

BİZİM EVLER KONUT SİTESİ YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

Madde 1) KAPSAM

İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy İspartakule 1 Bölge ve 4 - 7 Pafta, 463/3, 464/1, 466/1 Ada ve Parsellerde kayıtlı arsalar üzerinde, yetkili makamların onaylı uygulama projelerine göre yapılacak BİZİM EVLER KONUT SİTESİ'ni oluşturan konutların bireysel yönetimi ve diğer parseller ile ortaklaşa kullanılan yerler ve tesislerin tümünün yönetimi, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu Yönetim Planına göre yapılacaktır.

Madde 2) YASALARIN UYGULANMASI

Bu yönetim planı BİZİM EVLER KONUT SİTESİ içinde oluşturulacak bağımsız bölüm maliklerinin arasında karşılıklı hak ve mükellefiyetleri içeren bir sözleşme mahiyetindedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde konu ile ilgili yasaların hükümleri uygulanacaktır.

Madde 3) YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Bu yönetim planı BİZİM EVLER KONUT SİTESİ içindeki bütün bağımsız bölüm maliklerini, ittifak ve intifa hakkı sahiplerini, onların mirasçılarını, bağımsız bölümü satış, bağış vs. yolla iktisap edecek veya her hangi bir hakka dayalı olarak kullanacak bütün şahısları bağlar. Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerin kiralanmasında kiracılarla yapılacak sözleşmelere, kiracının bu Yönetim Planından doğan ve bağımsız bölüm malikine ait olan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdur.

Madde 4) TANIMLAR

4.1. Topluyapı : İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy mahallesi İspartakule 1. Bölge ve 4 - 7 Pafta, 463/3, 464/1, 466/1 Ada ve Parsellerde kayıtlı arsalar üzerinde inşa edilen Bizim Evler Konut Sitesi'ni,

4.2. Bağımsız Bölüm :Topluyapı'nın, başlı başına kullanmaya elverişli olup Kat Mülkiyeti Kanununa göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,

4.3. Eklenti: Bir bağımsız bölüm dışında olup bir bölüme doğrudan tahsis edilmiş yerleri,

4.4 Ortak Yerler : Bağımsız bölümlerin dışında kalıp korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerleri ve tesisleri, Topluyapı üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin birlikte kullandıkları su, kanal ve mecralar ile birlikte kullanım zorunluluğu bulunan yer ve şeyler, otoparklar, süs havuzları, jeneratörler, motorlar, pompalar, su kuyuları, taşınmazların aralarındaki ana ve ara yollar umurun istifadesine bırakılmış yeşil alan, sosyal donatı alanı, spor sahaları, blok hizmetlilerine ayrılan daireler ve genel aydınlatma gibi sitede bulunan bütün bağımsız bölümlerin yararlanacağı yerler vb.

Bloklardaki ortak yerler, temeller ve ana duvarlar, merdivenler, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları, genel giriş kapıları, antreler, koridorlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, blok girişi, müşterek duvarlar, blok içi aydınlatma, asansörler, su deposu, kazan dairesi, kalorifer tesisatları, hidrofor, pompalar, sığınaklar, ziller,

merdiven otomatları, ortak t.v antenleri çatı, çatı arası, bodrum vb.

4.5. Arsa Payı : Topluyapı üzerine yapılmış binaların bağımsız bölümlerine tahsis edilmiş arsa mülkiyet paylarını,

4.6. Bizim Evler Konut Sitesi : Topluyapının tamamını,

4.7. Parsel : Topluyapı oluşturan her bir müstakil parseli,

4.8. Blok Kat Malikleri: Bir Bloktaki kat maliklerinin her birini,

4.9. Blok Temsilcisi: Blok kat malikleri tarafından seçilen temsilciyi,

4.10. Topluyapı Kat Malikleri Kurulu: Topluyapıdaki tüm Kat Maliklerinden oluşan kurulu,

4.11. Topluyapı Yönetim Kurulu: Topluyapı Kat Malikleri Kurulunca seçilen, üç asil ve üç yedek üyeden oluşan kurulu,

4.12. Topluyapı Denetçisi: Topluyapı Kat Malikleri Kurulunca seçilen denetçiyi,

4.13. Yönetici: Topluyapı Yönetim Kurulu Başkanının ifade eder.

Madde 5) Bizim Evler Konut Sitesi olarak tanımlanan Topluyapı ve Topluyapının tamamı 723 bağımsız bölümden ibarettir. Bu bağımsız bölümlerin 720 adedi mesken, 3 adedi işyeridir. Bağımsız bölümler tapuda gösterilen nev'inden başka amaçlarla kullanılamaz. Bağımsız bölümlere ait otoparkların tahsisi, BİZİM EVLER KONUT SİTESİ Kat irtifakı ve onaylı projelerde belirlenmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

