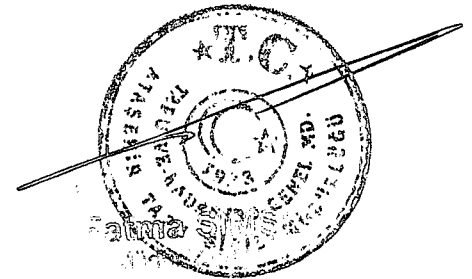




KİPTAŞ İÇERENKÖY KONUTLARI YÖNETİM PLANI

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : KADIKÖY
MAHALLESİ : İÇERENKÖY
PAFTA NO : 250
ADA NO : 2834
PARSEL NO : 20
YÜZÖLÇÜMÜ : 14419^{M2}

02.02.2009 Tarih ve 2591 Yürürlük
ile Teserri Edilmiştir.





KIPTAŞ İÇERENKÖY KONUTLARI YÖNETİM PLANI

BAŞLANGIÇ

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İçerenköy Mahallesi 250 Pafta 2834 Ada 20 Parsel sayılı 14.419 m2 yüzölçümlü alan iyi komşuluk ilişkileri içinde birlikte olma mutluluğunun yaşanacağı, karşılıklı haklara saygıyı ve özveriye ön planda tutan ortak kuralların benimsenip paylaşılacağı, doğa içerisinde onunla uyumlu ve doğay koruyan bir yerleşim yaratmak ve yaşatmak amacı ile Kiptaş İçerenköy Konutları Sitesi kurulmuştur.

Kiptaş İçerenköy Konutları'nda yukarıda belirtilen hedeflere ulaşılabilmesi Kalıcılık, Servis ve Katılım başlıklar altında özetlenebilecek üç temel ilkenin gerçekleştirilmesine bağlıdır.

A. KALICILIK ilkesinden maksat, Kiptaş İçerenköy Konutları'nın titizlikle planlanmış yapısının peyzajının, uyumunun ve kalıcı mimarisinin korunması, bakımının yapılması ve bu yapının kuşaktan kuşağa sürdürülmesidir.

Bu amaçla,

Yaşam için Kiptaş İçerenköy Konutları'nı seçenlerin seçimlerinde etkili olan nedenlerin bir ortak değer haline getirilmesi, bu değerın yerleşimin kuruluşundaki temel düşünce ile özleştirilmesi ve sürekli izlenerek güncel tutulması,

Yerleşimin mimari karakterinin ve uyumunun, kaldırımlar, banklar kamelyalar gibi ortak yer ve sokak donanımlarının ve diğer özelliklerinin bir bütünlük içerisinde korunmasının ve sürekliliğinin sağlanması hedeflenmiştir.

Çevrenin mimari karakterinin ve uyumunun, kaldırımlar, banklar kamelyalar gibi ortak yer ve sokak donanımlarını ve diğer özelliklerinin bir bütünlük içerisinde korunmasının ve sürekliliğinin sağlanması,

B. SERVİS ilkesinden maksat Kiptaş İçerenköy Konutları sakinlerinin yaşamlarını kolaylaştıracak ve mutluluklarını sağlayacak çeşitli hizmetlerin kendilerine sunulmasıdır.

Bunlar;

Günlük yaşam ile ilgili yeniliklerin sağlanması ve gerektiğinde geliştirilmesi, günlük çöplerin toplanması,

Yerleşimin her türlü alt ve üst yapısının bakım ve onarımının yaptırılması, ortak alanların temizlenip düzenli tutulması, genel aydınlatmanın gerçekleştirilmesi,

Sitenin güvenliğin sağlanması için gerekirse özel güvenlik personeli çalıştırabilir,

Sitenin Ortak Yerlerinin amaçlarına uygun olarak kullanılıp bakım ve onarımının yapılması,

Karar organlarıncı gerekli görülecek başkaca hizmetlerin verilmesi olarak belirlenebilir.

C. KATILIM ilkesinden maksat, Kiptaş İçerenköy Konutları için oluşturulan ve sitede oturmak suretiyle bu yer sakinlerince de benimsenen amaç ve ilkelerin onların katılımı ile yaşama geçirilmesidir. Site Kararı ve Yönetim Organları bu ilke göz önüne alınarak oluşturulmuştur. Söz konusu Karar ve Yönetim Organlarının yapısı ile yetki ve görevleri işbu Yönetim Planında açıklanmıştır.

Kiptaş İçerenköy Konutları yönetiminde ve işbu Yönetim Planı kurallarının yorumu ve uygulanmasında Kiptaş İçerenköy Konutları Yönetim Planının ayrılmaz bir bölümü oluşturan işbu Başlangıçta belirtilen ilkelere titizlikle uyulması ve bunlara erişilmek amacı ile hareket edilmesi zorunludur.

BÖLÜM I

GİRİŞ

Madde 1 – Tanımlar

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kadıköy Belediyesi sınırları içinde bir bütün olarak planlanıp inşa edilmiş 11 Blok 208 Bağımsız bölümden oluşan bir bütündür.

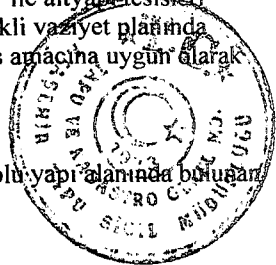
İçerenköy
Kiptaş
Sitesi

Site Yeri ve Kapsamı

Kat mülkiyetine tabi ekli Kiptaş İçerenköy Konutları yerleşim planında yer alan ana yapı, ortak alan, ortak tesis, Konutlar, sosyal donatı alanları, tüm yapılaşmalar ile altyapı tesisleri "Kiptaş İçerenköy Konutları" Toplu Yapı Alanı'nın bir parçasıdır. Ekli vaziyet planında bulunan alanlardaki tüm bağımsız bölümler yerleşim planındaki Tahsis amaçlarına uygun olarak kullanılır.

Yönetim
Planının
Değiştirilmesi

Yönetim planının değiştirilmesi için Kiptaş İçerenköy Konutları Toplu Yapı Alanında bulunan tüm Bağımsız bölüm maliklerinin 4/5'nin oyu şarttır.



Yapı Bloku İş bu Yönetim Planının konusunu oluşturan tüm Yapı Bloklarını içerdığı Bağımsız Bölümler, numaraları ve Blok numaraları da sayılmak suretiyle Yönetim Planı eki Liste 1'de gösterilmiştir. Yapı Bloku ayrı olarak inşa edilen ve birden fazla Bağımsız Bölümden oluşan yapının bütünüdür.

Bağımsız Bölüm Blokların bağımsız kullanma ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerden herhangi bir tanesidir.

Eklenti Bir bağımsız bölümün dışında kalan, ancak onaylı projelerinde o bağımsız bölüme tahsis edilen ve o bağımsız bölümün tapusuna eklenti olarak kaydedilen yerlerdir.

Ortak Yerler Bloklarda bağımsız bölümler ile bunların eklentileri dışında kalan alan ve tesislerin tümüdür.

Yapı Bloku Ortak Yerleri Bir Yapı Blokunda o Yapı Blokunun Bağımsız Bölümleri ile bunların eklentileri dışında kalan alan ve tesislerin tümüdür.

Bağımsız Bölüm Malik Bağımsız Bölüm üzerinde mülkiyet hakkı bulunan gerçek veya tüzel kişidir.

Blok Malikler Kurulu Her bir Blokdaki bağımsız Bölüm Maliklerinden oluşan ve Bloklara ilişkin olarak bu Yönetim Planında belirlenmiş görevleri yerine getirip yetkileri kullanan kuruldur.

Blok Temsilcisi Her bir Blok Malikler Kurulu tarafından Site Temsilciler Kurulunda Blok Bağımsız Bölüm Maliklerini temsil etmek üzere arsa payı ne olursa olsun salt sayı çoğunluğu ile seçilen ve bu yönetim planında saptanmış görevleri yerine getirip yetkileri kullanmak üzere belirlenen kişidir.

Site Temsilciler Kurulu Tüm Blok Temsilcilerinden oluşan ve Siteye ilişkin olarak bu Yönetim Planında belirlenmiş görevleri yerine getirip yetkileri kullanan organdır.

