malikleri tarafından, sitedeki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Eşit Olarak Karşılancak Giderler: **Site içinde görev yapan, kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama vb. personel giderlerine, SİTESİ yönetimine verilecek olan ücretlerle ilgili giderlere ve bunlar için toplanacak avanslar eşit olarak karşılanacaktır.**

Arsa Payı Oranında Karşılancak Giderler: **Ana gayrimenkulün sigorta primlerine, Site kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için tahsis edilen ortak tesis ve yerlere ilişkin bakım, yapım, koruma ve onarım, demirbaş alımları için ödenecek giderler ile bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, spor tesisleri giderleri ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılacaklardır.**

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.

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişimim kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

Site ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki Yönetimin kararlaştırdığı gecikme tazminatını ödemek zorundadır. (KMK'nın öngördüğü en yüksek oran) Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu hareket nedeniyle bir gidere sebep olmuş ise, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine ve gidere sebep olan müteselsilen rücu edilir.

Sonradan malik olanlar, ve satıcı Malik, bağımsız bölümü satmadan ve satın almadan önce, SİTE YÖNETİM KURULU'ndan "borcu yoktur" belgesi almak zorundadır. Aksi halde, sonradan malik olanlar eski malikin borçlarından ve faizinden sorumludurlar. Bu durum eski malike rücu hakkını ortadan kaldırmaz.

MADDE – 12: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI – ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Kat Mülkiyeti Kanunu 20'nci maddesi uyarınca hissesine düşen gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, kat maliki ile birlikte diğer hak sahipleri de müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ve aidatı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

SİTE de bulunan bağımsız bölümlerden, ortak yerlerden, tesislerden yararlanma hususunda yukarıdaki sayıları kural ve kaidelere aykırı davranan hak sahipleri hakkında gerekli yasal prosedür başlatılır ve ilgili mevzuat ve işbu Yönetim Planında ön görülmüş yaptırımlar uygulanır.

Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır.

- a) Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık %5 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır.

- b) Temerrüt gösteren kat malikleri ve diğer hak sahipleri aleyhine Kat Mülkiyeti Kanunu 20/2 ve 3. Maddesinde anılan yaptırımlar talep ederek dava açılır ve icra takibi yapılır.
- c) Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine Kat Mülkiyeti Kanununun 22. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 893'üncü maddesi burada da uygulanır.
- d) İş bu Yönetim Planının 18. Maddesinde teferruatıyla incelendiği gibi; kat malikleri, Yönetim Planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanununun 25 / 3. Maddesinin a, b, c bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse mağdurlar müteceviz kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesi hakimden isteyebilir.
- e) Taşınma veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamına zararı verenden tahsil edilir.
- f) SİTE Yönetim Kurulu bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak üzere borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygulayabilir;
- Borç ve yükümlülüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarıda bulunur. Bu uyarı, SİTE Yönetim Kurulu kararlarının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine posta ile yanıt elden ulaşmasıyla tekemmül eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.
 - Yukarıda sayılan hak sahiplerini ilgilendiren yasaklara aykırı davranışlarda bulunanlara SİTE Yönetim Kurulu veya Yönetim Kurulunca zımni veya sarih bir sözleşme ile görevlendirilen kişi ya da kişiler, Medeni Kanunun 894. Maddesi, Borçlar Kanununun 52. Maddesi uyarınca fiilin engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemler yapabilirler.
 - Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için SİTE Yönetim Kurulunun göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük azami haddi 100,00 YTL olacak bu ceza 2008 yılı para değerine göre tespit edilmiştir. Müteakip yıllarda bu meblağ Vergi Usul Kanunu'nca yayınlanan Yeniden Değerleme Oranı nispetinde arttırılır.
 - Yukarıdaki fıkrada bahsedilen ceza Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28 uyarınca Borçlar Kanununun 158. Maddesinde düzenlenmiş sözleşme cezası hükmündedir. Bu cezanın uygulanmış olması bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bendlerinde yazılı önlem ve yaptırımları da ayrıca talep etmeye mani değildir.
 - Takdir ve tebliğ edilen günlük cezanın talebe rağmen ödenmemesi halinde, tahsile kadar geçecek süre için aylık %5 gecikme tazminatı uygulanır. Bu ceza ve gecikme tazminatı SİTE Yönetim Kurulu tarafından uygulanır ve ana taşınmaza ait ortak giderlere sarfedilmek üzere irat kaydedilir.