Madde 6) YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ VE DEĞİŞTİRİLMESİ

Bu Yönetim Planının hükümleri, Topluyapıda ve bloklarda kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve uyuşmazlıklarda mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallardan önce gelir ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır. Yukarıdaki fıkrada öngörülen öncelik, emredici nitelikte bir hükmün uygulanmasını gerektiren haller dışında Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinin 2. fıkrası ile aynı kanunun 9. maddesinin uygulanmasında geçerlidir. Yönetim Planı Bizim Evler Sitesi Kat Malikleri tarafından, üye tam sayısının beşte dördünün (4/5) oylarıyla değiştirilebilir.

Madde 7) KAT MALİKİ

Topluyapı üzerinde kurulacak olan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sayfasında irtifak veya mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir.

Bir bağımsız bölümün tescilli maliki birden çok kişi ise, hakların kullanılması açısından hepsi birlikte hareket etmeye, birlik sağlanamıyorsa kat mülkiyeti ilişkileri bakımından kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye mecburdurlar.

Bağımsız bölüm maliki tüzel kişi ise kat mülkiyetinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili organınca kullanılır. Bir bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa bu hakkın devamı süresince kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler intifa veya sükna hakkı sahibi tarafından kullanılır. Medeni kanunun çıplak

mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.

Madde 8) KAT MALİKİNE TABİ KİŞİLER

Kat Mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile Topluyapı ve ortak yerlerinde maddi kullanma ve yararlanma yetkisi veren haklar, bağımsız bölüm malikine bağlı olarak bağımsız bölümde bulunan kişilerce de kullanılır. Bu kullanma yetkisi kat malikinin sahip olduğu yetkilerden fazla olmamak şartıyla aşağıda belirtilen kurallara bağlıdır.

a-) Bağımsız bölümde malik ile birlikte yaşayan kan ve sihri hısımları, malik tarafından açık veya örtülü olarak onaylandığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptirler.

b-) Bağımsız bölümde kiracı sıfatı ile oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler.

c-) Bağımsız bölümden geçici veya sürekli yararlanma yetkisi veren diğer hukuki ilişkilerin tarafı olan kişiler bu ilişkinin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar.

d-) Bağımsız bölüm maliklerinin, intifa hakkı veya sükna hakkı sahiplerinin yahut kiracıların hizmetçi, yardımcı, bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin getirdiği ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümde bulunabilirler. Ve istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde ortak yerleri kullanabilirler.

Madde 9) KAT MALİKİ HAKLARI

Bağımsız bölüm malikleri kendilerine ait bağımsız bölümlerde, Kat Mülkiyeti Kanunun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu ve sözleşmeler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Yukarıdaki sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye kiralamaya, paralı yada parasız olarak devretmeye bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidir. Her kat maliki Topluyapıya ve diğer bağımsız bölümlere verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

Madde 10) YÖNETİME KATILMA

Bağımsız bölüm maliki, Topluyapının yönetimine katılma hakkına sahiptir. Kiracıların bağımsız bölüm adına yönetime katılması için bağımsız bölüm malikinin açıkça yetki vermesi gerekir. Böyle bir yetki verilmemişse kiracı Topluyapı Kat Malikleri Kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların, bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikayetlerini doğrudan doğruya Yönetici veya Topluyapı Yönetim Kuruluna bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

Madde 11) YÜKÜMLÜ VE SORUMLU KİŞİLER

Kanundan, Yönetim Planından doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu bağımsız bölüm malikleridir. Bununla birlikte, bağımsız bölümlerde kiracı, sükna veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple bağımsız bölümde devamlı olarak oturan ve yararlanan kişilerde kat mülkiyeti ile birlikte borç ve

mükellefiyetlerden dolayı müteselsil olarak sorumludurlar.