Site Yönetim Kurulu Site Yönetim Kurulu; Temsilciler Kurulu'na seçilen üyeler arasından bir yıl süre ile görev yapmak üzere beş üyeden oluşan ve siteyi yönetmekle görevli olarak Yönetim Planında belirlenmiş görevleri yerine getirip yetkileri kullanan organdır.

Blok Deneticisi Her Blok Malikler Kurulunun Blok Yöneticisini denetlemek üzere kendi arasından salt çoğunlukla seçtiği kişidir.

Site Denetim Kurulu Blok Deneticilerinin tümünden oluşan ve Site Yönetim Kurulunu, bu Yönetim Planında belirlenmiş görevleri yerine getirip yetkileri kullanmak suretiyle Site Temsilciler Kurulu adına da denetleyen organdır.

Hesap Dönemi Her yılın Ocak ayının birinci günü başlayıp Aralık ayının sonuncu günü biten dönemdir.

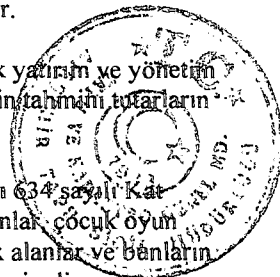
Görev Süresi Gerek Karar ve gerekse Yönetim Organlarının görev süreleri Sitenin yönetiminde sürekliliğinin sağlanması ve sağlıklı bir denetimin gerçekleştirilebilmesi amacıyla aşağıda belirtildiği üzere saptanmıştır.

Blok Yöneticileri ile Temsilcileri ve Site Temsilciler Kurulunun görev dönemleri işbu Yönetim Planına göre seçilmelerini izleyen Kasım ayının 1. günü başlar ve ertesi yıl yenileri seçilip göreve başlayana kadar sürer. Aynı husus Blok Deneticileri ile Site Denetim Kurulu için de geçerlidir.

Site Yönetim Kurulunun görev dönemi ise işbu Yönetim Planına göre seçimini izleyen Ocak ayının 1. günü başlar ve aynı yılın Aralık ayının sonuncu gününe kadar sürer.

Site İşletme Projesi Bir hesap dönemi boyunca Sitenin ve onu oluşturan Ana taşınmazların ortak yatırımlar ve yönetim giderlerine ve Bağımsız Bölüm Maliklerinin payına düşecek avanslara ilişkin tahmini tutarların belirlenip gösterildiği gelir-gider tablosudur.

Toplu Yapı Site Ekli vaziyet Planı ile sınırları belirlenmiş olan **Kiptaş İçerenköy Konutları 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre; Tüm Blok, konut otoparklar, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, güvenlik kulübesi, site içi istinat duvarları, süs havuzu ve sair ortak alanlar ve binaların her türlü alt yapıları açık alanlar ile kamuya açık tüm alanları kapsayan yerleşimdir.**



Kiptaş İçerenköy Konutları yönetimi iş bu yönetim planında " Site Yönetimi " olarak anılacaktır.

Madde 2 – Konu

2.1)İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İçerenköy Mahallesi 250 Pafta, 2834 Ada, 20 Parsel sayılı 14.419 m2. yüzölçümlü arsa üzerinde T.C. Kadıköy Belediyesi'nden onaylı Yapı Ruhsatı kapsamında onaylanmış projesine göre inşa edilen ve 11 Adet Blokta 208 Bağımsız Bölüm,4 hizmetli hanesi ve ekli vaziyet planı ile sınırları belirlenen Kiptaş İçerenköy Konutları Konutlar, yerleşim plan sınırları içerisinde yer alan tüm sosyal donatı alanları otopark araç ve yaya yolları,yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, süs havuzu, sulama sistemi ve siprinksler, çevre istinat duvarları ve sair ortak alanları da içine alan Site'nin yönetimi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu Yönetim Planına göre yönetilir.

Yönetim Planı kat irtifakının kuruluşu sırasında yukarıda belirtilen parselin tapu kaydının beyanlar hanesine kaydedilmiştir.

2.2)İşbu Yönetim Planı Siteyi oluşturan ve birinci maddede tanımlar altında Site kapsamında sayılıp ayrıca Yönetim Planı ekindeki vaziyet Planında ayrıntılı olarak gösterilmiş bulunan tüm parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine kaydedilmiş olmakla Sitedeki bütün Bağımsız Bölüm Malikleri arasında yapılmış bir sözleşme niteliğindedir. Bu niteliği ile Siteyi oluşturan Yapı Bloklarının bir bütün olarak yönetimini ve korunmasını sağlamak amacına yöneldiğinden Siteyi oluşturan parsel dahilinde gerekli yasal karar çoğunluğu sağlanmadıkça değiştirilemez.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı :

Madde 3 –

Bu Yönetim Planı tasdikli proje ve ekli yerleşim planına göre Kiptaş İçerenköy Konutları Toplu Yapı Alanı'nda yer alan yukarıda yazılı parselde bulunan tüm yapıların Maliklerini, kat irtifak sahiplerini, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümde herhangi bir sebebe dayanarak oturan veya faydalananları bağlar.

Anlaşmazlıkların Çözümü :

Madde 4–

Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Sitenin yönetimden doğabilecek anlaşmazlıkların çözülmesi için 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun hükümleri uygulanır. Kat Mülkiyeti Kanununda anlaşmazlık konusu ile ilgili hüküm bulunmaması durumunda sırasıyla 634 Sayılı Kat mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu ile diğer Kanunların hükümleri uygulanır.

BÖLÜM II

KARAR ORGANLARI

Madde 5 – Karar Organları Siteyi oluşturan blokların karar organı Blok Malikler Kurulu, Sitenin karar organı ise Site Temsilciler Kuruludur.

Madde 6 – Blok Malikler Kurulu

Blok Malikler Kurulu her bir Bloktaki Bağımsız Bölüm Maliklerinden oluşur. Bu kurulca Yönetim Planı ve yasa hükümleri uyarınca verilecek kararlar doğrultusunda Blok Yöneticisi tarafından yönetilir.

Madde 7 – Blok Malikler Kurulu Toplantıları

7.1) Blok Malikler Kurulu, her yılın Ekim ayında Site Yönetim Kurulunun çağrısı üzerine Blok Bağımsız Bölüm Maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile olağan olarak toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

İlk toplantıda yeterli çoğunluk sağlanamaz ise Blok Malikler Kurulu en geç onbeş gün içinde yeterli sayı aranmaksızın toplanır ve katılanların oy çoğunluğu ile karar alınır.

Kat Mülkiyeti Kanunun'da yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.(Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 24-28-34-42-44-45)

Çağrı mektuplarında ilk toplantıda yeter sayı saptanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

7.2) Blok Malikler Kurulunun yıllık olağan toplantısı gündemi aşağıdaki hususlardan oluşur.

Blok Temsilcisi veya Temsilcilerinin seçimi.

Blok Deneticisinin seçimi.

Site Yönetim Kurulunca hazırlanacak Site İşletme Projesinin bağlanması, onanması ve gerektiğinde yapılacak değişiklik önerilerinin kabulü konularında Site Temsilciler Kurulu'nun yetkili kılınması.

Toplantı gündemine Site Yönetim Kurulu tarafından konulan diğer hususlar

7.3) Blok Malikler Kurulu Yöneticisi, Deneticisi, Site Yönetim Kurulu'ndan herhangi birinin veya Tüm Blok Bağımsız Bölüm Maliklerinden üçte birinin istemi üzerine toplantı gündemi de belirlenmek koşuluyla her zaman olağanüstü toplantıya çağırılabilir. Olağanüstü toplantılar için de olağan toplantılara ilişkin toplantı ve karar yeter sayıları geçerlidir.

7.4) Blok Malikleri Kurulunun belirli konularda alacağı kararlara ilişkin olarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülmüş bulunan ağırlaştırılmış toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

7.5) Blok Malikler Kurulu toplantı çağrıları, toplantı için öngörülen tarihten en az 15 gün önce bütün Blok Bağımsız Bölüm Maliklerine elden imzalatılacak bir bildiri veya en az 15 gün önce postaya verilecek taahhütlü mektupla toplantı gün, saat, yer ve gündemi de bildirmek suretiyle yapılır.

