



İSTANBUL İLİ  
AVCILAR İLÇESİ  
FIRUZKÖY

26K11B11C PAFTA 539 ADA 1 PARSEL

İSPARTAKULE PROJESİ  
PATARA SİTESİ

(TOPLU YAPI)  
YÖNETİM PLANI



**İÇİNDEKİLER**  
**BİRİNCİ BÖLÜM**  
**GENEL 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 BORCLARI**

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 VAFTIRIMLAR
MADDE -	13	: MÜSAADE MECBURİYETİ
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	: SOSYAL TESİSLERİN İŞLETİLMESİ
MADDE -	27	: GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU



# BİRİNCİ BÖLÜM

## GENEL HÜKÜMLER

### MADDE - 1 : KAPSAM

İstanbul İli, Avcılar İlçesi ,Firuzköy, 26K11B11C Pafta, 539 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 İSPARTAKULE PROJESİ PATARA SİTESİ adı altında (Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili yasaların emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla) BU YÖNETİM PLANINA GÖRE YÖNETİLİR.

İSPARTAKULE PROJESİ PATARA SİTESİ, İşbu, Yönetim Planında SİTE olarak anılacaktır.

Tüm kat malikleri ve irtifak hakları sahipleri bu Yönetim Planına ve irtifak haklarına uygun olarak gayrimenkulun 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.

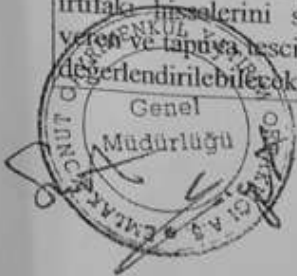
**PARSEL** : Tapuya, kat mülkiyeti kütüğü adı altında düzenlenmiş sicile kaydedilecek ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilecek kadastro planında sınırları belirli ve 1. maddede belirtilen ve KMK' da "anataşmaz" olarak ifade edilen arsa.

**ANAGAYRIMENKUL** : Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünü

**BAĞIMSIZ BÖLÜM** : Anataşmazın 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 irtifak 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.



**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 bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına

**BLOK** : Bir parselde inşa edilmiş ve bünyesinde kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölümü en azından çatı ve temel ortak yeri ile barandıran ve blok numarası ve ismi ile adlandırılan yapıların 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 Anı nim Şirketine vekaleten **Emlak Pazarlama, Fideltus, Öztaş Ortak Girişimi** ile yapılan sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler, **bağımsız bölümlerin kendilerine teslimi ihbarından itibaren** iş bu yönetim planında hak ve mükellefiyet sahibi olacak. bağımsız bölümün ihbar ve tesliminden itibaren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. giderlerden hiçbir nam ve sıfat altında sorumlu bulunmayacaktır. İşbu madde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki tüm bağımsız bölümlerin kat irtifak veya kat mülkiyet tapularının devri istemlerinin tamamlanması ile ortadan kalkar.

Bağımsız bölüm maliklerinin, anıfa - sükna hakkı sahiplerinin veya kiracıların hizmetli yardımcı, bekici, sürücü gibi müstahdemleri, işbu ilişkişinin zorunlu kıldığı ölçü ve zamanda, asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümden istifade edebilirler.

**BLOK KAT MALİKLER KURULU** : Her Bloкта 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.

**BLOK DENETÇİSİ** : Her bir blokta Blok Kat Malikleri tarafından seçilen kişi.

**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** : Blok yapılarında her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticilerden oluşur.

**SİTE YÖNETİM KURULU** : **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**'nun kendi içinden seçtiği, bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyet Kanunu ile **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**'nun kararlarını uygulayan ve SİTE'nin hertürlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili kurulu ifade eder.



At Hüseyin TURAN  
Hakan MURAT

**SİTE DENETİM KURULU: Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kat maliki olmak kaydıyla kendi içinden veya toplu yapı kat 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 gösterilerek, 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 Kanunu 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 maliklerini bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir.

Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının 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 edri haleflerini, bağımsız bölümü satış, bağış veya herhangi bir şekilde sonradan edinenleri, kiracıları ve yönetici ve denetçileri de bağlayıcı niteliktedir.