Topluyapıda, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde hizmet, istisna vekalet türünde herhangi bir ilişki ile zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da kanun veya Yönetim Planı hükümleriyle belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar.

Madde 12) TOPLUYAPI İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

Bağımsız bölüm malikleri ve ondan daimi yararlananlar, Topluyapının çağdaş yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş mimari ve doğal karakterini muhafaza ve devam ettirmekle yükümlüdürler.

Bağımsız bölüm malikleri Topluyapının bütün olarak birlikte yaşama koşullarına uygun halde bulunmasını bu halin devamını ve bunlar için koruma ve bakım işlerinin aksamadan yapılmasını sağlamak üzere birbirlerine karşı sorumludurlar. Keza bağımsız bölüm malikleri kullanma, hukuki işlem ve tasarruflarında da aşağıdaki kısıtlamalara tabidirler. Bu borç ve sorumluluğun içine giren başlıca yükümlülükler şunlardır:

a-)Bağımsız bölüm malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerini ve gerekse Topluyapı ile bunlardaki ortak yerlere ait haklarını kullanırken iyi niyet kuralları, kanun ve bu Yönetim Planının emir ve yasaklarına ve Yönetime ait kurul ve görevlilerin aldıkları kararlara tam olarak uymak zorundadırlar.

b-) Bağımsız bölüm malikleri Topluyapının korunması ve bakımı için kendilerine yüklenen borçlara kendilerine tabi olarak taşınmazda oturan veya bulunan kişilerin de riayetlerini sağlamakla yükümlü ve bu kişilerin eylemlerinden dolayı sorumludurlar.

c-) Bağımsız bölüm malikleri birbirlerine karşı Medeni Kanunda düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmakla yükümlüdürler.

d-)Blokların giriş katlarındaki tüm bağımsız bölümler, mesken amaçlı olarak projelendirilmiş ve tapuda tescil ettirilmiştir.

Tapuda mesken olarak tescil edilen taşınmazların, her ne şekil ve surette olursa olsun mesken vasfının ve amacının dışında kullanılması hususunda Kat Mülkiyeti kanunu ve Yargıtay içtihat kararları hükümlerinin uygulanmasında tüm Topluyapı kat malikleri hemfikirdir.

Tüm kat malikleri, keza mesken olarak tapuya tescil ettirilmiş bağımsız bölümlerde, Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesinde Topluyapı Kat Malikleri Kurulu kararları ile açılabilceği bildirilen işyeri ve Yargıtay içtihatları ile açılabilceği bildirilen (doktor muayenehanesi vs. hariç) Yönetim planında ve kanunda yasaklanan amaçlarla kullanılmaması, açılmaması istek ve kararındadırlar.

Mesken amaçlı olarak kullanılacağı tespit edilen ve Tapuya tescil edilen bağımsız bölümler ise hiç bir surette dükkana dönüştürülemeyeceği gibi, hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, dans salonu, jimnastik salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, temizleyici, gibi olarak da veya spor salonu, bale salonu, dersane, emlak ofisi, galeri, çarşı, güzellik merkezi, kuaför salonu, kreş, çocuk yuvası olarak da kullanılamazlar veya kiralanamazlar, yanıcı ve patlayıcı malzemelerin kullanıldığı, depolandığı veya

gürültülü imalatların yapıldığı ticarethaneler olamaz.

Ortak alanlardaki tüm işyerleri ve spor tesisleri hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı, gazino, pavyon, bar, imalathane, boyahane, dersane olarak kullanılamaz veya kullandırılmaz, yanıcı ve patlayıcı malzemelerin kullanıldığı, depolandığı veya gürültülü imalatların yapıldığı ticarethaneler olamaz.

