

SOYAK SİESTA 1. BÖLGE YÖNETİM PLANI

GENEL HÜKÜMLER:

İşbu yönetim planı, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü, 26L-IVa, 26L-Id Pafta, 9780 Ada, 1 no.lu Parsel üzerinde yapılacak olan SOYAK SİESTA 1. Bölge içinde yer alacak olan binalardaki bağımsız bölümler için tesis edilen irtifak haklarına ve 9786 Ada 1Parselde kâin site hizmet tesis alanı parseli için tesis edilmiş mülkiyet haklarına uygun olarak tanzim edilerek kat malikleri veya irtifak hakkı sahipleri tarafından imzalanmıştır.

Tüm kat malikleri ve irtifak hakları sahipleri bu yönetim planına ve irtifak haklarına uygun olarak gayrimenkulün yönetimini kabul ve taahhüt ederler.

İlk etapta projelendirilen ve satışa sunulan parselde toplu yapı hükümleri çerçevesinde yönetim ve işletme yapılacak olup diğer parsellerde (9783Ada/1Parsel, 9787Ada/1Parsel, 9788Ada/1Parsel, 9792Ada/1Parsel) bağımsız bölüm üretim ve satışına konu olmaları halinde 9786 Ada 1 Parselin yönetim ve işletmesine sonraki maddelerde yapılan düzenlemeler doğrultusunda dâhil olacaklardır.

Yukarıda bahsedilen parselde kurulacak olan SOYAK SİESTA 1. Bölge 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

MADDE 1: TANIMLAR

Bu yönetim planının uygulanması ve yorumunda kat mülkiyeti kanununda yer alan terim ve tanımlara başvurulmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı kurallar göz önünde tutulur.

a) **Ana Taşınmaz:** 9780 Ada 1Parselin tamamında kurulacak olan bağımsız bölümler, eklentiler, ortak yerler (9786 Ada 1 Parsel dâhil), peyzaj alanı, bahçe, havuz sair yer üstü ve yeraltında yapılmış olan bütün yapı ve tesisleri içeren ve SOYAK SİESTA 1. Bölge adını taşıyan bütünü,

b) **Bağımsız Bölüm:** SOYAK SİESTA 1. Bölge'nin sınırları içinde, projesine göre ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri,

c) **Ortak Yerler:** 9780 Ada 1Parsel de kurulu bağımsız bölümlerin dışında kalıp korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerler ve tesisler ile 9783/1 Parsel, 9787/1Parsel, 9788/1Parsel, 9792/1Parseller ile birlikte tapuda malik olunan 9786 Ada 1 Parselde de kâin site hizmet tesis alanı parselini,

d) **Bloktaki Ortak Yerler;** Her bir bloğun, blok girişi, müşterek duvarları, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş kolon ve perde duvarları ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, blok içi aydınlatma, hidroforlar, asansörler, çatı, çatı arası, teras, bodrum ve müşterek tesisatları,

e) **Arsa Payı:** Arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarını,

f) **Kat Maliki:** Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olmasa bile SOYAK SİESTA 1. Bölge üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini satın alanları,

g) **Blok Kat Malikleri Kurulu:** Her bir blok için ayrı olmak üzere o blokta yer alan kat maliklerinden oluşan ve kendi blokları ile ilgili olarak sorunların çözümüne yönelik olarak çözüm üreten ve karar alan kurulu,

h) **Blok Yöneticisi:** Her bir blokta, blok kat malikleri kurulu tarafından seçilen, kendi bloğunda Kat Mülkiyeti Kanunundaki yönetici yetkilerini haiz, SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu ile blok arasındaki iletişimi sağlayan ve doğrudan SOYAK SİESTA 1.Bölge Yönetim Kurulu üyesi olan, bloğunu SOYAK SİESTA 1.Bölge Yönetim Kurulu'nda temsil eden kişiyi,

1)Blok Denetçisi: Her bir blokta, blok kat malikleri kurulu tarafından seçilen, kendi bloğunda Kat Mülkiyeti Kanunundaki denetçi yetkilerini haiz kişiyi,

i) SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu: Parseldeki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurulu,

j) SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu(YÖNETİM): SOYAK SİESTA 1. Bölge Blok Yöneticilerinden oluşan ve her bir blok yöneticisinin temsil ettiği bloktaki bağımsız bölüm kadar oy hakkına sahip olduğu, ortak yerlerin yönetimi ve sorunların çözümünü sağlamakla görevli, kat mülkiyeti yasasında tanımlanan yönetici yetkilerine sahip olan kurulu,

k) SOYAK SİESTA 1. Bölge Denetim Kurulu: SOYAK SİESTA 1. Bölge Blok Denetçilerinin kendi aralarında yaptıkları seçimle belirledikleri, kat mülkiyeti yasasında tanımlanan denetçi yetkilerine sahip, ortak yerler için denetim görevini ifa edecek olan 3 kişilik kurulu,

l)SOYAK SİESTA Site Hizmet Tesis Alanı Parsel Yönetimi: Proje kapsamındaki tüm konut parsellerinin(9780/1Parsel, 9783/1 Parsel, 9787/1Parsel, 9788/1Parsel ve 9792/1 Parsel) Yönetim Kurulu Başkanlarından oluşan ve amacı, görevi ve yetkisi tapuda ortak mülkiyetlerinde bulunan 9786 Ada 1 Parseli yönetmek olan kurulu,

m)Geçici Yönetim: SOYAK SİESTA 1.Bölge Yönetim Kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edecek olan Soyak Yapı İnşaat San ve Tic A.Ş tarafından atanacak kişilerden oluşan kurulu,

ifade eder.