MADDE – 13: MÜSAADE MECBURİYETİ

Bir bağımsız bölümde veya bu bölümdeki tesislerde, ortak yerlerde meydana gelen bir hasar veya arızanın onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ve yapı güvenliğiyle ilgili olarak gerekli teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Ana gayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerin veya ortak yerlerin ve bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkralardan yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm maliklerince veya blok ortak alanı ise o blok maliklerince, SİTE ortak alan veya tesisi ise, SİTE yönetim bütçesinde derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

MADDE- 14: HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya SİTE Yönetim Kurulu tarafından verilen karara razı olmayan bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı ve herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya Yönetim Planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören bağımsız bölüm malikleri, yönetici veya SİTE Yönetim Kurulu Başkanı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. Maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilir.

Bloktaki bir bağımsız bölümün satılması halinde SİTE bağımsız bölüm maliklerinin öncelikle satın alma hakları yoktur.

MADDE – 15: TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Blok yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar, SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile olabileceken, ana yapının duvarlarının, çatı ve benzeri yerleri ile SİTE ortak alanlarının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ise, SİTE Yönetim Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile yapılır.

MADDE- 16: YENİLİK VE İLAVELER

a) Faydalı Olanlar:

Kat malikleri, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına yenilik, ilave ve değişiklik yapamazlar, bu nevi değişiklikler Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun vereceği karar üzerine yapılır.

Kat malikleri, blok yapı ve SİTE ortak yerlerinde kendi başlarına 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 SİTE Toplu Yapı Temsilciler kurulunun vereceği karar üzerine yapılır.

Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler Blok Kat maliklerince, SİTE ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise SİTE’nde bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

b) Çok Masraflı Ve Lüks Olanlar:

Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya ana gayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir, bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüzi halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırsa, yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanma hakkı kazanırlar.

MADDE- 17: SİGORTA ANLAŞMASI

Ana gayrimenkulün, Blok Kat MALİKLERİ Kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kararlaştırılabilir. Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında paylaşılır.

Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payı oranında harcanır.

Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler. Bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. Sigorta hakkında emredici kanun hükümleri saklıdır.

MADDE- 18: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

Kat malikleri, işbu Yönetim Planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanununun 25/3. Maddesinin a, b, c bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse mağdurlar, müteceviz kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek veya mahkemenin göstereceği yere depo edilerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar verilmesine bağlıdır.

Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hakim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılarca resen belirleyeceği uygun bir süre verir.

Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hakim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davaya açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:

- a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında bir takvim yılı içinde iki defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması.
- b) Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından Kat Mülkiyeti Kanını 33. madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve hükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi.
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane gibi ahlaka ve kanuna mugayir olarak kullanmak.

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE – 19: TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde SİTE Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun Tüm yetkileri iş bu yönetim planıyla TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU'nu devredilmiştir.

17.02.2014 TARİHİNDE TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURUL TOPLANTISINDA YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLEN MADDELERİ AŞAĞIDA GÖSTERİLMİŞTİR.

DEĞİŞTİRİLEN YENİ ŞEKLİ MADDE 20

MADDE – 20: BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

a) **Teşekkülü** ; SİTE kapsamında bulunan parsel üzerinde birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir.

b) **Görevleri** ; Blok Kat Malikleri Kurulu;

- SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda Temsil ettiği bloğun sorunlarını dile getirecek ve oy kullanacak olan Blok Yöneticisini seçer.
- SİTE Yönetim Kurulu'nu yönlendirici tavsiyelerde bulunur. Blok kat malikleri kurulunun alacağı kararlar tavsiye niteliğindedir. Burada görüşülen fakat SİTE Toplu Yapı Temsilciler kurulunda onaylanmamış kararlar kat maliklerini bağlamaz.

c) **Toplanma ve Çağrı** ;

Blok Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir defa Ocak ayının ikinci hafta sonunda olağan toplantısını yapar. Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, geçici Yönetim Kurulu süresince geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimden sonra ise SİTE Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce blok kat maliklerinden blokta oturanlara imza karşılığı ve blokta oturmayanların ise Site Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü olarak bildirilir. Tebligat yapılamaması halinde bundan sonra yapılacak tüm tebligatlar Bağımsız bölümden fiilen yararlananlara yapılarak ilan panosuna asılır. Bu tebligat Kat Malikine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa, ilan panosuna asılan tebligat örneği kat malikine yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının bir hafta sonra aynı gün, aynı yer ve saatte yapılacağı belirtilir. Toplantılarda, yalnız toplantının gündemindeki yazılı maddeler görüşülebilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ünün yazılı talebi ile başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu; Site Yönetim Kurulu, Blok Yöneticisi, Blok Kat Maliklerinin 1/3'ünün istemi üzerine yukarıda belirtilen çağrı yöntemlerine uyularak, toplantının gündemi belirtilmek kaydıyla her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir.