Bağımsız bölümler ve Ortak alanlardaki tesisler, randevuevi, kumarhane veya benzeri gibi ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanılamaz.

e-) Bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapının mimari görünümünü etkilesin veya etkilemesin hiçbir değişiklik yapamazlar. Klima cihazlarının makineleri, projede belirtilen yerlere takılacaktır.

f-) Koruma amacına yönelik pencere ve balkon demiri ve benzeri ilavelerin yapılması için Topluyapı Yönetim Kurulundan izin alınması gerekir.

g-) Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde Topluyapı Yönetim Kurulundan izin almak ve binanın ana taşıyıcı sistemine kati surette zarar vermemek şartıyla diledikleri tadilatı yapabilirler. Tadilat için izin alınması aşamasında, hazırlanan tadilat projesinin Topluyapı Yönetim Kurulunda mevcut bağımsız bölüm planlarında belirtilen betonarme duvarlara zarar vermeyeceğinin tespiti yapılır.

h-) Bağımsız bölüm malikleri, kendi bloklarının çevresini daraltıp genişletemezler, çit veya benzeri mânialarla çeviremezler. Bahçelerde dikilecek ağaçların türleri Bizim Evler peyzaj projesi esas alınmak üzere Topluyapı Yönetim Kurulu tarafından tespit edilir. Bu karara aykırı olarak ve sitenin genel görünümü etkileyecek şekilde ağaç dikilemez.

i-) Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde ve ortak alanlarda Evcil hayvan beslenmesi konusunda Kat Mülkiyeti kanunu kurallarına uymak zorundadırlar.

j-) Bağımsız bölümler ve ortak mahallerde pis kokulu, patlayıcı, yanıcı ve tehlike doğurucu kimyevi ve sair madde bulundurulamaz ve diğer bağımsız bölüm sakinlerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapan, koku, duman toz çıkartan hareket ve işler yapamazlar. Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim ve sair silkeleyemezler su vb. şeyler dökemezler, çöp atamazlar.

k-) Mesken kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin dış cephelerine ve/veya ortak mahallere direk, levha, tabela, reklam panosu ve benzeri şeyler asması, çakması, dikmesi, tanıtıcı bayrak, flama asması, aşırı ve rahatsız edici şekilde göz alıcı aydınlatma yapması, çadır, çardak vb. şeyler kurması yasaktır. Blok giriş katlarındaki mesken nitelikli bağımsız bölümleri doktor muayenehanesi olarak kullanılması durumunda, muayenehaneyi tanıtıcı unvan ve logolarını belirtildiği makul ölçülerdeki bir adet tanıtıcı levhayı blok içerisinde, kendi bağımsız bölümlerinin kapı zili seviyesinde bulundurabilirler.

Ortak yerlerde Dükkan vs. olarak adlandırılan yer ticari bölümün ise, iyi niyet kuralları içerisinde davranılması kaydıyla firmasını tanıtıcı levhalarını dış cephesi üzerinde bulundurmasına izin verilmiştir.

Türk Bayrağı ile Futbol takımlarının flamalarının asılması bu yasak hükmünün kapsamı dışındadır. Ancak bu durumda dahi asılacak bayrak veya flamaların alt kat

sakinini rahatsız etmeyecek ebatta olması zorunludur. Kiralık veya Satılık levhası en büyük 0.50 m x 1.50 m ebatlarında olabilir.

l-) Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde geç vakte kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan düğün gibi toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi Topluyapı Yönetim Kurulunca müsaade edilmedikçe bu tip toplantıları Topluyapı Ortak mahallerinde yapamazlar. Keza normal zamanlarda da diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.

m-) Site Yönetimi tarafından 464/1 parseldeki yönetim binasının Batı yarısı market olarak tanzim edilip, tüm siteye hizmet vermesi sağlanır. Yönetim bu bölümü, market olarak kiraya vermeye yetkilidir. 463/3 Parseldeki havuz kompleksi ve kafe tesisi satın alacak sahibi tarafından yalnız bayanlara hizmet verecek şekilde tanzim edilecek ve tesiste sadece bayan personel çalıştırılacaktır. Bu tesise dışarıdan gelen müşteriler site içerisine girebilir ve açık otoparklara park edebilirler. Site Yönetimi, bu tesisteki bağımsız bölümlerin müstakil yönetim kurmalarına izin verebilir. Bu halde, tesisten güvenlik ve otoparklar için makul bir aidat alınır. Ayrıca 463/3 parsel'in, Güneydoğu köşesinde yapılacak sosyal tesis yapısı, 3 yıl süre ile yapımcı inşaat firması tarafından kullanılacaktır.