MADDE 2: ORTAK YERLERİN KULLANILMASI

Ortak yerler kat malikleri tarafından, Yönetim planında belirtildiği şekilde, arsa paylarına bakılmaksızın eşit olarak kullanılır.

Bağımsız bölüm maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde bu yerleri kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler. Ortak yerlerden yararlanma ve bu yerleri kullanmada hak sahipleri birbirlerinin haklarına tizlik göstermeye bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Kat Malikleri SOYAK SİESTA 1. Bölge yönetimince kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar, araba park edemezler, ev hayvanlarını bağlayamazlar ve gezdiremezler.

MADDE 3: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ

Bu yönetim planı, ilişkin olduğu parsellerde ve toplu yapı alanındaki mevcut tüm kat maliklerini bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir.

Bu yönetim planının hükümleri SOYAK SİESTA 1. Bölge deki tüm binalarda ve ortak yerlerdeki 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. Yönetim planının değiştirilmesi için SOYAK SİESTA 1.Bölgedeki Yönetim Kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının 4/5inin oyu şarttır.

Geçici Yönetim ile ilgili Yönetim Planı hükümleri toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinin 4/5inin oyu ile değiştirilebilir.

Yukarıdaki fıkra da öngörülen öncelik, emredici nitelikte bir hükmün uygulanmasını gerektiren haller dışında Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinin 2. Fıkrası ile aynı kanunun 9. maddesinin uygulanmasında da geçerlidir.

MADDE 4: YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

İş bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, tapu sicilinde veya kat maliklerinin sözleşmelerinde de hüküm bulunmaması hallerinde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun veya diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

MADDE 5: HAK SAHİBİ

SOYAK SİESTA 1. Bölge 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 Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler bağımsız bölümlerin kendilerine tesliminden itibaren iş bu yönetim planında hak sahibi olarak addedileceklerdir.

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 mülkiyet in korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.

MADDE 6: HAK SAHİBİNE TABİ KİŞİLER

Kat Mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ana taşınmaz 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.

- Bağımsız bölümde malik ile birlikte yaşayan kan ve sıhri hısımları, malik tarafından açık veya örtülü olarak onayladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptirler.
- Bağımsız bölümde kiracı sıfatı ile oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler. Bağımsız bölümün kiralanması halinde ve bu sürede kiracıların kullanımında bulunan ortak yerlerden, örneğin havuzlardan aynı anda tapuda malik olarak gözüken ancak bağımsız bölümünü kiraya vermiş olan malikler istifade edemezler.
- 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.
- 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. Ancak yüzme havuzlarından faydalanamazlar.

MADDE 7: HAKLARIN GENEL İÇERİĞİ

Bağımsız bölüm malikleri kendilerine ait bağımsız bölümlerde; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak

koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümünü teslim almış olsun olmasın, yukarıdaki sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidir.

Her kat maliki ve kat malikine tabi kişiler ana taşınmazda ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

MADDE 8: YÖNETİME KATILMA

Kat malikleri ana taşınmazın yönetimine katılma hakkına sahiptir. -

Kiracıların bağımsız bölüm adına yönetime katılması için bağımsız bölüm malikinin açıkça yetki vermesi gerekir. Böyle bir yetki verilmemişse kiracı blok kat malikleri kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların, bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya blok yöneticisine veya SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kuruluna bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

MADDE 9: YÜKÜMLÜ VE SORUMLU KİŞİLER

Kanundan, yönetim planından doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu bağımsız bölüm malikleridir.

Tapu sicilinde malik olarak görülmemekle birlikte Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ile yapmış olduğu sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan ve bağımsız bölümü teslim alan kişiler iş bu yönetim planı açısından malik sayılıp ortak giderlerden bizzat sorumlu olacaklardır.

Bağımsız bölümlerde kiracı, sükna veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple bağımsız bölümde devamlı olarak oturan ve yararlanan kişilerde kat malikleri ile birlikte borç ve mükellefiyetlerden dolayı müteselsil olarak sorumludurlar.