d) Kurula Katılma Ve Oy Hakkı ;

- Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne ilişkin arsa payının miktarına bakılmaksızın bir oy hakkına sahiptir.
- Blok kat maliklerinden her biri, diğer bağımsız bölüm malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilir. Verilecek temsil yetkisi yazılı bir belgeye dayanmak zorundadır.
- Aynı blokta bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için bir oy hakkı vardır. Ancak, bir şahsın vekaleten veya asaleten kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulu'ndaki 1/3'ünden fazla olamaz. Oy hesabında kesirler göz önüne alınmaz.
- Bir kişi oy sayısının yüzde beşinden daha fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edemez.
- Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikleri Kurulu'nda bunları, içlerinden biri veya dışarıdan vekalet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek blok yöneticisine bildirilmedikçe maliklerden herhangi birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır. Doğrudan doğruya kendini ilgilendiren bir hususla ilgili kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir fakat oy kullanamaz.
- Blok Kat Malikleri'nden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vb.) ise onun yerine Blok Kat Malikleri Kurulu'na kanuni velisi veya vasisi katılır.

e) Toplantı Ve Karar Yeter Sayısı ;

Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve alınan kararları yazmak üzere bir katip seçilir. Toplantı düzenini başkan sağlar. Yazılan tutanak toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır.

Blok Kat Malikleri Kurulu, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve katılanların oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 24, 28, 32, 34, 42, 44, 45)

Ayrıca Blok Kat Malikleri Kurulunda alınan kararlar ve tutulan tutanaklar SİTE Yönetim Kuruluna tutanakla teslim edilir.

MADDE- 21 : BLOK YÖNETİCİSİ

- a) **Blok Yöneticisi** : Her bloktaki kat maliklerinin, kendi blokları için seçtikleri 3 kişilik asil ve iki yedek üyeden oluşan kuruldur. Yöneticiler Her blokta bulunan kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilirler.

Blok Yöneticileri seçimi takip eden ilk toplantıda bir başkan, bir başkan yardımcısı ve bir muhasip üye seçer.

Blok yöneticilerinin temel görevleri seçildikleri bloklarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil etmek, toplantı ve seçimlere katılmak, blok kat maliklerinin sorun ve isteklerini zabıt tutturarak veya yazılı olarak bu kurula iletmek ve Denetim Kurulunun hazırladığı raporları temin ederek Blok Kat Malikleri kuruluna sunmaktır.

Yöneticinin adı ve soyadı, ev veya iş adresi ile irtibat telefonu blok giriş kapısı yanında görülebilecek bir yere çerçeve içerisinde asılır.

Blok yöneticisine bu görevinden dolayı herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karar verilir.

- b) **Blok Denetçisi** : Her Bloktaki kat malikleri kurulunun; kendi blokları için seçtikleri bir asil ve bir yedek olmak üzere seçilen kişidir.
Blok yöneticisi ve Denetçisi bütün ortak giderlere diğer malikler gibi katılır.

MADDE – 22 : TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

- a) **Teşekkülü** :

Toplu yapı temsilciler kurulu, her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve ticari nitelikli bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi olan blok yöneticileri temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

- b) **Görevleri** :

SİTE Yönetim Kurulu ve SİTE Denetim Kurulu üyelerini seçmek ve Site Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak olan işletme bütçesini görüşerek onaylamak veya değiştirerek onaylamak, bu Yönetim Planında yazılı görev ve yetkileri haricinde kalan diğer tüm konularla ilgili olarak karar almak, bir önceki yönetim kurulu üyelerini ve hesaplarını inceleyerek ibra edip etmemek, gereğinde haklarında yasal takip başlatmak, Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer görevleri yerine getirmek başlıca görevleridir.

Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri kat maliklerine karşı aynen vekil gibi sorumludurlar.