Madde 13) ARIZALARIN GİDERİLMESİ

Bağımsız bölüm malikleri, diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen taraflardan derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

Madde 14 ORTAK YERLERLE İLGİLİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bağımsız bölüm malikleri ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, bakımı, muhafazası ve onarımı ile bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından kanundan diğer mevzuattan bu Yönetim Planından ve Topluyapı Genel Kurulu ile Topluyapı Yönetim Kurulunca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar. Ortak yerlerin ve ortak yapıların kullanılma maksat ve şekline mutlak olarak yönetim karar verir ve uygular.

Yukarıda zikredilen borç ve yükümlülükler kapsamı içinde kalmak üzere bağımsız bölüm malikleri özellikle;

Ortak yerler ve şeyler hakkında bu Yönetim Planında yer alan kuralların gerektirdiği davranışlarda bulunmaya, Ortak yerlerin ve şeylerin zarara uğramasına kendisi sebep olmuşsa bu zararı derhal gidermeye, Ortak yerlerin muhafaza ve bakım işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

Madde 15) ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Topluyapının, bağımsız bölümlerin, ortak yerlerin, , tesislerin kullanılmasına ve bunlardan yararlanmada, kanun diğer mevzuat ve bu Yönetim Planı ile Topluyapı Genel Kurulu ve Topluyapı Yönetim Kurulunca alınan kararlara aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile öteki yükümlü ve sorumlular hakkında Kat Mülkiyeti

Kanununa göre yetkili kişi ve mercilere başvuru talep ve davalar üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu Yönetim Planı ve ilgili mevzuatla belirlenmiş önlem ve yaptırımlar uygulanır. Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır:

- a-) Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık %10 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır. Yönetim Kurulu tazminat yüzdesini değiştirebilir.
- b-) Temerrüt gösteren bağımsız bölüm maliki aleyhine Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesinin 2. ve 3. fıkrasındaki yaptırımlar talep edilerek dava açılır, icra takibi yapılır.
- c-) Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilir.
- d-) Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu Yönetim Planında gösterilen borç ve yükümlölükleri yerine getirmemek ve özellikle Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin 3. fıkrasının a, b, c bentlerinde sayılan ve çekilmez hale getiren bağımsız bölüm maliki aleyhine 25. madde 2. fıkra uyarınca dava açılabilir ve bu maddenin 1. fıkrası hükmü uygulanması istenebilir.
- e-) Taşınma veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamı zararı verenden tahsil edilir.
- f-) Bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak kaydı ile Topluyapı Genel Kurulu ve Topluyapı Yönetim Kurulunca borç ve yükümlölüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygulayarak:
- aa-) Borç ve yükümlölüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarıda bulunulur. Bu uyarı, Yönetici imzasını taşıyan yazının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine posta ile yahut elden ulaşmasıyla tekemmül eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.
- bb-) Ortak yerlerin kullanılması veya buralardan yararlanma bakımından öngörülen yasaklara aykırı davranışlarda bulunan kişilere karşı sorumluluk bulunan hallerde, Yönetici veya Topluyapı Yönetim Kurulu veya onların tarafından görevlendirilen kişi ya da kişiler Medeni Kanunun 894 ve Borçlar Kanununun 52. maddeleri uyarınca koruyucu önlemlere başvurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara aykırı davranışın engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemleri de yapabilirler.
- cc-) Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için Yöneticinin göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 1.000.-YTL'ye kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi 1.000.-YTL olacaktır.

Bu ceza Kat Mülkiyeti Kanunu 28. madde uyarınca Borçlar Kanununun 158. maddesinde düzenlenmiş sözleşme cezası hükmündedir.

Bu cezanın uygulanmış olması bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bentlerinde yazılı önlem ve yaptırımları da ayrıca talep etmeye mani değildir.

Madde 16) ORTAK GİDERLERE KATILMA

Bizim Evler Konut Sitesi Üç ada/parselden müteşekkildir. Kat Malikleri Topluyapının genel giderlerine aşağıdaki esaslara göre katılırlar.