Ana taşınmazda, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde hizmet, istisna vekâlet 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 10: ANA TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

Bağımsız bölüm malikleri ve ondan daimi yararlananlar, SOYAK SİESTA 1. Bölge'nin çağdaş yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş mimari ve doğal karakterini muhafaza ve devam ettirmekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikleri ana taşınmazın 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) Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerini ve gerekse ana taşınmaz ile bunlardaki ortak yerlere ait hakları 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) Kat malikleri ana taşınmazın 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) Kat malikleri birbirlerine karşı Medeni Kanunda düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmakla yükümlüdürler.

d)Bağımsız bölümü oluşturan binanın daire içleri hariç dış elemanlarında (dış kapı ve pencereler dahil) yapının mimari görünümünü etkilesin etkilemesin hiçbir değişiklik yapamazlar, bloklarını farklı bir renge boyatamazlar.

e)Balkonlar kesinlikle kapatılamaz.

f) Koruma amacına yönelik olarak sadece zemin katlarda pencere demiri ile benzeri ilavelerin yapılması için SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetiminden izin alınması gerekir. Bu izin ancak Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş.'nin proje müelliflerince hazırlanmış bulunan demir korkuluk projelerine uygun olmak koşulu ile verilebilir. Panjur kesinlikle konulamaz.

g)Kendi bağımsız bölümlerinde binanın ana taşıyıcı sistemine ve blok ortak alanlarına zarar vermemek suretiyle ve yapılacak tüm tadilatlar için projelendirme yapılarak Soyak Yapı İnş. San ve Tic A.Ş'den proje, SOYAK SİESTA 1.Bölge Yönetiminden ise yazılı yapım izni almak suretiyle tadilat yapabilirler. Bu izinler yasalarca tanımlanan diğer izinlerin yerine geçmez veya bunları hükümsüz kıldığı anlamına gelmez. Bu nedenle gerekmesi halinde yerel idarelerden alınacak izinler, onaylar vb hususlar ilgili kat malikinin sorumluluğu altındadır.

h)Kat Malikleri kendi bloklarının çevresini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı şekilde çit veya benzeri mânialarla çeviremezler. Bahçelerde dikilecek ağaçların türleri SOYAK SİESTA 1. Bölge peyzaj projesi esas alınmak üzere SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu tarafından tespit edilir. Bu karara aykırı olarak ve gerek sitenin genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görüşünü etkileyecek şekilde ve boyda büyüyecek ağaç dikilemez.

ı) Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uyulur.

Köpek, kedi, kuş gibi evcil hayvanlar ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak, site dâhilinde veya bağımsız bölüm balkonlarında bu hayvanları bulundurmamak, bağlamamak kayıt ve şartı ile mümkündür. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların SOYAK SİESTA 1. Bölge de bulunan diğer komşuları kesinlikle rahatsız etmemeye azami özen göstermektir.

SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulunca belirlenen dolaşım alanları dışında ev hayvanları gezdirilemez, keza ev hayvanlarının dışkılarının da kendileri için ayrılan bölümler dışına yaptırılmasına müsaade edilemez.

Bu gibi ev hayvanlarının gerek apartman komşularını ve SOYAK SİESTA 1. Bölge'nin ortak alanlarında herhangi bir sakini veya personeli veya misafirleri, sesleri, pislikleri ile rahatsız etmeleri halinde maddi veya manevi sorumluluklar esasen genel hukuk kuralları içinde ve belediye mevzuatında bulunmaktadır.

ı)Bağımsız bölümler randevuevi, kumarhane veya benzeri gibi ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanılamaz.

Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölümler de hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, jimnastik salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile imalathane, boyahane, temizleyici, dükkân, galeri, çarşı gibi ticarethaneler, spor, bale, güzellik, moda, kuaför salonları dersane, emlak ofisi, kreş çocuk yuvası vb işyerleri, demek, vakıf, sendika vb tüzel kişiliği olsun olmasın bir sivil toplum örgütünün merkez veya şubesi yapamazlar ve açamazlar.

Keza tapuda mesken olarak tescil edilen taşınmazlarda her ne şekil ve surette olursa olsun ticari ve mesleki gayelerle kullanılmaması ve gerek Kat Mülkiyeti Kanunu madde 24'de kat malikleri kurulu kararları ile

açılabilceğı bildirilen işyerinin ve keza Yargıtay içtihatları ile açılabilceğı bildirilen avukat yazıhanesi, doktor muayenehanesi vb diğcr büroların dahi açılmaması istek ve kararındadırlar. Bu nedenle bağımsız bölümlerin her ne şekil ve surette olursa olsun konut dışında bir şekil ve maksatla kullanılabilmesine izin verebilecek bir karar blok kat malikleri kurulunda veya SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulunda alınamaz ve uygulanamaz.

j) Bağımsız bölümler ve ortak mahallerde pis kokulu, patlayıcı, yanıcı ve tehlike doğurucu kimyevi ve sair madde bulundurulamaz ve diğcr bağımsız bölüm sakinlerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapan, koku, duman toz çıkartan hareket ve işler yapamazlar.

Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim sair silkeleyemezler su vb şeyler dökemezler, çöp atamazlar.