Bağımsız Bölüm Maliklerinden adres değişikliğini yazılı olarak Site Yönetim Kuruluna bildirmemiş olanların bilinen eski adreslerine yöneltilen tebligat geri döndü bile hukuken geçerlidir. Çağrı söz konusu bağımsız bölümden fiilen yararlanılan kişiye tebliğ olunabilir; bu takdirde tebligat o Bağımsız Bölüm Malikine yapılmış sayılır.

7.6) Blok Malikler Kurulu toplantıları toplantıya katılanlar arasından oy çokluğu ile seçilecek bir başkan ve bir katipten oluşan Başkanlık Kurulunca yönetilir.

7.7) Blok Malikler Kurulu toplantılarında sadece önceden bildirilmiş gündemdeki konular görüşülebilir. Ancak katılanların üçte birinin istemesi halinde başka konular da gündeme eklenebilir; gündeme eklenecek maddelerin Bağımsız Bölüm Maliklerinin haklarını daraltacak veya yeni yükümler getirecek nitelikte olmaması şarttır.

7.8) Toplantılarda her Bağımsız Bölüm Malikinin bir oy hakkı vardır. Aynı kişinin birden fazla bağımsız bölümü var ise her bağımsız bölüm için ayrı oy kullanır.

Bağımsız Bölüm Malikleri kendilerini diledikleri takdirde diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinden veya dışarıdan birine vekalet vererek temsil ettirebilirler.

7.9) Bir Bağımsız Bölümün birden fazla malikinin bulunması halinde bunları aralarından veya dışarıdan atayacakları bir kişi temsil eder ve oy hakları tektir

Herhangi bir nedenle fiil ehliyeti olmayan Bağımsız Bölüm Malikleri kanuni mümessilleri tarafından temsil olunur.

Bir Bağımsız Bölüm üzerinde hem mülkiyet hem de intifa hakkı varsa Blok Malikler Kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı intifa sahibine aittir.

7.10) Blok Malikler Kurulu'nda Bağımsız Bölüm Maliklerinden biri ile ilgili bir konu görüşülürken o malik toplantıya ve görüşmelere katılabilir, ancak oy kullanamaz.

7.11) Sadece herhangi bir Yapı Blokunu ilgilendiren özel bir konunun görüşülmesine bütün Bağımsız Bölüm Malikleri katılabilirse de karar yalnız söz konusu Yapı Blokundaki Bağımsız Bölümlerin Malikleri tarafından alınır.

7.12) Maliye Hazinesi (Milli Emlak Daire Başkanlığı) adına kayıtlı olup, Milli Savunma Bakanlığı'na lojman olarak tahsis edilmiş olan (K) ve (L) Blokların bağımsız bölümleri; Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki yetkilerinin iş bu yönetim planı uygulanmasında Milli Savunma Bakanlığı'nın ilgili Kurumlarınca görevlendirilecek kişiler tarafından temsil edilir

Madde 8 – Blok Malikler Kurulu Kararları

8.1) Blok Malikler Kurulunun kararları (1)'den başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührü ile onaylı bir deftere kaydedilir

Kararlar toplantıya katılan bütün Bağımsız Bölüm Maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler çekincelerini de belirterek imza ederler.

Toplantıda alınan kararları da içeren toplantı tutanağının Blok Malikler Kurulu kararına dayanılarak Başkanlık Kurulu tarafından imzalanması ile yetinilebilir. Bu takdirde isteyen Bağımsız Bölüm Maliki tutanağı ayrıca da imza edilebilir. Ancak kararlara aykırı kalan Maliklerin tutanağı bizzat imzalamaları gerekir.

8.2) Blok Malikler Kurulunca alınan kararlar Blok Yöneticisi tarafından Bağımsız Bölüm Maliklerine, intifa hakkı sahiplerine ve gerekiyorsa Bağımsız Bölümlerden herhangi bir sebeple yararlanmakta olanlara toplantıyı izleyen on beş gün içinde duyurulur.

8.3) Bağımsız Bölüm Malikleri ve bunların halefleri, intifa hakkı sahipleri, bağımsız bölümlerden herhangi bir sebeple yararlanmakta bulunanlar Blok Yöneticileri ve Deneticileri ile kendilerini ilgilendirdiği ölçüde hizmetliler Blok Malikleri Kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

8.4)Blok Malikler Kurulunca verilen karara razı olmayan Bağımsız Bölüm Maliklerinden her biri 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda saptanmış bulunan esaslar dahilinde Sulh Hukuk Mahkemesine başvurabilirler.

Madde 9 –Site Temsilciler Kurulu

Site Temsilciler Kurulu Blok Temsilcilerinden oluşur. Site bu kurulca Yönetim Planı ve yasal hükümler çerçevesinde verilecek kararlar doğrultusunda Site Yönetim Kurulu tarafından yönetilir. Site Yönetim Kurulu, Site Temsilciler Kurulu tarafından işbu Yönetim Planı hükümlerine göre seçilir.

Site İşletme Projesinin bağlanıp onaylanması Site Temsilciler Kurulunun yetki ve görevindedir. Onaylanmış Site İşletme Projesinde öngörülme-yen yeni hizmetlerin ve dolayısıyla giderlerin ortaya çıkması veya öngörülmüş olmakla beraber o hizmete ayrılan gider tutarlarının yetersiz kalması halinde Site Yönetim Kuruluna Site İşletme Projesinde gerekli değişiklikleri yapma yetkisini verme ve değişen İşletme Projesini bağlayıp onaylama yetkisi Site Temsilciler Kuruluna aittir.

Site İşletme Projesine ve değişikliklerine Bağımsız Bölüm Maliklerince yapılabilecek itirazların inceleme ve sonuçlandırma mercii de Site Temsilciler Kuruludur.

Madde 10 – Site Temsilciler Kurulu Toplantıları

10.1) Site Temsilciler Kurulu Site Yönetim Kurulunun çağrısı üzerine Temsilcilerinin her dönem içinde en az iki defa olmak üzere gerektiğinde salt çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Alınan kararların yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması önerisi, toplantıya katılanların 3/5 oy çokluğu ile kabul edilmesine bağlıdır. Yeter sayı sağlanmadığı takdirde ilk toplantının yapılamaması, ikinci toplantı için belirlenen tarihte yapılır ve salt çoğunluk aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu yönetim planında öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

10.2) Site Temsilciler Kurulu'nun toplantı gündemini saptama yetkisi kural olarak Site Yönetim Kurulu'na aittir. Ancak Kasım ayı toplantısı gündemine bir sonraki hesap döneminde görev yapacak Site Yönetim Kurulunun seçimi ve Aralık ayı toplantısı gündemine bir sonraki Hesap Döneminde yürürlüğe girecek Site İşletme Projesinin bağlanıp onaylanması konularının alınması zorunludur.

10.3) Site Temsilciler Kurulu, Site Yönetim Kurulu'nun veya Site Denetim Kurulu'nun veya Blok Temsilcilerinden üçte birinin istemi üzerine toplantı gündemi de belirlenmek koşuluyla her zaman toplantıya çağrılabilir. Bu toplantılar için de aylık toplantılara ilişkin toplantı ve karar yeter sayıları geçerlidir.

10.4) Site Temsilciler Kurulu toplantı çağrıları, toplantı için öngörülen tarihten en az 15 gün önce bütün Blok Temsilcilerine elden imzalatılacak bir bildiri ile toplantı gün, saat, yer ve gündemi de bildirmek suretiyle yapılır.

10.5) Site Temsilciler Kurulu toplantıları aralarından seçecekleri bir Başkan bir Başkan Vekili ve bir Katipten oluşan Başkanlık Kurulu tarafından yönetilir.

10.6) Site Temsilciler Kurulu toplantılarında sadece önceden bildirilmiş gündemdeki konular görüşülebilir. Ancak kurul üye sayısının üçte birinin istemesi halinde başka konular da gündeme eklenebilir.

10.7) Site Temsilciler Kurulunda her Blok temsilcisinin bir oy hakkı vardır. Blok Temsilcilerinin toplantılarda kendilerini diğer temsilcilerden de olsa birine vekalet vererek temsil ettirmeleri uygun değildir.

10.8) Site Temsilciler Kurulu toplantılarına üst üste iki defa katılmayan Blok Temsilcisi bu görevinden istifa etmi sayılır.