- a-) Arsa payı ne olursa olsun kapıcı, kaloriferci, bahçıvan vb. hizmet sunan kişilere ve var ise yönetici aylığına eşit olarak katılırlar.
- b-) Topluyapının sigorta ettirilmesi söz konusu olur ise Kat Malikleri sigorta primine arsa payı oranında katılırlar.
- c-) Diğer giderlerin bağımsız bölüm maliklerine dağıtım şekline yönetim karar verir.
- d-) Bağımsız bölüm malikleri ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiklerini ileri sürerek gider veya avans payını ödemekten kaçınamazlar.
- e-) Avans payı vaktinde ödenmeyen bağımsız bölümde kiracı varsa, malikine noterden ihtar yapılmasına rağmen onbeş gün içinde avans payını ödemeyen kat malikinin bu borcu, kiracının kira ödeme borcu ile sınırlı olarak kira bedeline mahsuben kiracısından alınır. Giderlerden, malik ile kiracının müteselsilen sorumlu oldukları hususu mahfuzdur.

Kat malikleri bulundukları parsel Topluyapısı dışında olsa dahi ortak yararlanmanın konusunu teşkil eden, BİZİM EVLER KONUT SİTESİ parsellerindeki veya komşu parsellerdeki benzer oluşumlar ile aralarındaki ortak yer, ortak şey ve tesisler ve bunların bakım onarım ve yenileme giderlerine ortak güvenlik dahil her tür hizmet birimi ve sair giderlerine, bu konuda yönetimler arasında veya yönetimler ile işletme ve hizmet şirketleri arasında akdedilecek sözleşme şartlarına uygun olarak katılacaklardır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM YÖNETİM ORGANLARI

A- BLOK KAT MALİKLERİ KURULU VE BLOK TEMSİLCİSİ

Madde 17) Toplu yapı kapsamında (Bizim Evler Konut Sitesi) 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.

Blok kat malikleri, iki yılda bir Ocak ayının ilk Pazar günü toplanarak (çoğunluk yoksa bir sonraki Pazar günü toplanarak) kendi aralarından bir blok temsilcisi ve bir denetçi seçerler. Bu seçimle blok kat maliklerinin bloktaki yönetim yetkisi blok temsilcisine devredilmiş olur.

B- TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

Madde 18) Bizim Evler Konut Sitesi, Sitede bulunan tüm kat maliklerinden oluşan, Bizim Evler Topluyapı Kat Malikleri Kurulunca Yönetilir. Bizim Evler Topluyapı Kat Malikleri Kurulu, sitede bulunan tüm kat maliklerinden oluşur. İki yılda bir, Şubat Ayı'nın içinde olmak üzere olağan olarak, ihtiyaç halinde ise Kat Maliklerinin üçte ikisinin yazılı talebi ile veya yasal şartları oluşmuş ise Site Yöneticisi tarafından her zaman 15 gün öncesinden yazılı olarak haber vermek suretiyle Bizim Evler Konut

Sitesi içindeki uygun her hangi bir yerde toplanabilir.

Toplantıda önce divan başkanı seçilir, gündemdeki konular görüşülür, mevcut üyelerin üçte biri ister ise her hangi bir konu da gündeme alınabilir. Kat Maliklerinin toplanma yeter sayısı ve oy kullanılması hakkında Kat Mülkiyeti Yasasının 30, 31 ve 32. Maddelerinin amir hükümleri uygulanır. Topluyapı Kat Malikleri Kurulunda alınan kararlar o toplantıya katılmamış olan kat maliklerine, site yöneticisi tarafından bildirilir.

Topluyapı Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir Şubat Ayı'nın içinde yapacağı toplantıda kendi aralarından veya dışarıdan, Bizim Evler Konut Sitesi Yönetim Kurulu'nu teşkil etmek üzere, üç asil ve üç yedek üye, ayrıca kendi aralarından bir denetçi seçer.

Madde 19) Bizim Evler Yönetimi, komşu bir site ile ortak yönetim kararı alırsa, komşu sitenin yönetim planında da bu husus belirlenmiş olması veya komşu site kat malikleri kurulunca karar alınması kaydıyla, her iki site ortak yönetilir. Her iki sitenin kat malikleri, müştereken toplanarak ortak Topluyapı Kat Malikleri Kurulunu teşkil ederler.