Kurutmak maksadı ile dahi olsa balkonlara binaların dış cephelerine veya dıştan görülebilecek yerlerine, bahçelere çamaşır asamazlar.

Çiçekler ancak balkon içlerine saksılarla konulabilir. Parapetlere saksı kesinlikle asılamaz.

Balkonlara, şemsiye, güneşlik, tente konulamaz.

Ortak alanlardaki imalatların niteliğı değıştirilemez. Kapıcı istihdam edilemez

Klima montajı ancak projelerde belirlenmiş yerlere, projede yer belirtilmemişse proje müellifi olarak Soyak Yapı İnş. San ve Tic AŞ'nin gösterdiği ve izin verdiği yerlere özellikle balkon içlerinde ve dışarıdan bakıldığında dış cephede çirkin görüntü yaratmayacak şekilde yapılabilir.

k) Bağımsız bölüm ve ortak mahallere doğai mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde direk, levha, tabela, reklâm panosu, uydu anteni ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, tanıtıcı bayrak, flama asmak, aşırı ve rahatsız edici şekilde göz alıcı aydınlatma yapmak, çadır, çardak vb şeyler kurmak yasaktır.

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*1.5 m ebatlarında olabilir.

l) Kat Malikleri kendi bağımsız bölümlerinde diğcr kat maliklerini rahatsız edecek şekilde geç vakte kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan düğün gibi toplantılarında diğcr kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulunca müsaade edilmedikçe bu tip toplantıları SOYAK SİESTA 1. Bölge'nin ortak mahallerinde yapamazlar. Keza normal zamanlarda da diğcr bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.

m) Bağımsız bölüm malikleri taşınma işlemlerini Yönetimin ve blok yöneticisinin bilgisi dâhilinde yapacaklardır. Yönetime ve blok yöneticisine bilgi verilmeden ve varsa aidat borcu ödenmeden bağımsız bölüm malikinin veya kiracısının taşınması ve nakliye aracının siteye giriş-çıkışı Yönetimce veya blok yöneticisince engellenebilir.

n) Bağımsız bölüm maliki, bağımsız bölümünde oturmaya başladığında ilgili muhtarlığa ikametini aldıracak, bağımsız bölümün kiraya verilmesi halinde kira kontratının bir örneğini Yönetime verecektir. Bağımsız bölümde malik olduğunu ya da kiracı olduğunu belgeleyemeyen hak sahibi ortak alanlardan ve sosyal tesislerden faydalanmaz. Bu yönde Yönetimce görevlendirilen güvenlik personelinin kimlik kontrolü yapma yetkisi mevcuttur.

MADDE 11: ARIZALARIN GİDERİLMESİ

Hak sahipleri ve onlara tabii olanlar diğcr bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun ve arızaların onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğı ile ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek ve gerekli işlerin yapılmasına katlanmak 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 12: YÖNETİM PLANININ HERKES İÇİN BAĞLAYICILIĞI

Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarda yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetlerin, konutunu teslim almamış olsa bile bağımsız bölüm maliki, bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

Mal sahipleri, kiracılar, intifa ve istifade hakkı sahipleri vs sıfatlarla istifade eden kişiler "yönetim planını bilmiyoruz" şeklinde bulunamazlar.

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 13: ORTAK YERLERLE İLGİLİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kat Malikleri ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, bakımı, muhafazası ve onarımı ile bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından kanundan diğer mevzuattan bu yönetim planından ve blok kat malikleri kurulu, SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu ile SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulunca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar.

Yukarıda zikredilen borç ve yükümlülükler kapsamı içinde kalmak üzere hak sahipleri ve onlara tabii olanlar 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 -bağımsız bölümü teslim almamış olsalar bile- hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

MADDE 14: ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

SOYAK SİESTA 1. Bölge de bulunan, bağımsız bölümlerin, ortak yerlerin, şeylerin, tesislerin kullanılmasına ve bunlardan yararlanmada, kanun diğer mevzuat ve bu yönetim planı ile blok yöneticisi, blok kat malikleri kurulu, SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu ve SOYAK SİESTA 1. Bölge 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 %5 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır. Faiz hesabında bileşik faiz uygulanmaz.
- b)Temerrüt gösteren Kat Malikleri aleyhine Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesinin 2. ve 3. fıkrasındaki yaptırımlar talep ederek 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 yükümlülükleri yerine getirmemek ve özellikle Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin 3. fıkrasının a,b,c bentlerinde sayılan ve çekilmez hale getiren Hak sahipleri ve onlara tabii olanlar aleyhine aynı 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 blok yöneticisi ve blok kat malikleri kurulu, SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu ve SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetimince borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygularlar.

aa) Borç ve yükümlülüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarıda bulunur. 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, blok yöneticisi veya SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu veya onların tarafından görevlendirilen kişi ya da kişiler Medeni Kanun, Borçlar Kanununun 52. maddeleri uyarınca koruyucu önlemler 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 blok yöneticisi veya SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetimi göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 50,00 YTL' na kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi 5.000,00 YTL olacak bu ceza 2008 yılı para değerine göre tespit edilmiştir.