Alınan kararların özelliği elverdikçe Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarının icrasından SİTE Yönetim Kurulu sorumludur.

c) Toplanma :

Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantısını iki yılda bir defa Şubat ayının ilk yarısında gerçekleştirir.

Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, toplantıya katılanların sayı ve arsa payı olarak çoğunluğu ile toplanır.

Toplantının nerde ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, geçici Yönetim Kurulu süresince geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimden sonra is Site Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek , toplantıdan en az 15 gün önce blok kat maliklerinden blokta oturanlara imza karşılığı ve blokta oturmayanların is Site Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü olarak bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat kat maliklerine yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının bir hafta sonra aynı gün, aynı yer ve saatte yapılacağı belirtilir.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, her blokta bulunan Blok Kat Malikleri kurulunda seçilen blok yöneticileri ve ticari nitelikli bağımsız bölüm maliklerinin üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, her zaman toplanabilir.

d) Toplantı Usulü ve Karar Yeter Sayısı :

Daha evvel bildirilen toplantı vakti geldiğinde toplantıya katılanlar arasında hemen toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve alınan kararları yazmak üzere bir katip seçilir. Toplantı düzenini başkan sağlar. Yazılan tutanak toplantıya katılanlarca imzalanır.

Toplantılarda, yalnız toplantının gündemimdeki yazılı maddeler görüşülebilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ünün yazılı talebi ile başka husular da gündeme alınarak görüşülebilir. Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 24, 28, 32, 34, 42, 44, 45)

Kurulda alınan kararlar, katip üye tarafından her sayfası noterce onanmış "Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri" ne yazılarak Site Denetim Kurulu Başkanına teslim edilir.

Anılan defterin ihdası , yıllık olarak noter onayı muhafazası Site Denetim Kurulu başkasının şahsi sorumluluğu altındadır ve değişen başkanlar arasında tutanakla teslim edilir.

c) Kararların Duyurulması :

Blok yöneticisi, Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarını bağımsız bölüm malikleriyle, bağımsız bölümden yararlanan diğer hak sahiplerine duyurmak amacı ile blok giriş kapısı yanında görülebilecek bir yere çerçeve içerisinde asar.

DEĞİŞTİRİLEN YENİ ŞEKLİ MADDE 23

MADDE – 23 : SİTE YÖNETİM KURULU

a) Seçimi :

Site Yönetim Kurulu, iki yıl için Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kendi aralarından veya dışarıdan 5 asil 3 yedek üye olarak seçilir.

Bu seçimin ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, mümkünse aynı gün yapılacak ikinci turda en çok oy alanlar seçilir.

b) Teşekkülü :

Site Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve birde muhasip üye seçerek görev bölümü yapar.

Site Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar verir.

Site Yönetim Kurulu kararları, her sayfası noterce onanmış "Site Yönetim Kurulu Karar Defteri" ne tarih koyularak yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar aykırılık nedenini belirterek imzalarlar.

Bu defterin ihdası, yıllık noter onayı ve muhafazası Site Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altındadır. Bu defter değişen başkanlar arasında tutanakla devir-teslim edilir.

c) Görev, Yetki ve Sorumlulukları :

Site'nin ÜÇÜNCÜ kişiler önünde yönetim kurulu başkanı temsil eder ve kaide olarak vekilin haklarına sahiptir. Yönetim Kurulu Başkanı, avukatlık sözleşmesi yapabilir veya vekil tayin edebilir.

Site Yönetim Kurulu , Site ortak alanlarının bakımı, koruması ve işletilmesi ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur.

Özellikle ;

- i) Merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde Blok yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini göz önünde tutarak çözümler üretir.
- ii) Site Yönetim Kurulu ,iki yılda bir Ocak ayının ilk haftasında o tarihe kadar yapılan işlerin hülasasının arzı ile elde edilen gelir ve giderlerin hesabını vermek amacıyla tanzim edilecek bir

raporu, kat maliklerinin bilgisine sunar.

Yönetim Kurulu yaptığı giderleri belgeler ve bütün belgeleri gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada muhafaza eder.

- iii) Site Blok Kat Malikleri Kurulu ve Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun sağlıklı teşekkülü için gerekli organizasyonları yapar.
- iv) İşletme projesini hazırlar. Bu projede özellikle, yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, site yönetim giderlerinden bu Yönetim Planına ve arsa payına göre bağımsız bölüm malikine düşecek muhtemel avans tutarını gösterir.