Madde 11 – Site Temsilciler Kurulu Kararları

11.1) Site Temsilciler Kurulunun kararları (1)'den başlayıp sırası ile giden sayfa numarasını taşıyan ve her sayfas noter mühürü ile onaylı bir deftere kaydedilir.

Kararlar toplantıya katılan bütün Blok Temsilcilerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın nedenini de belirterek imzalarlar.

Toplantıda alınan kararları da içeren toplantı tutanağının Site Temsilciler Kurulu kararına dayanılarak Başkanlık Kurulu tarafından imzalanması ile yetinilebilir; ancak kararlara aykırı oy veren Blok temsilcisinin nedenini de belirterek tutanağı bizzat imzalaması gereklidir. İmzalanan tutanaklar, Site Yönetim kurulu Başkanı tarafından saklanır ve istenildiğinde ibraz edilir.

11.2) Site Temsilciler Kurulu'nca alınan kararlar Site Yönetim Kurulu tarafından Tüm Blok Kat Maliklerine ve Temsilcilerine toplantıyı izleyen 15 gün içinde duyurulur.

11.3) Bağımsız Bölüm Malikleri ve bunların halefleri, intifa hakkı sahipleri, Bağımsız Bölümlerden herhangi bir sebeple yararlanmakta bulunanlar, Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu, bütün site sakinleri, Blok yöneticilerini, Site Yönetim Kurulu ve Site Denetim Kurulu, Site Temsilciler Kurulu kararlarına uymakla yükümlüdürler.

11.4) Site Temsilciler Kurulunca verilen karara razı olmayan Bağımsız Bölüm Maliklerinden her biri 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesine dayanarak Sulh Hukuk Mahkemesine başvurup Yargıçm müdahalesini isteyebilir.

BÖLÜM III

YÖNETİM ORGANLARI

Madde 12 – Yönetim Organları

Siteyi oluşturan Kat Malikleri yönetim organı Blok Yöneticisi, Sitenin yönetim organı ise Site Yönetim Kuruludur.

Madde 13 –

Yöneticisinin Seçimi

Bütün Blok Malikleri her yıl Ekim ayında yapılan olağan toplantısında Blok Bağımsız Bölüm Maliklerini Site Temsilciler Kurulu'nda temsil etmek üzere her Blok kendi Temsilcisini seçer. Seçilen işbu temsilciler aynı zamanda Blok Yöneticisidir.

Blok Temsilcilerinin Bağımsız bölüm maliki olması zorunlu olup kendisinin Sitede oturur olması yeterlidir.

Blok Yöneticisi seçimini izleyen Kasım ayının birinci günü göreve başlar.

Madde 14 – Blok Yöneticisinin Hak ve Görevleri

14.1) Blok Yöneticisi Blok yönetimi ile yetkili ve görevlidir. Kendisinin bu yetki ve görevi doğrudan doğruya yöneticisi bulunduğu Blok ile ilgili hususlarla sınırlıdır. Bunlar :

- a) Yöneticisi bulunduğu Bloktaki Bağımsız Bölüm Malikleri ile Site Temsilciler ve Site Yönetim Kurulları arasında iletişimi sağlamak
- b) Blok Malikler Kurulunu gerektiğinde olağanüstü toplantıya çağırarak.
- c) Blok Malikler Kurulu ile Site Temsilciler Kurulunun kararlarını Bloktaki Bağımsız Bölüm Maliklerine duyurmak
- d) Aynı anda Blok Temsilcisi sıfatını da haiz bulunması nedeniyle Blok Bağımsız Bölüm Maliklerini Site Temsilciler Kurulunda temsil etmek.
- e) Blok Malikler Kurulunun vereceği diğer görevleri yerine getirmek

14.2) Blok Yöneticisinin görevi yerine yenisinin seçilip göreve başlamasına kadar devam eder.

14.3) Blok Yöneticisi yönetmekle görevli ve yetkili bulunduğu Blok Bağımsız Bölüm Maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur ve bir vekilin yetkilerine sahiptir.

14.4) Blok Yöneticisine herhangi bir ücret ödenmeyeceği gibi kendisi payına düşen yönetim giderlerine de tam oranda katılmakla yükümlüdür.

Madde 15 – Site Yönetim Kurulunun Seçimi

15.1) Site Yönetim Kurulu bir yıl için Site Temsilciler Kurulu'na seçilen üyeler arasından Kasım ayı toplantısında beş üyeden olmak üzere salt çoğunlukla seçilir. Bu seçimin ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk sağlanamaz ise, ikinci turda en çok oy alanlar seçilir. Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili, bir muhasip üye seçerek göreve bölümü yapar. Yönetim kurulu salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayısının çoğunluğu ile karar verir. Yönetim Kurulunun Kararlarının her sayfası noterce onanmış " Site Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından

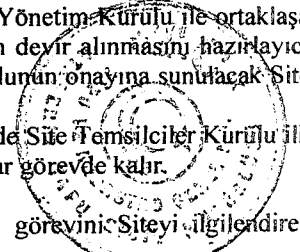
imzalanır. Aykırı oyu olanlar da durumu belirterek imzalayabilirler. Bu Defter Site Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen Başkanlar arasında tutanakla devir, teslim edilir.

Site Yönetim Kurulu seçimini izleyen Ocak ayının birinci günü göreve başlar. Ancak seçimi ile göreve başlaması arasında geçecek süre içinde o anda görevini sürdürmekte olan bir önceki dönem Site Yönetim Kurulu ile ortaklaşa bir çalışma düzeni gerçekleştirerek gerek yönetim faaliyetlerinin ve gerekse hesapların devir alınmasını hazırlayıcı faaliyette bulunmak ve kendi görev döneminde uygulamak üzere Site Temsilciler Kurulunun onayına sunulacak Site İşletme Projesini hazırlamakla yükümlüdür.

15.2) Site Yönetim Kurulu üyeliklerinden birinin herhangi bir sebeple boşalması halinde Site Temsilciler Kurulu ilk toplantısında yerine yenisini seçer. Yeni seçilen üye Kurulun görev dönemi sonuna kadar görevde kalır.

Madde 16– Site Yönetim Kurulunun Hak ve Görevleri

16.1) Site Yönetim Kurulu Sitenin yönetimi ile yetkili ve görevlidir. Bu yönetim görevini Siteyi ilgilendiren konularla bağlantılı veya ilgili olması şartıyla Bloklar üzerinde de kullanır. Bunlar :



- a) Site Toplu Yapısını üçüncü kişiler önünde Site Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili veya Muhasip Üyeden herhangi ikisi birlikte temsil ederler.
- b) Site Temsilciler Kurulu ile Blok Malikler Kurulunun Yönetim Planı hükümleri çerçevesinde olağan ve olağanüstü toplantıya çağırarak
- c) Site İşletme Projesini hazırlayıp Site Temsilciler Kurulunun onayına sunmak.
- d) Onaylanmış Site İşletme Projesinde öngörülmemiş yeni hizmetlerin gerekli olması veya öngörülmüş olmakla birlikte hizmete ayrılmış tutarların yetersiz kalması nedeniyle yapılması gerekebilecek Site İşletme Projesi değişikliklerini hazırlayıp Site Temsilciler Kurulunun onayına sunmak.
- e) Kendi görev döneminden önceki dönemde gerçekleşen kesin giderleri ve bunların Bağımsız Bölüm Malikleri arasında paylaşımını saptayıp yapılmış bulunan tahsilatları da dikkate alarak Bağımsız Bölüm Maliklerinin bakiye alacak/borç durumlarını da içerir şekilde kesin hesapları Site Temsilciler Kurulunun onayına sunmak.
- f) Onaylanmış Site İşletme Projesine göre Bağımsız Bölüm Maliklerinin payına düşen avansları toplamak, Site Temsilciler Kurulunca onaylanmış kesin hesaplarda borçlu gözüken Bağımsız Bölüm Maliklerinden söz konusu tutarların tahsilatını sağlamak ve bu hususların gerçekleştirilmesi için gerektiğinde yasal yollara başvurmak.
- g) Onaylanmış Site İşletme Projesine göre tüm yatırım ve yönetim harcamalarını yapmak.
- h) Site Ortak alanının bakım ve onarımını yapmak.
- i) Blokların özel giderlerini de kapsamak üzere ve Site İşletme Projesi esasları dahilinde gerekli muhasebenin usulüne uygun şekilde tutulmasını sağlamak
- j) Üçer aylık dönemler halinde Bağımsız Bölüm Maliklerine Site İşletme Projesi ile karşılaştırmalı olarak fiili giderler hakkında bilgi vermek (işbu ana raporların düzenlenmesinde giderlerin Bağımsız Bölüm Maliklerine paylaştırılması yapılmayacak, sadece Site İşletme Projesi kalemleri bazında gerçekleşmiş gider tutarları bildirilecektir.)
- k) Yönetim işleri ile ilgili personeli işe almak, bunlara sözleşmeler yapmak, gerektiğinde işlerine son vermek, iş ve Sosyal Sigortalar Kanununa göre yapılması gerekli işlemleri gerçekleştirmek.

l) Trafik kuralları da dahil olmak üzere Sitede uygulamaya konulacak genel kuralları hazırlayıp Site Temsilciler Kurulunun onayına sunmak ve bunları uygulamak.