Bu halde, ortak Topluyapı Kat Malikleri Kurulu her iki siteyi birlikte yönetmek üzere, ortak yönetim kurulunu seçer. Ortak Topluyapı Kat Malikleri Kurulu, Ortak Yönetim Kurulu ve bunların başkan ve üyeleri bu yönetim planında, Topluyapı Kat Malikleri Kurulu, Yönetim Kurulu ve bunların başkan ve üyeleri için belirlenmiş, tüm görev ve yetkilere sahiptirler.

C- BİZİM EVLER KONUT SİTESİ YÖNETİM KURULU

Madde 20) BİZİM EVLER KONUT SİTESİ Yönetim Kurulu, Bizim Evler Konut Sitesindeki, Topluyapı Kat Malikleri Kurulu'nun, Yönetim Kurulu için seçtiği üyelerden oluşur. Yönetim Kurulu her yıl Şubat ayının içinde olağan olarak, her zaman veya ihtiyaç halinde BİZİM EVLER KONUT SİTESİ Yöneticisi yahut Denetçisi tarafından 15 gün öncesinden yazılı olarak haber vermek sureti ile BİZİM EVLER KONUT SİTESİ içindeki uygun her hangi bir yerde toplanabilir.

Yönetim Kurulunun toplanma yeter sayısı ve oy kullanılması hakkında, Kat Mülkiyeti Yasasının 30, 31 ve 32. maddelerinin amir hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulunda alınan kararlar, o toplantıya katılmamış olan Yönetim Kurulu üyelerine, Yönetim Kurulu Başkanı tarafından bildirilir. Asil üyelerden eksik olursa, Yönetici, eksik üye veya üyeler yerine, yedek üyelerden bir veya bir kaçını toplantıya çağırabilir.

D - BİZİM EVLER KONUT SİTESİ YÖN. KURULU BAŞKANI (YÖNETİCİ)

Madde 21) BİZİM EVLER KONUT SİTESİ Yönetim Kurulu her yıl Şubat ayının içinde yapacağı toplantıda, salt çoğunlukla kendi aralarından veya dışarıdan bir başkan seçerler. Yönetim Kurulu, gerek görür ise başkana ve üyelere ve denetçiye aylık ücret tahakkuk ettirir

Yönetim Kurulu Başkanı veya Yönetim Kurulu, işbu Yönetim Planı ile Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan Görev ve yetkilerinin yeterli kısmını, yasanın amir hükümlerine aykırı olmamak üzere, yapılacak anlaşma ile dışarıdan bir yönetim veya servis şirketine devretmeye yetkilidir. Yönetim Kurulu Başkanının görevleri, hak ve sorumlulukları konusunda Kat Mülkiyeti Kanunun 35-40 maddeleri uygulanır.

E - BİZİM EVLER KONUT SİTESİ DENETÇİSİ

Madde 22) BİZİM EVLER KONUT SİTESİ Denetçisi Topluyapı Kat Malikleri Kurulunca seçilir. Denetçi, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca görevini ifade eder. Denetçi gerekli görür ise teknik konulara ilişkin olarak dışarıdan bu konuda ehliyetli olduğu kabul edilen kişi veya kuruluşlara müracaatla teknik denetleme raporu hazırlatabilir, kendi raporuna bu incelemeyi ek yaparak genel kurula sunabilir. Bu konuda yaptırdığı incelemenin rayiçlere uygun faturasını Yönetim bütçesinden tahsil eder.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM GEÇİCİ YÖNETİM

Madde 23) Bizim Evler Projesi kapsamında bütün yapıların, ortak yer ve tesislerin, konut satışlarının ve konut sahiplerinin yerleşimlerinin tamamlanması, site çevresinin teşekkülü ve devamı süresince işbu Yönetim Planında ve K.M Kanununda, Kat Malikleri için, Blok Temsilcileri için, Topluyapı Kat Malikleri Kurulu için ve Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler, İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş.'ne ve tayin edeceği, görevlendireceği özel ve tüzel kişilere verilmiştir. Yönetim hizmetleri, tayin edilecek bu kurul vasıtası ile yerine getirilecektir. Ancak geçici yönetim, bu Yönetim Planının tapuya verilmesini izleyen tarihten itibaren beş yıl devam edecektir.