İşletme projesi ayrıca, aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, ayrıca blok ortak alan ve site içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatması, ısıtması, periyodik temizlik gibi hizmetlerin bedelleriyle, kapıcı, bekçi, bahçıvan, otopark görevlisi vs. gibi görevlilere verilecek ücretleri, blok ortak tesislerinden, hidrofor, asansör, jeneratör vb. tesislerin bakım ve onarım işletme giderleri ile kararlaştırılacak bloklar arası ortak (jeneratör işletme vb.) öteki hizmetlerin karşılanmasını kapsar.
- v) Aidat ve avansları toplamak için Yönetim Kurulu Başkanı ve Muhasip üyenin ortak imzası ile değişik bankalarda yeterli kadar hesap açabilir. Bu hesaplardan para çekilmesi Yönetim Kurulu Başkanı ve Muhasip üyenin ortak imzası ile olabilir.
- vi) Bağımsız bölüm dışında kalan Site ortak kullanım alanlarının yerleşim planında öngörülen doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine yönelik her türlü giderlere ilişkin kararlar alır.
- vii) Kullanılmayan kapıcı dairelerinin ve ortak alanda bulunup değerlendirebilecek mekanların kiralanarak ortak giderleri hafifletecek gelir elde edebilir.
- viii) Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca karar alınması koşulu ile bağımsız bölümlere ait kiralari toplar.
- ix) Site ortak kullanım alanlarında (yollar, tretuarlar, sosyal donatı alanları, mini futbol sahaları, basketbol sahaları, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, her türlü alt yapılar, açık ve kapalı otoparklar, açık alanlar, sosyal kültürel tesisler ve sair bütün ortak alanlar ve ortak kullanıma sunulmuş cihaz alet ve benzerleri üzerinde) İmar Kanunu'na, İmar Planına ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önler. Aykırılıkların giderilmesi için gerekli tüm müdahaleleri yapar.
- x) Site alanı içinde bulunan tüm binaların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım-onarım planlarının yapılmasına ve işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.
- xi) Site alanı içerisinde sosyal barışı, huzuru, paylaşımı, birlikte yaşamayı kolaylaştıracak etkinlikler düzenlenmesine önderlik eder. Bu konuda Site sakinleriyle iletişim kurarak öncelikli tercihleri tespit edip etkinlikler düzenlenmesi için projeler hazırlar.
- xii) Ortak kullanıma (varsa kamuya) açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir.

- xiii) Bir standart oluşturmak amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler ve dağıtır.
 - xiv) Site Yönetim Kurulu işletme projesinde yer vermek suretiyle, uhdesinde bulunan işlemlerden bir kısmını Blok yöneticilerine bırakabilir.
 - xv) Site'ni ilgilendiren tebligatları kabul eder.
 - xvi) Blok Kat Malikleri Kurulu kendi parselleriyle ilgili iyileştirmelere gerek görürse, Blok işletme projesini onaylar.
 - xvii) Blok Kat Malikleri Kurulu'nca karar verilmişse (işletme projesinde fasıl açılmışsa) blok yapıları ve tesisleri sigorta ettirir.
 - xviii) İşletme projesinde belirtilmek kaydıyla ihtiyaç duyulan personeli istihdam eder.
 - xix) Blok Kat Malikleri Kurulu ile Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağan veya olağanüstü toplantıya çağırır.
 - xx) Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ve Site Yönetim Kurulunun aldığı kararlara uymayan, ortak giderleri ve avansları ödemeyen bağımsız bölüm maliklerine karşı yönetici sıfatıyla davalar açar veya açtırır. Açılan davalarda taraf olur ve vekil tayin edebilir.
 - xxi) Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer yetki ve görevleri yerine getirir.
- d) Site Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu ve işletme projesinde yer alan görevlerin yerine getirilmesini bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişilere bırakabilir.

DEĞİŞTİRİLEN YENİ ŞEKLİ MADDE 24

MADDE – 24 : SİTE DENETİM KURULU

Site Denetim Kurulu, iki yıl için Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından seçilen üç asil üç yedek üyeden meydana gelir. Bunlar kendi aralarında bir başkan seçerler. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler.

Denetim Kurulu en az 6 ayda bir Site Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini inceler. Haklı bir sebep çıkarsa hesap denetlemesi her zaman yapılabilir. Yılsonunda Site Yönetim Kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyici kesin hesaplara ilişkin raporunu Site Blok yöneticilerine ulaştırılmasını sağlar.

Denetim Kurulu zorunlu hallerde SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırabilir.