- m) Site Ortak Yer ve Tesislerinin sigortalarını yaptırmak.
- n) Site yönetimi ile ilgili hizmetlerin gördürüleceği üçüncü kişilerle gerekli sözleşmeyi yapmak.
- o) Site ile ilgili tebligatları yapmak veya bunları tebellüğ etmek.
- p) Site Temsilciler Kurulunun vereceği diğer görevleri yerine getirmek.
- r) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile yöneticilere yüklenmiş görevleri Site açısından gerçekleştirmek.

16.2) Site Yönetim Kurulunun görev süresi göreve başladığı yılın Aralık ayının sonuncu günü biter. Ancak herhangi bir sebeple yerine geçecek yeni Site Yönetim Kurulunun oluşturulmaması halinde yeni Site Yönetim Kurulu oluşturulup göreve başlayana kadar eski Yönetim Kurulu görev başında kalmakla yükümlüdür.

16.3) Site Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenmeyeceği gibi bunlar kendi paylarına düşen yönetim giderlerine de tam oranda katılmakla yükümlüdürler.

Site Temsilciler Kurulu bu hususun aksini kararlaştırabilir; bu takdirde Site Yönetim Kurulu mensuplarına verilecek ücret veya bunların payına düşmekle birlikte ödeme yükümlerinin kaldırılması neticesinde oluşacak tutar Site Bağımsız Bölüm Malikleri arasında eşit olarak paylaştırılır. Yönetim Kurulu Üyelerine verilecek net ücret asgari ücretin üçte birini geçemez.

16.4) Aдат tahsilatlarının hızlandırılması için gelişen piyasa koşullarına uygun olarak temerrüde düşmüş Bağımsız Bölüm Maliklerinin, ana para borcu hariç olmak üzere birikmiş geçikme cezası bedellerini en fazla % 25' i kadar indirim yaparak tahsil eder.

Madde 17 – Site Yönetim Kurulu Toplantıları

17.1) Site Yönetim Kurulu seçimini izleyen bir hafta içinde Site Temsilciler Kurulu Başkanının çağrısı üzerine toplanarak kendi arasından Kurul Başkanı ile Başkan Yardımcısını seçer. Başkanın bulunmadığı toplantılarda Site Yönetim Kuruluna Başkan Yardımcısı Başkanlık eder.

17.2) Site Yönetim Kurulu her ay olağan olarak toplanır. Kurul mensuplarından herhangi birinin isteği üzerine olağanüstü toplantı yapılması zorunludur.

17.3) Site Yönetim Kurulu Başkan tarafından gündemi de saptanarak toplantıya çağrılır. Gündemin toplantı gününden en az yedi gün önce duyurulması gereklidir.

17.4) Site Yönetim Kurulu en az üç üyenin katılımı ile toplanır. Site Yönetim Kurulu kararlarını en az üç üyenin olumlu oyu ile alır.

17.5) Site Yönetim Kurulu bu Yönetim Planı ve Kanunlarla kendisine verilen görev ve yetkilerinin bir bölümünü tüzel Profesyonel Yöneticilere devredebilir. Bu durumda adı geçen tüzel Profesyonel yönetim şirketi ile sözleşme yapılır. Sözleşmede devredilen görev ve yetkilerin kapsamı ve karşılığında ödenecek ücret belirlenir. Profesyonel yönetim şirketi site işlerinin tam yetki ile yürütülmesi için bir site Müdürü atar. Site Müdürü Site Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur ve Site Yönetim Kurulu toplantılarına ve görüşmelerine katılır, ancak kendisinin oy hakkı yoktur.

BÖLÜM IV

DENETİM ORGANLARI

Madde 18 – Denetim Organları

Siteyi oluşturan Yapı Blokları denetim organı Blok Deneticisi, Sitenin denetim organı ise Site Denetim Kuruludur.

Madde 19 – Blok Deneticisinin Seçimi



Blok Malikler Kurulu her yıl Ekim ayında yapacağı olağan toplantısında Blok Yöneticisini denetlemek ve Yönetim Kurulunu da Blok Bağımsız Bölüm Malikleri adına denetleme için Site Denetim Kuruluna katılmak sayı ve arsa payı salt çoğunluğu ile bir Blok Deneticisi seçer.

Blok Deneticisi seçimini izleyen Kasım ayının birinci günü göreve başlar ve yerine yenisinin seçilip g başlamasına kadar göreve devam eder.

Madde 20 – Site Denetim Kurulunun Oluşumu

20.1) Site Denetim Kurulu Blok Deneticilerinden oluşur.

20.2) Site Denetim Kurulu üyeliklerinden birinin herhangi bir sebeple boşalması halinde yeri boşalan üyeyi s bulunan Blok Malikler Kurulu ilgili Blok Yöneticisi tarafından olağanüstü toplantıya çağrılır ve yeni denetçiyi i Yeni seçilen üye kurulun seçim dönemi sonuna kadar görevde kalır.

Madde 21 – Denetim Organlarının Hak ve Görevleri

21.1) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 41. maddesinde yazılı denetim görevi Bloklar açısından Blok Dene Site açısından ise Site Denetim Kurulu tarafından gerçekleştirilir.

Site Denetim Kurulu gerektiğinde ve fakat herhalde üç ayda bir Site Yönetim Kurulu tarafından tutturulan hesa banka ile kasa mevcutlarını denetlemekle yükümlüdür.

21.2) Site Denetim Kurulu her Hesap dönemi ile ilgili olarak Site Yönetim Kurulunca düzenlenen kesin hes paylaşımını denetleyip bu çalışmasının sonucunu yazılı olarak Site Temsilciler Kuruluna iletmekle yükümlüdür.

21.3) Bağımsız Bölüm Maliklerinden gelebilecek her türlü şikayet, Site denetim Kurulunca incelenip gerekti karara bağlanmak üzere duruma göre Site Yönetim veya Temsilciler Kuruluna iletilir.

21.4) Site Denetim Kurulu görevlerini yerine getirirken belirli denetim işlerinin ifası ile içinden bir veya birden deneticiyi görevlendirebilir.

21.5) Blok Deneticilerine gerek bu sıfatları ve gerekse Site Denetim Kurulu mensubu olmaları nedeniyle bir ödenmez; Deneticiler kendi paylarına düşen giderlerine tam oranda katılmakla yükümlüdürler.

Madde 22 – Site Denetim Kurulu Toplantıları

22.1) Blok Deneticileri seçimlerini izleyen Kasım ayında yapılacak ilk toplantılarında kendi aralarından i Başkanını seçer.

22.2) Site Denetim Kurulu dönem içinde iki defadan az olmamak kaydıyla gerektiğinde toplanır. i mensuplarından herhangi birinin isteği üzerine toplantı yapılması zorunludur.

22.3) Site Denetim Kurulu Başkan tarafından gündemi de saptanarak toplantıya çağrılır. Gündemin to gününden en az 15 gün önce duyurulması gereklidir.

22.4) Site Denetim Kurulu en az üç üyenin katılımı ile toplanır ve kararlarını çoğunlukla verir.

Oyların eşitliği halinde Başkanın oyu çift sayılır.