Madde 24) İş bu Yönetim Planı ile BİZİM EVLER KONUT SİTESİ Geçici Yönetim Kurulu sıfatı ile oluşturulan kurula; Yönetim, güvenlik, bakım, onarım kiralama, işletme ve sair iş ve işlemleri ifası hususunda, dilediği servis ve hizmet şirketi ile dilediği koşul ve sürelerde, hatta Kat Mülkiyetine geçildikten sonraya ait zamanda da geçerli olmak üzere, ancak maliklerinin beşte dördünün sözleşmenin feshine karar vermesi halinde sözleşmenin feshedilebileceği hükmü saklı kalmak kaydı ile sözleşme yapmak üzere en geniş şekli ile yetki verilmiştir.

BİZİM EVLER KONUT SİTESİ 'nin inşa edildiği Ada / parseller içinde, ortak yerlerde tesis edilmiş sosyal donatı alanları ve tesisler, komşu Ada / parseller ile müştereken kullanılabilir.

Bu halde, komşu ada parsellerde tesis edilmiş bulunan komşu sitenin ortak yerlerinin de BİZİM EVLER KONUT SİTESİ kat maliklerince kullanılması şart ve şekillerini saptayarak komşu Ada / parsellerin Yönetim Yetkilileri ile dilediği şart ve süreler için anlaşmalar imzalamaya Geçici Yönetime en geniş şekli ile yetki verilmiştir.

Gerek geçici yönetim ve gerekse kalıcı yönetim, Bizim Evler Sitesi ile birlikte, bu siteye komşu olarak teşekkül edecek Bizim Evler 2 Konut Sitesi'ni de birlikte yönetmeye yetkilidir. İş bu geçici yönetim, yapacakları hizmet ve işlemlerin tamamını veya bir kısmını, sözleşmeyle, profesyonel şahıs veya firmalara, bedel karşılığıyla yaptırabilirler. Bu bedeller, bağımsız bölüm avans paylarından ödenir.

Bağımsız bölüm malikleri, bu bölümleri teslim aldıklarından itibaren, ancak en geç sitedeki bağımsız bölümlerin %10'unda oturma başladığından itibaren, ortak gider avans paylarını ödemek zorundadır. Aksi durumda KMK hükümlerine göre icra yoluyla tahsil edilir.

Geçici Yönetici İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. ve bu hususta görevlendireceği şahıs veya tüzelkişiler, BİZİM EVLER KONUT SİTESİ Kat Maliklerini, Blok Temsilcilerini, Topluyapı Kat Malikleri Kurulunu ve Yönetim Kurulunu en geniş şekli ile temsil eder ve yetkilerini kullanır.

İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. geçici yönetim süresini müteakip Kat Maliklerine, kalıcı Yönetim kurulabilmesini teminen bir toplantı çağrı duyurusu yapar. Çağrıda her bir blok Kat Malikleri Kurulu için ve daha sonra tüm Kat Maliklerinden oluşacak Topluyapı Kat Malikleri Kurulu için toplantı yeri, zamanı, gündemi ile ilk toplantıda çoğunluk sağlanamaz ise 2. toplantının yeri, tarihi ve zamanı da yer alır.

Topluyapı Kat Malikleri Kurulu toplantı gününde toplantı ve karar yeter sayılarını sağlamaları halinde yeter sayısı ile, yeter sayı sağlanamazsa ikinci toplantıda katılanların çoğunluğunun verecekleri kararla Site Yönetim Kurulu'nu seçerler. Seçimlerin tamamlanması ile seçilen Site Yönetim Kurulu, seçim sonuçlarını en geç 7 gün içinde İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş.'ne bildirir.

Madde 25) Bağımsız bölüm maliki olarak, işbu Yönetim Planını aynen kabul ettiğimi, Yönetim Planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlüğe uyacağımı bu Yönetim Planında Blok Temsilcilerine, Topluyapı Kat Malikleri Kuruluna ve Topluyapı Yönetim Kuruluna verilen tüm yetki ve görevleri İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. ye ve yetkilendireceği şahıs ve kurullara verilmesini, her yıl hazırlanacak işletme projesine göre belirlenecek tüm yönetim ve işletme giderlerine katılacağımı ve ödemeleri istenilen zamanda yapacağımı beyan kabul ve taahhüt ederim.

EKLER:

1. Vaziyet Planı (1 sayfa)