Müteakip yıllarda bu meblağ VUK' nca yayınlanan Yeniden Değerleme Oranı nispetinde artırılır.

Bu ceza Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28 uyarınca Borçlar Kanunun 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.

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, ilgili blokta blok yöneticisi ve SOYAK SİESTA 1. Bölge yönetim kurulu tarafından uygulanır ve blok veya ana taşınmaza ait ortak giderlere sarfedilmek üzere irat kaydedilir.

MADDE 15: ORTAK GİDERLER VE YÜKÜMLÜLÜKLERE KATILMA ORANI

Kanunlarda, diğer düzenlemelerde ve bu yönetim planında başka türlü düzenlenmiş olmadıkça, Kat Malikleri kendi bağımsız bölümleri, ana taşınmazdaki ortak yerleri ve şeyleri ile ana taşınmazın yönetimine ilişkin borç yükümlülük ve sorumlulukları nitelik ve nicelik yönünden birbirinin aynıdır.

Parsel kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve faydalanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Bununla beraber bloklarda, ana taşınmazda bulunan ortak yerler, şeyler ve tesislere (9786 Ada 1 Parselde kâin site hizmet tesis parsel alanındaki giderler dâhil olmak üzere) ait tüm giderler bağımsız bölüm malikleri arasında aşağıdaki şekilde paylaşılır.

1) Blok giderleri; varsa bloktaki personel (güvenlikçi, bekçi temizlikçi vb) giderleri eşit olarak diğer tüm giderler arsa payı oranında sadece ilgili blok kat malikleri tarafından karşılanır, takibi blok yöneticisi tarafından yapılır.

2) Parsel giderleri;

a) Parselin tamamında görev yapan personel (güvenlik elemanı, müdür, temizlik elemanı, teknik eleman vb.) giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa tüm kat malikleri eşit olarak,

b)Parsel ortak alanlarının (9786Ada 1 Parsel dâhil) sigorta primlerine, bakım, koruma, güçlendirme ve onarım, demirbaş alımları için ödenecek giderlere, yönetim kurulu üyeleri aylığına, yollar, otoparklar, yüzme havuzlarının işletme giderleri, çevre aydınlatma, peyzaj, yeşil alanlar, bahçe sulama, spor tesisleri giderlerine ve ortak alanların ısınma, elektrik, su, işletme giderlerine ve bahsi geçmeyen diğer giderlere tüm kat malikleri arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Takibi Yönetim tarafından yapılır.

9786 Ada 1 Parsel(Site Hizmet Tesis Alanı) Gider paylaşım hesabı aşağıdaki gibi olacaktır;

i)9786 Ada 1 parselin mülkiyeti 9780Ada /1 parsel, 9783Ada /1 parsel, 9787Ada /1 parsel, 9788Ada /1parsel ve 9792Ada /1 parsellere aittir. Bu parseller üzerinde kurulu bir bağımsız bölümü satın alan kişi doğrudan 9786/1 parselinde mülkiyet ve kullanım hakkına ortak olmaktadır.

ii)Bu ortaklık neticesi buradan yararlanan bağımsız bölüm malikleri bu alandaki giderlere katılmak mecburiyetindedirler.

iii)9780/1 parsel dışında diğer etapların satışa konu olmaması halinde buradan yararlananlar sadece 9780/1 parsel malikleri olacağından site hizmet tesis parselinin yönetimi 1.Bölge Yönetim Kurulunca, tüm giderleri de 9780/1 parsel maliklerince karşılanacaktır.

iv)9780/1parseldeki bağımsız bölümler kat maliklerine teslim edildikten sonra site hizmet tesis parseli halen yapımcı firma tarafından kullanılmakta ise bu alanlar için bir gider, avans veya iştirak payı ödemesi yapılmaz ve toplanamaz. Kat malikleri de yapımcı inşaat firmasının diğer etap inşaatları ve satışı devam ettiği müddetçe site hizmet tesis parselinin kullanmasına muvafakat etmiş olup bu alanın kullanımından dolayı herhangi bir bedel, kira, ecri misil talep etmemeyi kabul etmiştir.

v)9786/1parselin giderlerine katılımda arsa payı hesabında mevcut kat mülkiyetine geçilmiş veya KMK'nun 17.maddesi gereği kat mülkiyeti hükümleri uygulanan tüm parsellerin alanları toplamı paydayı her bir bağımsız bölüm malikinin arsa payına tekabül eden alanı ise payı oluşturmaktadır. 9786/1parsel iştirak payı hesaplanırken bu oran kullanılacaktır.

YÖNETİM

MADDE 16; BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

Blok Kat Malikleri Kurulu, blokta yer alan bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Blok Kat Malikleri Kurulunun birer tabii üyesidir ve bloktaki her bağımsız bölüm maliki kendi blok yöneticisini ve denetçisini seçer.