BÖLÜM V

SİTE İŞLETME PROJESİ VE HESAPLARI

Madde 23 – Genel İlkeler

Site Bağımsız Bölüm Maliklerine en az yük ile en kaliteli hizmetin verilmesi amaçlanmış ve bu nedenle :

- a) Bloklar ve Site ile ilgili bütün ortak hizmetlerin toplu olarak Site Yönetim Kurulu tarafından yürütülmesi
- b) Site Yönetim Kurulunun yönetim işlerinden kendi elemanlarına yaptıracakları dışında kalanlarını profesyonel yönetici aracılığı ile gerçekleştirilmesi.
- c) Site için yapılacak hizmetlere ilişkin ortak giderlerin tüm Site Bağımsız Bölüm Malikleri tarafından karşılanı
- d) Hizmetlere ilişkin başlıca ortak giderlerin
- e) Genel Yönetim ve Personel giderleri
- f) Tüzel profesyonel yöneticinin vereceği yönetim hizmetleri giderleri
- g) Personel donanım giderleri
- h) Temiz su ve kanalizasyon tesisatı, su deposu, Uydu TV, Anataşınmaz Ortak Yerleri, Site Ortak yollar ve aydınlatması tesisatı ile jeneratörlere ilişkin bakım ve işletme giderleri
- i) Genel peyzajı korunması ve geliştirilmesi, yeşillendirilmesi, çiçeklendirilmesine ilişkin her türlü bakım, geli ve yenileme giderleri
- k) Yeni yatırım giderlerinden
- l) Yapı Bloklarının ortak yerlerinin bakım, onarım ve temizlik giderleri olarak kabul edilmiştir.

Madde 24 – Site İşletme Projesi

24.1) Site Yönetim Kurulu seçildiği Kasım ayı içinde o anda görevde bulunan Site Yönetim Kurulu ile orta gerçekleştireceği çalışma çerçevesinde kendi görev süresinin içerdiği Hesap Döneminde uygulanacak Site İş Projesini hazırlayıp Site Temsilciler Kuruluna Aralık ayı toplantısında onaylanmak üzere sunar.

24.2) Düzenlenecek Site İşletme Projesinde 24. maddenin ilgili bendlerinde gösterilen giderlerin her birinin tal tutarları ile bunların Site Bağımsız Bölüm Malikleri payına düşen tutarları ve Bağımsız Bölüm Malikli ödeyecekleri avans miktarları gösterilir.

24.3) Site İşletme Projesinde öngörülmeyen yeni hizmet giderlerinin ortaya çıkması veya Site İşletme Proje öngörülmele beraber o hizmete ayrılan gider tutarlarının yetersiz kalması halinde Site Yönetim Kurulu İş Projesinde gerekli değişiklikleri yaparak bunları Site Temsilciler Kurulunun onayına sunar.

24.4) Site İşletme Projesi Site Temsilciler Kurulunca onaylandıktan sonra yürürlüğe girer.

Site Temsilciler Kurulu tarafından onaylanmış Site İşletme Projesi Bağımsız Bölüm Maliklerine Site Yö Kurulu tarafından bildirilir. Bildirimde her bir Bağımsız Bölüm Malikinin avans miktarı ve bu avansın hangi t ne şekilde ödeneceği de açıklanır. Bağımsız Bölüm Maliklerinden gelebilecek itirazlar Site Temsilciler Kuru ilk toplantısında ele alınıp karara bağlanır. Ancak işbu itirazların yapılması Site İşletme Projesinin uygulanması Bağımsız Bölüm Maliklerinin avansları ödeme yükünü durdurmaz.

Madde 25 – Site Ortak Giderlerinin Ödenmesi

25.1) Bağımsız Bölüm Malikleri yürürlüğe girmiş Site İşletme Projesinde belirtilen avansları öngörülen tarihlerde ödemekle yükümlüdürler.

25.2) Avanslarını Site İşletme Projesine göre belirlenip kendisine bildirilmiş olan tarihlerde ödemeyen Bağımsız Bölüm Maliklerinden bu tutarlar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen %5 gecikme tazminatı ile birlikte tahsil olunur. Site Yönetim Kurulu bu hususu izlemek ve gerektiğinde yasal yollara başvurmakla yükümlüdür.

25.3) Hesap Dönemleri sonunda kesin giderlerin saptanıp bunların Bağımsız Bölüm Malikleri arasında paylaşımı da yapıp kesin hesaplar Site Temsilciler Kurulunda onaylandıktan sonra bunların Site Yönetim Kurulu tarafından Bağımsız Bölüm Maliklerine bildirimini izleyen 15 gün içinde borçlu Bağımsız Bölüm Maliklerinin bu borçlarını kapatmaları zorunludur. Bu yükümünü yerine getirmeyen Bağımsız Bölüm Malikinden söz konusu tutarlar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen %5 gecikme tazminatı ile birlikte tahsil olunur. Site Yönetim Kurulu bu hususu izlemek ve gerektiğinde yasal yollara başvurmakla yükümlüdür.

25.4) 25.1 maddede zikredilen avansların vadelerinde ödenmemeleri nedeniyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülüp tahakkuk eden gecikme tazminatları döneme ilişkin kesin hesapların bağlanması sonucunda söz konusu Bağımsız Bölüm Malikinin payına düşen giderlerden dolayı borçlu çıkmaması halinde dahi tahsil olunur.

Gerek avansların ve gerekse kesin giderlerden payların vadelerinde ödenmemesi nedeniyle tahakkuk ve tahsil olunacak gecikme tazminatları, Site Yönetim Kurulunca ayrı bir hesapta izlenip Site Temsilciler Kurulunca belirlenecek konularda ve ilkeler çerçevesinde harcanır.

25.5) Bağımsız Bölüm Maliklerinin payına düşen avanslardan, giderlerden ve bunların gecikme tazminatlarından o Bağımsız Bölümün kira sözleşmesine, sükna hakkına veya başka bir nedene dayanarak sürekli şekilde yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bağımsız Bölüm Malikinin borcunun bu yolla da tahsil edilememesi halinde borçlunun Maliki bulunduğu Bağımsız Bölüm üzerine Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil ettirilir.

Madde 26 – Ortak Giderlerin Bağımsız Bölüm Malikleri Arasında Paylaştırılması

Bağımsız Bölüm Malikleri ortak giderlere aşağıdaki ilkeler dahilinde katılır :

- a) Yapı Bloku ortak yerlerinin temizlik ve bakım giderlerine eşit oranda katılır.
- b) Asansör bakım ve işletme giderlerine bağımsız bölümler eşit oranda katılır.
- c) Yapı Bloku ortak yerlerinin onarım ve yatırım giderleri Bağımsız Bölüm Malikleri eşit oranda katılır.
- d) Yönetim Planında öngörülmemiş olan bir ortak giderin oluşması halinde Bağımsız Bölüm Malikleri arasında eşit oranda paylaştırılır.
- f) Bağımsız Bölüm Malikleri kullanma veya hizmetlerin bir bölümünden yararlanma olanakları bulunmadığı veya bunlardan yararlanmaktan vazgeçtikleri gerekçesiyle giderlere katılmaktan kaçınamazlar.

BÖLÜM VI

BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAKLARI

Madde 27 – Bağımsız Bölüm Üzerindeki Hakları

Bağımsız Bölüm Malikleri kendilerine ayrılan Bağımsız Bölümleri ile bunların Eklentileri üzerinde bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla Medeni Kanunun tanıdığı tüm hak ve yetkilere sahiptirler.

Bağımsız Bölüm Malikleri Belediye ve İmar Mevzuatına, yapının dış estetiğine, Sitenin genel mimarisine aykırı olmamak ve diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinin zarar ve ziyanlarına yol açmamak, kullanma haklarını çiğnememek ve Bağımsız Bölümün Tapu Sicilinde kayıtlı niteliğini değiştirmek kaydıyla kendine ait Bağımsız Bölümde işbu Yönetim Planında yasaklanmamış değişiklik ve yenilikleri tüm giderleri kendilerine ait olmak üzere yapmakta serbesttir.

Madde 28 – Yapı Bloku,Ortak Yerleri Üzerindeki Hakları

Bağımsız Bölüm Maliklerinin, Yapı Bloku Ortak Yerleri üzerinde kullanma hakları vardır. Site bir bütün oluşturduğundan ve bu ilke dahilinde yönetilip Ortak Yerlere ilişkin giderler Sitedeki tüm Bağımsız Bölüm Maliklerince paylaşıldığından Siteyi oluşturan bütün yapı Bloklarının Ortak Yerleri Sitedeki bütün Bağımsız Bölüm Maliklerinin kullanımına açıktır.