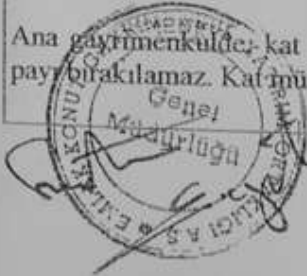
### **MADDE - 4 : YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ**

İş bu Yönetim Planının hükümleri, Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak konut, ticari donatı 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 diğer 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 da kayıtlar.



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

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat 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 yer 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, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lāvabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve hava gazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar 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, hava gazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak antenler ve antenleri sokak ve sokuk 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 zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer 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 plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlanamamak 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 yer sayılır.



## MADDE - 7 : İŞLETME PROJESİ

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

Bu projede özellikle:

- Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları.
- Tüm giderlerden her kat malikine, Kat Mülkiyeti Kanunu 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar.
- 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 bölümden 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 bir proje hazırlanır.

Toplu yapı kapsamındaki bloklarda, blok kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, blokta ki 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 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

## İKİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

### MADDE - 8 : GENEL OLARAK

- Haklar:

Bağımsız bölüm malikleri Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler ve bu Yönetim Planındaki hükümlerle ilgili 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, bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidirler.

**b) Borçlar:**

Kat malikleri, 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 ve komşuluk ilişkisinin getirdiği sınırlama ve yasaklara uymak zorundadır.

Bu kanunda 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 malikleriyle 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 karar olmadıkça bağımsız bölüm maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin hiç birisi ortak yerlerde inşaat faaliyeti, onarım ve tesis yapamayacağı gibi değişik renkte dış boya da 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 veya 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 ecza 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 içtihatları ile açılabilceği bildirilmiş olsa da, avukat, doktor vb. Mesleklerin ofis-muayenehane gibi iş yerlerinin, bağımsız bölümlerde açılması halinde SİTE Yönetim Kuruluna bildirimde bulunulacaktır.

c) Hak sahipleri, kendi bağımsız bölümlerinde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi özel toplantılarında diğer bağımsız bölüm maliklerini 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 Kurulunun 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 maksadıyla 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 çekiltilerek bedellerinin ilgili kat malikinde 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 dışarıdan doğal mimari ve ortak görünümü bozacak şekilde levha, direk, uydu anteni, duyuru, ilan, reklam şeklinde tabela, kâğıt veya afiş yapıştırılmaz, asamaz ve aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapamaz.

Kiralık ve satılık levhaları 0.50mt x 1.5mt ebatlarında olabilir. Türk bayrağı ve futbol takımlarının flamaları bu hükmün dışındadır. Ancak bunlar dahi diğer sakinleri rahatsız etmeyecek şekil ve boyutlarda olmak zorundadırlar.

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 ve şartıyla mümkündür.



Bu gibi ev hayvanlarının gerek apartman komşularını 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.

i) 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 ve eklenti ve ortak yerlerde yamırcı-patlayıcı-parlayıcı özellikli madde ve pis kokulu maddeler bulundurmazlar. 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 son adresleri tebligat adresleri sayılır, işlemler bu adrese göre yapılır.

o) Bağımsız bölüm malikleri ortak kullanımda bulunan spor tesislerini misafirlerine kullanıramazlar. 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 SITE 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 11.00-16.00 saatleri arasında yapabilirler.

t) Kat malikleri kendi bloklarının çevrelerini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı olarak çit veya benzeri mâniyalarla çeviremezler. Bahçelere SITE dikilecek ağaçların türleri PROJESİ'ndeki peyzaj projesi esas alınarak 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 ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

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

**Arsa Payı Oranında Karşılanacak Giderler:** Ana gayrimenkulun sigorta primlerine, Site kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için tahsisi 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, hidrafor, 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 surette faydalanan kişinin 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 nun öngördüğü en yüksek oran) Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi nedeniyle bir gidere sebep olmuş ise, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine ve gidere sebep olana 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'nde bulunan bağımsız bölümlerden, ortak yerlerden, tesislerden yararlanma hususunda, yukarıda sayılan 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) İşbu Yönetim Planın 13 Maddesinde referansıyla 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 hakkına kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

e) Taşınma veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamı zararı verenden tahsil edilir.

f) SITE 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, SITE Yönetim Kurulu kararının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine posta ile yahut elden ulaşmasıyla tekmennül eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.