Her kat maliki bir oy hakkına sahiptir. Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler göz önünde bulundurulmaz.

Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa Blok Kat Malikleri Kurulunda içlerinden vekâlet verecekleri biri bağımsız bölümü temsil eder.

Bir bağımsız bölümün maliki tüzel kişi ise tüzel kişinin yetkilendirdiği kişi bağımsız bölümü temsil eder.

Kat maliklerinden biri oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi en fazla iki kişiye vekâlet edebilir. Ancak bloktaki bağımsız bölüm sayısının 40'ın üzerinde olması halinde bir kişi oy sayısının %5 inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise (18 yaşından küçük, kısıtlı vb.) onun yerine velisi veya vasisi veya onların atayacağı vekil, Blok Kat Malikleri kuruluna katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki, Blok Kat Malikleri Kuruluna ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

MADDE 17: TOPLANTI ÇAĞRI USULÜ VE ZAMANI

Blok Kat Malikleri Kurulu her yılın Aralık ayının ilk on beş günü içinde Olağan olarak toplanır.

Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, ilk toplantı için Geçici Yönetim ve Geçici Yönetimden sonra ise blok yöneticisi veya bulunmaması halinde SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce blok kat maliklerinden blokta oturanlara imza karşılığı ve blokta oturmayanların ise SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise

tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat ilgisine yapılmış sayılır. Ayrıca blok ilan panolarında toplantı çağrı ve duyurusu da yapılacaktır.

SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu, çağrıya rağmen Blok yöneticisi ve denetçisini seçmemiş olan bloklar olursa o bloklar için Blok Kat Malikleri Kurulu toplantısı çağrısı yapar. Bu çağrı yazısını Blok giriş kapısına asarak toplantı tarih, yer, gün ve saati ile gündemini bildirir. Bu yazıda, yapılacak toplantıda usulüne uygun seçilmiş blok yöneticisi ve denetçi seçimi yapılmazsa, kendileri için SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu tarafından Blok yöneticisi ve denetçi atanacağı bildirilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 günden az olamaz.

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde blok kat maliklerinin 1/3 ü, Blok Yöneticisi veya Denetçi'nin istemi üzerine ve çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir.

Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de bildirilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayı sağlanamaması halinde ilk toplantı ile ikinci toplantı arasında 7 günden az olmamak kaydıyla ikinci toplantının da yer ve saati bildirilir.

MADDE 18: TOPLANTI YETER SAYISI

Blok Kat Malikleri Kurulu bağımsız bölün maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır. Bu çoğunluk sağlanamazsa toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir ve bir hafta sonra ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve toplantı gelenlerle yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı katılanların salt çoğunluğudur. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır.

MADDE 19: TOPLANTI

Toplantı; ilk toplantı da yeter sayıda bağımsız bölüm malikinin toplantı yerinde hazır bulunması, 2. toplantıda ise bu sayı aranmadan gelen maliklerin düzenlenen malikler cetvelini imzalaması ile başlar. Toplantıyı Blok Yöneticisi, onun bulunmaması halinde en yaşlı üye açar. Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve bir kâtip seçilir. Toplantıda tutulacak tutanak katılan blok kat maliklerince imzalanır Başkan gündemin görüşülmesi ile toplantı düzenini sağlar.

MADDE 20: GÜNDEM VE GÖRÜŞMELER

Blok Kat Malikleri Kurulu, gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Gündem kat maliklerine toplantı çağrısı ile birlikte Blok Yöneticisi, bulunmaması halinde SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu tarafından, Blok Yöneticisi adına gönderilmiş olup bunun dışında kat maliklerinin istemi üzerine talep konusu hususlar da gündeme ilave edilir.

MADDE 21: BLOK KAT MALİKLERİ KURULUNUN GÖREVLERİ VE KARARLAR

a-)Blok Kat Malikleri Kurulu sadece 1 yıl için görevli olacak ve her yıl yenilenecek Blok Yöneticisi, Blok Denetçisi ile yedeklerini seçerler.

Toplantıda 1 Kişi SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulunda bloklarını temsil etmek ve bloğunu yönetmek üzere blok yöneticisi olarak seçilir. Yine aynı toplantıda bir kişi de Kat Mülkiyeti Kanununda tariflenen denetçi görevini yerine getirmek üzere blok denetçisi olarak seçilir.

Bu seçimlerde blok yöneticisi olmak için yeterli oyu alamamış ancak blok yöneticisi seçilen adaydan sonra en yüksek oyu alan kişi blok yöneticisi birinci yedeği sonraki adayda blok yöneticisi ikinci yedeği olarak seçilir. Blok yöneticisinin herhangi bir nedenle blok yöneticiliğinden ayrılması durumunda birinci yedek, onun da bulunmaması veya ayrılması halinde ikinci yedek blok yöneticiliği görevini sürdürür. Bu uygulama blok denetçisi için de geçerli olacaktır.