Sitenin altyapısını oluşturan temiz ve pis su tesisatı ile yolları ve iletişim bağlantıları da bir bütün oluşturduğundan ve bu ilke dahilinde yönetilip her türlü giderleri de Bağımsız Bölüm Maliklerince paylaşıldığından söz konusu tesisat, teçhizat ve alanlar herhangi bir Yapı Bloku'nun Ortak Yeri niteliğinde bulunsalar bile bütün Bağımsız Bölüm Maliklerinin bireysel ve ortak kullanımına açıktır.

Bağımsız Bölüm Malikleri işbu maddede belirtilen yararlanma haklarını kullanırken diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinin haklarını da gözetmek, yasal ve Site Temsilciler Kurulunca yapılan düzenlemelere aynen uymakla yükümlüdürler.

28.1) Bağımsız Bölüm Malikleri / özel araçlarını otopark dışına bırakamazlar, otoparka bırakacakları araçlarının plaka numaralarını Site Yönetim Kurulu'na bildirmek zorundadırlar. Araçlar değiştirildiğinde değişiklikten Site Yönetim Kurulu'na haber verilmesi zorunludur. Toplu Yapıda yer alan her Bağımsız Bölüm için bir araç site içindeki kapalı ve açık otoparklara park edebilir. Otoparkın bakım, onarım, işletme ve benzeri sürekli giderlerin site yönetiminin yıllık bütçesinden karşılanır. Bunlar için Bağımsız Bölüm Maliklerinden ayrıca ücret istenmez. Ayrıca Site içinde misafir araçlarının girmesi ve park etmesi yasaktır.

Madde 29 – Site Ortak Alan Üzerindeki Hakları

Tapu Sicil Nizamnamesinin 33. maddesi kapsamında Site Ortak Alanlarının Malikleri olarak Kütüğe Ana taşınmazlar kaydedilmiş olduğundan bunların bütün Bağımsız Bölüm Maliklerinin ortak kullanacakları ve



giderlerinin hep beraber karşılayacakları alanlar ve tesisler olması sağlanmıştır. Bunların kullanım usul ve esasları gerektiğinde ödenecek bedel de belirlenmek suretiyle Site Temsilciler Kurulunca saptanır. Bağımsız Bölüm malikleri ve Yararlananları işbu maddede belirtilen yararlanma haklarını kullanırken diğе Bağımsız Bölüm Malikleri ve Yararlananların haklarını gözetmek, yasal ve Site Temsilciler Kurulunca yapılar düzenlemelere aynen uymakla yükümlüdürler.

BÖLÜM VII

BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN BORÇLARI

Madde 30 – Genel Kurallar

30.1) Bağımsız Bölüm Malikleri kendi mülkiyetlerindeki Bağımsız Bölümlerini, bunların Eklentilerini, Blok Ortak Yerleri kullanırken komşuluk kurallarına uymak, özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, haklarını çiğnememek v .Yönetim Planı, Site Temsilciler Kurulu veya yasalarca konulmuş düzenlemelere uymakla yükümlüdürler.

30.2) Bağımsız Bölüm Maliklerinin borçları ile ilgili olarak yukarıda belirtilen hususlar, Bağımsız Bölümlerde kiracılara, sükna hakkı sahiplerine ve bu bölümlerden herhangi bir sebeple sürekli olarak yararlananlara d uygulanır. Bu borçları yerine getirmeyenler Bağımsız Bölüm Malikleri ile birlikte müteselsil olarak sorumludurlar.

Madde 31 – Bağımsız Bölümlerin Eklentileri ve Ortak Yerleri Kullanımında Uyulması Gereken Kurallar

31.1) Bağımsız Bölümlerin Eklentilerinin ve Ortak Yerlerinin kullanımında iyi niyet kuralları içinde hareketli yükümlü bulunan Bağımsız Bölüm Malikleri ve Yararlananları özellikle aşağıdaki hususlara uymak zorundadırlar :

a) Bağımsız Bölümlerin Tapu kütüğünde belirtilen nitelikleri değiştirilmeyeceği gibi bunların tescil olunmu nitelikleri dışında başka bir amaçla kullanılması veya kullanılmak üzere her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişiler tahsisı mümkün değildir. Bağımsız Bölüm ve Eklentileri münhasıran tapuda belirlenen niteliklere uygun amaçları kullanılabilir.

Özellikle tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen Bağımsız Bölümlerin hiçbir şekilde mesken dışında başka şekilde kullanılması mümkün değildir. Buralarda hiç bir şekilde pansiyon, otel, hastane, bakım evi, dispanser, klinik poliklinik, eczane ve laboratuvar gibi müesseseler kurulamaz; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, bar, pavyon diskotek, dans salonu, klüp, elektronik oyunlar salonu ve benzeri eğlence yerleri ile sendika, dernek, resmi dair şirket, işyeri, dersane, basımevi, galeri, çarşı, butik, spor veya balo salonu, moda evi, kreş, çocuk yuvası ve benze işyerleri kesinlikle açılmaz. Bağımsız bölümlerde doktor, avukat, muhasebeci gibi serbest meslek bürolarını açılması ve ne maksatla olursa olsun kurs düzenlenmesi yasaktır. Bağımsız bölümler kısmen dahi parti merkezi vey şubesi ya da ibadethane olarak kesinlikle kullanılmaz. Bağımsız bölümlerde, Eklentilerde ve Ortak Yerlerde tica maksatla tarım, hayvancılık ve bahçecilik yapmak yasaktır.

b) Bağımsız Bölüm Malikleri ve yararlanmaları, Bağımsız Bölümleri ve Eklentilerini randevuevi, kumarhane vey benzeri yerler açmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

c) Bağımsız Bölümlerden ve Eklentilerden halı, kilim ve benzeri şeylerin silklenmesi, asılması, su ve benze şeylerin dökülmesi, çöp atılması yasaktır.

d) Bağımsız Bölümlerde kedi, köpek ve benzeri evcil hayvan bulundurulması ancak komşuluk hukuku, iyi niyet kurallarına ve Site Temsilciler Meclisi kararlarına aykırı olmamak koşulu ile mümkündür. Bu hayvanlar özellik ortak yerlerde başıboş bırakılamaz; ancak sahiplerinin gözetimi altında, Site Temsilciler Kurulu'na belirlene yerlerde bu yerlerin kirletilmesine meydan vermeyecek önlemler alınması koşulu ile gezdirilmeleri mümkündür. Evcil hayvan beslenmesinde ana koşul, Site sakinlerinin rahatsız edilmemesidir; aksi takdirde bu gibi hayvan beslenemez.

e) Bağımsız Bölümlerde diğer Bağımsız Bölüm sakinlerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapılamaz, radyo, TV müzik aletleri ve benzeri şeyler diğer Bağımsız Bölüm Malik ve yararlanmalarını rahatsız edecek şekilde kullanılmaz. Bağımsız Bölümlerde ve özellikle ortak bahçelerde gece geç saatlere kadar süren ve çevreyi rahatsız eden toplantılar düzenlenemez. Nişan, düğün ve benzeri toplantıların en az bir hafta öncesinden Site Yönetim Kuruluna bildirilmesi zorunlu olup bu tür düzenlemelerde çevrenin rahatsız edilmemesi için her türlü önlem alınması gerekir. Ortak Yerlerde Site Yönetim Kurulunun izni alınmaksızın yukarıda belirtilen türde toplantılar yapılması yasaktır.

f) Bağımsız Bölüm Malikleri ve yararlanmaları Bağımsız Bölümlerinde, Eklentilerinde ve Ortak Yerlerde patlayıcı v pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Site sakinlerini rahatsız edecek şekilde koku, duman, toz çıkartmak gi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

g) Bağımsız Bölüm Malikleri, diğer Bağımsız Bölümlerde, Eklentilerde, Ortak Yerlerde oluşan arızalar giderilebilmesi için kendi Bağımsız Bölümlerine ve Eklentilerine girilmesine müsaade etmek zorundadırlar, ancak bu gibi işlerin en uygun zamanda yapılması ve müsaade sebebiyle oluşan zararların izin alan tarafından derh ödenmesi ve giderilmesi zorunludur.