Yukarıda sayılan hak sahiplerini ilgilendiren yasaklara aykırı davranışlarda bulunanlara SITE Yönetim Kurulu veya Yönetim Kurulunca zimni veya sarîh bir sözleşme ile görevlendirilen kişi ya da kişiler, Medeni Kanunun 894. maddesi, Borçlar Kanununun 52. maddesi uyarınca fiilî engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemler yapabilirler.



-Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için SITE Yönetim Kurulunun göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 10,00YTL' na kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi 100,00YTL olacak bu ceza 2008 yılı para değerine göre tespit edilmiştir. Müteakip yıllarda bu meblağ Vergi Usul Kanunu'na yayınlanan Yeniden Değerleme Oranı nispetinde artırılır.

-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 SITE 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 hasar olması halinde, bariyer olan bağımsız bölüm ve eklensilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

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

### **MADDE - 14: HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ**

SITE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya SITE 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 SITE Yönetim Kurulu Başkanı, Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 33. maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Bloktaki bir bağımsız bölümün satılması halinde SITE 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, SITE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile olabilecektir. Ana yapının duvarlarının, çatı ve benzeri yerleri ile SITE ortak alanlarının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ise, SITE 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 SITE 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 ilâveler SITE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun vereceği karar üzerine yapılır.

Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilâveler Blok Kat maliklerince, SITE ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilâveler ise SITE'nde bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

### b) Çok Masraflı Ve Lüks Olanlar:

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

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

## MADDE - 17 : SİGORTA ANLAŞMASI

Ana gayrimenkulün, Blok Kat Malikleri 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.

Yatırım veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışta, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında



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 hakkındaki 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, mütecaviz kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden 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 vermesine bağlıdır.

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

Devir bedelinin süresi içinde yatırılmadığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve kararın kabulü halinde hâkim, davanın bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı 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 dâva takibi yapılmasına sebep olunması;
- b) Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl 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 onaylanması tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.



## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ANAGAYRİMENKULÜN 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'na devredilmiştir.

### 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 av kullanacak olan Blok Yöneticisini seçer.

- SİTE Yönetim Kurulu'na yönetimsel tavsiyelerde bulunur. Blok kat malikleri kurulu olan ancak kararlar tavsiye niteliğindedir. Bununla görüşülen fakat SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda onaylanmamış kararlar kat maliklerini bağlamaz.

c) Toplanma Ve Çağrı :

Blok Kat Malikleri Kurulu 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 SİTE Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli tashhütü 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: SİTE Yönetim Kurulu, blok yöneticisi, blok kat maliklerinin 1/3 ünün yazılı talebi üzerine yukarıda belirtilen çağrı yöntemlerine uyularak, toplantının gündemi belirtilen şekilde yayımlanarak 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 vekâlet 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 vekâleten veya asaleten kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulu'ndaki bütün oyların 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 vekâlet 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 maliklerinden 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 kâtip 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.

Genel Blok Yöneticileri seçimi takip eden ilk toplantıda bir başkan, bir başkan yardımcısı ve bir üyeden oluşan yönetim kurulu üyeleri 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 münhasıran yetkili olduğu konularda karar vermek, SİTE Yönetim Kurulunun 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.

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

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



c) Toplanma :

SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağan toplantısını her yıl şubat ayının ilk yarısında gerçekleştirir.

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

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 SİTE 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 bir 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 arasından hemen toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve alınan ararları yazmak üzere bir kâtip seçilir. Toplantı düzenini başkan sağlar. Yazılan tutanak toplantıya katılanlarca imzalanır.

Toplantılarda, yalnız toplantının gündemindeki yazılı maddeler görüşülebilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ünün yazılı talebi ile başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa, 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, kâtip üye tarafından her sayfası noterce onanmış "SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri" ne yazılarak SİTE Denetim Kurulu Başkanına teslim edilir.