Denetim Kurulu bütün kararları ile rapor özetlerini noterce onaylanmış "SİTE Denetim Kurulu Karar Defterine" tarih koyarak yazar ve altına imza ederler. Bu defter ve "Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri" eski-yeni kurallar arasında tutanakla devir-teslim edilir.

MADDE – 25 : ÜCRETLER

SİTE Yönetim Kurulu ve denetim kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartları, SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır. Bir kişinin aynı zamanda hem Blok yöneticisi, hem de SİTE Yönetim Kurulu üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE – 26 : SOSYAL TESİSLERİN İŞLETİLMESİ

Sosyal tesisler: Site Yönetimince veya uygun gördüğü gerçek ve tüzel kişiler eliyle işletilebilecek, kiraya verebilecektir. Elde edilecek gelirler öncelikle tesisle ilgili bakım, onarım, yenileme vb. giderlere sarf edilir. Artan kısım sosyal tesiste hak sahibi olan kat maliklerinin yönetim ve ortak gider ödemelerine eşit olarak mahsup edilebilir, gerekirse kıdem tazminatı fonuna aktarılabilir. Kat Malikleri sosyal tesislerin işletilmesi hususunda Site Yönetim Kurulunun yetkili olacağını peşinen kabul etmiştir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun sosyal tesislerin işletilmesi konusundaki karar ve denetim hakları saklıdır.

MADDE – 27 : GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU

I-GEÇİCİ YÖNETİM KURULU

SİTE Kapsamındaki bütün yapılar, ortak yer ve tesisler tamamlanincaya kadar bu yönetim planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile Site Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler üç'ü **Emlak Pazarlama, Fideltus, Öztaş Ortak Girişimi** ortaklığınca ve iki'si **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nce** tesbit edilecek, toplam 5 kişiden oluşan bir kurula verilmiştir. Geçici Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret miktar ve şartları Ortak Girişim veya Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından belirlenir.

Ancak ilk (geçici) yönetim ; bu yönetim planında yer alan SİTE'ye ait yapı kullanım izin belgesinin onaylanmasını izleyen tarihten en çok 2 yıl devam edecektir.

Geçici Yönetim Kurulu : bir sözleşme ile yönetim hizmetlerinin yürütülmesini tamamen veya kısmen birbirini izleyecek belli sürelerle tüzel kişilere yaptırabilir. Sözleşmede tüzel kişi tarafından yürütülecek ve ifa edilecek hizmetler karşılığında yapılacak ödemeler ve hizmetlerin aksaması halinde sözleşmenin feshedilmesi dahil uygulanacak yaptırımlar açıkça belirtilir.

Geçici yönetim aldığı kararları, noter mühürüyle onamış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.

II- GEÇİCİ DENETÇİ :

Geçici Denetçi: İşbu yönetim planı ile geçici yönetim kurulu süresi kadar görev yapmak üzere 1 asil, bir yedek geçici denetçi Emlak Konut GYO A.Ş tarafından atanır.

En geç 2. Yılın sonunda geçici yönetim ve geçici denetim kurulları görev ve yetkilerini Blok Kat Malikleri kurulunca seçilecek Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun belirleyeceği Yönetim ve Denetim Kurullarına devredebilir. Ancak geçici yönetim söz konusu süre dolmadan oy çokluğu ile alacağı bir kararla, işbu yönetim planındaki esaslar dahilinde Yönetici ve Denetçi seçimi için Blok Kat Maliklerini olağanüstü toplantıya davet edebilir.

GEÇİCİ MADDE

İlerleyen zamanlarda, komşu veya bitişik parsellerde toplu yapı esaslarına uygun projelerin yapımı halinde, SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, bu parsel ve/veya parsellerle 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümleri çerçevesinde Müşterek Yapı Yönetimi Oluşturmasına karşılıklı olarak karar verebilir.

...../...../..... Tarihinde düzenlenen işbu Yönetim Planının muhtevası, aşağıda kimlikleri yazılı **26K11B11C PAFTA 532 ADA 1 PARSEL** alanının bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak arzularına uygun olduğunu ve oy birliğiyle kabul ve imzaladıkları beyan ve ikrar eylerler.

YÖNETİM PLANININ DİĞER MADDELERİ AYNEN BAKİ KALMAK ÜZERE 546 OYLA KABUL EDİLEN DEĞİŞEN MADDELER YUKARIDA GÖSTERİLMİŞTİR.