Blok Kat Malikleri Kurulu kararları sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınır. İlk turda gerekli oy çokluğu sağlanamaz ise 2. turda en çok oyu alan adaylar, Blok Yöneticisi ve Denetçisi olarak seçilirler.

-11-

Blok Kat Malikleri Kurulunda görüŖülen hususlarda tutulan tutanaklar seçilen Blok Yöneticisi tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile bağımsız bölümden yararlanarlara duyurulur.

Eski Blok Yöneticisi ve denetçi yeniden seçilebilirler. Blok Yöneticisi ve denetçinin, adları, soyadları ile ev adresleri ile telefon numaraları seçimi izleyen 7 gün içinde SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kuruluna bildirilir.

b-)Blok Kat Malikleri Kurulu sadece kendi bloklarının sorunlarının çözümüne yönelik yönetim ve idari kararlar alırlar. Diğer bloklar ve bölgenin ortak alanları konusunda karar alamazlar.

c-)Blok Kat Malikleri Kurulu kendi blokları ile ilgili olarak Blok Yöneticisi tarafından hazırlanan işletme projesini onaylarlar, tadil eder veya yeniden yapar.

d-) Blok yönetici ve denetçilerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ödenecekse miktar ve şartlarını karara bağlarlar.

MADDE 22: KAYIT VE BELGELER

Blok kat malikleri kurulu toplantılarında tutulan tutanaklar Blok yöneticisi tarafından saklanır ve muhafaza edilir.

MADDE 23: BLOK YÖNETİCİSİ VE DENETÇİNİN GÖREVLERİ

a-)Blok Yöneticisi, seçilmiş olduğu kendi bloğunu Kat Mülkiyeti Kanunda sayılan yönetici yetkilerine haiz olarak yönetir. Kat Mülkiyeti Kanununda sayılan görevleri yerine getirir.

b-)Kendi bloğunu 1.Bölge Yönetim Kurulunda temsil eder. SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu'nun doğal üyesidir

c-)Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısında, o tarihe kadar yapılan faaliyetler ile SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu'nun çalışmaları hakkında kat maliklerine bilgi vermekle yükümlüdür.

d-)Blok Yöneticisi kendi bloğu ile ilgili olarak işletme projesini hazırlar.

e-)Gerektiğinde, SOYAK SİESTA 1. Bölge yönetim kurulu tarafından hazırlanacak işletme projesine, esas olacak olan tüm bilgi ve detayları oluşturarak, ortak alanlarla ilgili ön işletme projesi oluşumuna katkıda bulunur.

f-) Blok kat maliklerinin sorunlarını SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu, SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kuruluna iletir, SOYAK SİESTA 1. Bölge genel kurulu veya yönetim kurulunun bloğunu veya kat maliklerini ilgilendiren kararlarının uygulamasını sağlamaya yardımcı olur.

g-)Blok kat malikleri kurulu toplantı tutanaklarını, defterini noterden onaylattırır, açılış ve kapanışlarını yaptırır ve bu defteri muhafaza eder.

h-)Blok Yöneticisi bloğu ile ilgili olarak yapılan yazışmaları, tüm belgeleri düzeni içinde tutmak ve muhafaza etmekle yükümlüdür.

Blok Denetçisi kendi bloğu ile ilgili olarak yapılan harcamaların denetimini ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerince kendisine yüklenen diğer görevleri yapmakla yükümlüdür. Blok Denetçisi, Denetçi Defterinin noterden onayını açılış ve kapanışlarını yaptırmak bu defteri muhafaza etmekle yükümlüdür. Hazırlamış olduğu raporları yine bu deftere işlemek ve tüm belgelerin düzenini sağlamakla yükümlüdür.

Blok Yöneticisi ve Denetçisi bu defterler yerine gelen yeni yönetici veya denetçi olması halinde bir devir teslim tutanağı ile devreder.

MADDE 24: SOYAK SİESTA 1. BÖLGE GENEL KURULU

Parseldeki tüm kat maliklerinden oluşur.

Yönetim Planında başka türlü düzenlenmedikçe ve aksi belirtilmedikçe blok kat malikleri kurulu ile ilgili hükümler SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu için de aynen uygulanır.

MADDE 25: SOYAK SİESTA 1. BÖLGE GENEL KURULU TOPLANTI ÇAĞRI USULÜ VE ZAMANI

SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu her yıl Ocak ayının son iki haftası içinde olağan olarak toplanır. SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu üyelerinin 1/3 çoğunluğunun SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulunun veya SOYAK SİESTA 1. Bölge Denetim Kurulunun istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilirler.

Toplantı gündemi, tarih, yer ve saati SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu Başkanı tarafından, Blok Yöneticilerine Ocak ayının ilk haftası sonunda, gündem ile birlikte imza karşılığı veya iadeli taahhütlü posta marifetiyle bildirilir.