h) Bağımsız Bölümlerin çatı, balkon, garaj ve bahçe dahil Eklentilerinin hiçbir yerine ve hiçbir şekilde TV antenleri çanak uydu antenleri takılamaz, ulusal bayramlarda asılabilen Türk bayrağı hariç, bayrak, flama, reklam panosu v benzeri şeyler asılamaz.

i) Ortak Yerlere ve bina dış cephelerine ilan ve reklam konulması yasaktır. Bağımsız Bölümlerin ve bahçe dahil Eklentilerinin mimari ve estetik görüntüsünü etkileyen veya bozan bir şekilde tutum ve davranışta bulunmak geçi nitelikte olsa dahi mümkün değildir. Kiptaş İçerenköy Konutları gerek Karar ve gerekse Yönetim Organları durumlarına müdahale edip asıl durumu sağlamakla görevli ve yükümlüdür.

j) Bağımsız Bölüm Malikleri ve Yararlananları günlük çöplerini Site Yönetim Kurulunun saptayacağı esaslara uygu şekilde depolamakla yükümlüdürler.

k) Bağımsız Bölüm Malikleri ve Yararlananları ile bunların geçici veya sürekli konukları Site Yönetim Kuruluna belirlenen trafik kurallarına uymak zorundadırlar.

31.2) Bağımsız Bölüm Malikleri Bağımsız Bölümlerinden her ne sebeple olursa olsun yararlanmaları yukarı belirtilen kurallara uymalarını sağlamakla yükümlüdür.

Madde 32 – Mimari Esaslara Uyuma Yükümlülüğü

32.1 Site olarak kurulan ve mimari projelere göre şekillenen **Kiptaş İçerenköy Konutları**’nde yapıların ve tesislerin sokak dokuları ile birlikte oluşturduğu mimar bütünün karakter ve estetik açısından bozulmadan korunması amacıyla Site içinde yapılabilecek mimari değişiklikler yasal izne bağlıdır. Bu nedenle Bağımsız Bölüm Malikleri aşağıda yazılı kurallara aynen uymakla yükümlüdürler :

a) Bu Yönetim Planı ile birlikte tapuya verilen ve kat irtifakının temelini oluşturan belediyece onaylı vaziyet planı ve projelerde Bağımsız Bölümlerin her birinin garaj dahil bütün inşaat metrekare alanları belirlenmiştir. Bağımsız Bölümlerden hiçbirinin vaziyet planında yazılı brüt inşaat metrekare alanlar ve brüt taban alanları artırılmaz, yapı yükseklikleri değiştirilemez, her ne şekilde olursa olsun mevcut bina alanlarına ilave yapılamaz ve balkonlar kapatılamaz. Bu hususların aksine hareket edilebilmesi Sitedeki bütün Bağımsız Bölüm Maliklerinin oybirliği ile kararlaştırılabilir.

b) Yukarıda zikredilen hususların dışında kalan mimari değişiklikler Site Temsilciler Kurulunun ön iznine tabidir ve izni alınan değişiklikler ancak İmar Mevzuatı gerekleri yerine getirilerek yapılabilir.

c) Bağımsız Bölüm Maliklerinin izin almadan doğrudan doğruya yapabilecekleri mimari değişiklikler aşağıda belirtilmiştir :

Bina içinde kalan ve imar mevzuatının müsaade ettiği her türlü değişiklikler.

Eskiyen, kırılan veya bozulan yerlerin eski haline getirilmesi için yapılacak küçük çapta onarım işleri.

Bağımsız Bölüm Maliklerinden herhangi birinin yukarıda belirtilen kurallara uymayan mimari değişiklik girişimlerine karşı diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinden her birinin değişikliğe girilen Bloklarda bağımsız bölümü bulunmasa dahi müdahale hakkı vardır.

Gerek **32.1** maddesi uyarınca izne bağlanmış gerekse izne bağlanması zorunlu olmayan onarım ve gerekli değişiklikler sırasında izlenecek yapı ve çalışma yöntem ve şeklin Site Yönetim Kurulu tarafından saptanacak genel ve özel esaslara uygunluğu sağlanacak, oluşacak moloz ve inşaat artıklarının Site sakinlerini rahatsız etmeyecek şekilde depolanması ve kaldırılmasına, temiz bir görüntü ve çevre sağlamak için özen gösterilecektir. Site Yönetim Kurulunun ihtarından itibaren 24 saat içinde kaldırılmayan moloz ve inşaat artıkları Site Yönetim Kurulu’na kaldırılır ve bedeli %50 fazlası ile ilgili Bağımsız Bölüm Malikinden tahsil edilir.

BÖLÜM VIII

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 33 – Bağımsız Bölümden Yararlananların Bildirilmesi

Bağımsız Bölüm Malikleri bunlardan her ne sebeple olursa olsun belirli bir süre veya devamlı türde yararlanacakların isimlerini böyle bir durumun doğuşundan itibaren on gün içinde Site Yönetim Kuruluna bildirmekle yükümlüdür.

Madde 34 – Yasa Hükümlerinin Uygulanması

Bloklar ve Sitenin yönetiminde Yönetim Planı hükümleri öncelikle uygulanır, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri saklıdır.

Öncelikle Satın Alma Hakkının Mevcut Olmaması

Madde 35 –

Bloktaki bir Bağımsız Bölümün bir arsa payının satılması halinde Toplu Yapı Bağımsız Bölüm Maliklerinin öncelikle satın alma hakları yoktur.

Hakimin Müdahalesinin İstenmesi

Madde 36 –

Blok Malikleri Kurulu’nca 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 veya yönetici 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 33. maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilirler.

Madde 37 –

Bağımsız Bölüm Kat Maliklerinden biri bu Kanuna göre kendisine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirememesi suretiyle diğer Kat Maliklerinin haklarını onlar için “çekilmez hale gelecek” derecede ihlal ederse, Bağımsız Bölüm Kat Malikleri 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 25.maddesi hükümleri çerçevesinde, o Bağımsız Bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Madde 38 –

Bağımsız Bölüm Kat Malikleri veya onların Bağımsız Bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar, kendilerinin veya yakınlarının, misafirlerinin çocukları tarafından, Blok veya Toplu Yapı veya Ortak Alanlarda meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocukların kendilerine ayrılan yerler dışında oynamamaları ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdürler.

Madde 39 –

Bu Yönetim Planı tüm kat maliklerini, kiracıları ve oturma hakkı sahiplerini ve bunların haleflerini bağlar. Bu Yönetim Planı ile Kat Mülkiyeti Kanunu’nda öngörülen yükümlülüklerin bağımsız bölümdeki kiracı veya başka sıfatla faydalanan kişilerce yerine getirilmesini sağlamak bağımsız bölüm malikinin yükümlülüğüdür.

Temlikli Tasarruf ve Önemli Yönetim İşleri

Madde 40 –

Blok yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir alınması gibi temlikli tasarruflar Site Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı ana yapının duvarlarının çatı ve damının reklam maksadıyla kiralınması gibi önemli yönetim işleri ise Site Yönetim Kurulu’nun oybirliği ile alacağı karar ile yapılır.

Yenilik ve İlavelere Katılma

53

1R.

Karar	
Sıra No.	T

Faydalı Olanlar

Madde 41 -

Bağımsız Bölüm Malikleri Blok Yapı ve Toplu Yapı Ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamaz. Blok ve Toplu Yapının Ortak yerlerinin kullanımının daha rahat ve elverişli bir hale getirilmesi veya bu alanları daha fazla faydalanmak için gerekli bütün yenilikler ve ilaveler Site Temsilciler Kurulu'nun vereceği karar yapılır. Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler Blok Bağımsız Bölüm Maliklerince Toplu Yapı (alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hususlarda sırasıyla Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve Borç Kanunu ile diğer kanunların hükümleri geçerlidir.

Bu yönetim planı 41 madde olarak Kiptaş İçerenköy Konutları bağımsız bölüm malikleri için düzenlenmiş tapu siciline tescille yürürlüğe girer.

EKİ :

- 1) Bağımsız Bölüm Maliklerinin İsim ve imza listesi
- 2) Site Yerleşim Vaziyet Planı