Aynı defterin inhası, yıllık olarak noter onayı ve muhafazası SİTE Denetim Kurulu başkanının şahsi sorumluluğu altındadır ve değişen başkanlar arasında tutanakla teslim edilir.



e) Kararların Duyurulması :

Blok yöneticisi, SİTE 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.

**MADDE – 23 : SİTE YÖNETİM KURULU**

a) Seçimi :

SİTE Yönetim Kurulu, bir yıl için SİTE 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 :

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

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

SİTE Yönetim Kurulu kararları, her sayfası noterce onanmış "SİTE 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 SİTE Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altındadır. Bu defter değişen başkanlar arasında tutanakla devir-teslim edilir.

c) Görev, Yetki ve Sorumlulukları :

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

SİTE Yönetim Kurulu, SİTE ortak alanlarının bakımı, korunması 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) SİTE Yönetim Kurulu, her yıl Ocak Ayının ilk haftasında o tarihe kadar yapılan işlerin bülasesinin arzı ile elde edilen gelir ve giderlerin hesabını vermek amacıyla tanzim edilecek bir raporu, kat maliklerinin bilgisine sunar.



Ay Hüseyn TURAN  
İcra Müdürü

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 tahsilâtının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, ayrıca blok ortak alan ve site içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatması, ısıtma, 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 yeteri 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 alanlarınına yerleşim planında öngörülen doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine yönelik her türlü giderlere ilişkin kararlar alır.

vii) Kullanılmayan kapıcı dairesinin ve ortak alanda bulunan diğer edilecek mekânların kiralanarak ortak giderleri hafifletecek gelir elde edebilir.

viii) SITE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca karar alınması koşulu ile bağımsız bölümlere ait kiraları 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. Aykırılıkları 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 yapılmasını 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.

Bir standart oluşturmak amacıyla tutanak ve vekâlet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler ve dağıtır.



xiv) SİTE Yönetim Kurulu işletme projesinde yer vermek suretiyle, uhdesinde bulunan işlerden bir kısmını Blok yöneticilerine bırakabilir.

xv) SİTE'ni ilgilendiren tebligatları kabul eder.

xvi) Blok Kat Malikleri Kurulu kendi parselleriyle ilgili iyileştirmelere gerek görürlerse, 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 SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağan veya olağanüstü toplantıya çağırır,

xx) SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ve SİTE 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) SİTE Yönetim Kurulu; yükümlü bulunduğu ve işletme projesinde yer alan görevlerin yerine getirilmesini bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişilere bırakabilir.

#### MADDE - 24 : SİTE DENETİM KURULU

SİTE Denetim Kurulu, bir yıl için SİTE 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 SİTE 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 SİTE Blok yöneticilerine ulaştırılmasını sağlar.

Denetim Kurulu zorunlu hallerde SİTE Blok Kat Malikleri Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırabilir.

Denetim Kurulu bütün kararları ile rapor özetlerini noterce onaylanmış "SİTE Denetim Kurulu Karar Defterine" tarih koyarak yazar ve altını imza ederler. Bu defter ve "SİTE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri" eski - yeni kurullar 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.

Ücretlerinin 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 TESİSLERİNİN İŞLETİLMESİ

Sosyal tesisler ; Site Yönetimince veya uygun gördüğü gerçek ve tüzel kişiler eliyle işletilebilecek,kiraya verilebilecektir.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 tamaralanıncaya kadar bu yönetim planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile Site Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu için öngörülmiş bulunan tüm hak,görev ve yetkiler üçü 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 itibaren en çok 2 yıl devam edecektir.

**Geçici Yönetim Kuralu ;** 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 onanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.



İşbu yönetim planı ile geçici yönetim kurulu süresi kadar görev yapmak üzere 3 asil, iki yedek geçici Denetim Kurulu 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 devredecektir. 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.

...../ 2008 tarihinde düzenlenen işbu Yönetim Planının muhtevası aşağıdaki kimlikleri yazılı bütün bağımsız bölümlerince okunarak arzularına uygun olduğunu ve oy birliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eyerler.



Av. Hüseyin TURAN  
İ. Hukuk Müşaviri