MADDE 26: SOYAK SİESTA 1. BÖLGE GENEL KURULU TOPLANMA VE KARAR YETER SAYISI

SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu üye sayısının yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır. Ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

MADDE 27: KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulunun kararları, SOYAK SİESTA 1. Bölge içerisinde yer alan Blok Yöneticileri, Denetçileri, SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim ve Denetim Kurulları ile bütün SOYAK SİESTA 1. Bölge sakinleri, irtifak hakkı sahipleri ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananları bağlar.

MADDE 28: KARARLAR

SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulunun kararları, SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Noter tarafından her sayfası mühürlü karar defterine yazılır ve Yönetim Kurulu üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altına imza ederler.

MADDE 29: SOYAK SİESTA 1. BÖLGE GENEL KURULUNUN GÖREVLERİ

a-Yönetim Kurulunca hazırlanan SOYAK SİESTA 1. Bölge ortak yerleri (bloklar dışında kalan) işletme Projesini onaylar, tadil eder veya yeniden yapar.

b-Alınan kararların SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar.

c-SOYAK SİESTA 1. Bölge ile ilgili her türlü problemi çözüme kavuşturur.

d-Bu yönetim planında yer alan yaptırımların uygulanması konusunda kararlar alır.

e-Yönetim Kurulunun kendisine danıştığı konularda bağlayıcı kararlar alır.

f-)Ortak alanlarla ilgili işletme projesi dışında kalan esaslı harcamalarda ilave bütçeyi onaylar.

MADDE 30: SOYAK SİESTA 1. BÖLGE YÖNETİM KURULU (YÖNETİM)

SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu, blok yöneticilerinden oluşur.

Yönetim Kurulu yaptığı ilk toplantıda bir başkan, bir başkan yardımcısı bir de muhasip üye seçerek görev bölümü yapar. Diğer üyelerin de sorumluluk alanları (idari işler, halkla ilişkiler, hukuk işleri vb) belirlenebilir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında görev dağılımı ve temsil şartlarını belirleyerek imza sirküleri oluşturur ve noterden onaylattırarak kullanıma başlar.

SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu üye sayısının ve her bir üyenin temsil ettiği bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve üye tamsayısının ve temsil edilen bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile karar

verir. SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onaylanmış SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu karar defterine yazılır ve altı toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalarlar. Bu defter SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu kararları ile devir teslim tutanakları da tarih sırasına göre ve numara verilmek suretiyle saklanır.

MADDE 31: ÜCRET ÖDENMESİ

SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ödenecekse miktar ve şartları SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu tarafından karara bağlanır.

MADDE 32: SOYAK SİESTA 1. BÖLGE YÖNETİM KURULUNUN GÖREVLERİ

Kanun diğer düzenlemeler ve bu yönetim planındaki kurallara uyarak Kat Maliklerinin tavsiyelerinden de yola çıkarak SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulunca alınan kararlara bağlı olarak, SOYAK SİESTA 1. Bölge'nin (bloklar hariç) bütün yönetim işlerini yürütür.

Başlıca görevleri şunlardır.

a-SOYAK SİESTA 1. Bölge' nin ortak yerlerinin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve yönetimi için gerekli çalışmaları yapmak, bunların sonuçlarını SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kuruluna bildirmek, ivedi önlemleri almak, gözetim ve denetimi sağlamak, Genel Kurulca alınan kararları uygulamak, uygulanmasını sağlamak,

b-Bağımsız bölüm malikleri ile diğer ilgili kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlamak, aykırı davranışlar hakkında gerekli yaptırımlara başvurmak, SOYAK SİESTA 1. Bölge ve ortak yerleri ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi mercilerle ilişkiler kurmak, yasal girişimlerde bulunmak, tebligat yapmak, tebligat kabul etmek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini sağlamak, SOYAK SİESTA 1. Bölge aleyhine açılmış dava ve takiplerde SOYAK SİESTA 1. Bölge sitesini temsil etmek,

SOYAK SİESTA 1. Bölge'sini üçüncü kişiler önünde SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Yönetim kurulu Avukat vekil tayin edebilir.

c-Blok Kat Malikleri Kurulları ile SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulunu olağan ve olağanüstü toplantıya çağırarak

d-Bağımsız bölüm maliklerinden genel giderlere katılma payları ile avansları toplamak, gerektiğinde ivedi hallerde SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak sureti ile ek ödeme kararı alınmasını talep etmek, Blok Yöneticileri ile koordinasyon sağlamak.

e-Gelir gider kayıtlarını tutmak, belgeleri muhafaza etmek,

f- SOYAK SİESTA 1. Bölge işletme projesini yapmak, bağımsız bölüm maliklerine bildirmek, SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulunca kabul edilen işletme projesini uygulamak. →

g- Gerektiğinde ve Yönetim Kurulu kararı ile ekonomik olması ve sitenin niteliği gereği bloklar dahil ortak yerlerin korunması, bakımı ve onarımı ile işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirlemek, bunlarla sözleşmeler akdetmek, yenilemek, feshetmek, bunlara ait vergi ve primleri ödemek,

h- Siteye ait paralardan günlük harcamalar dışında kalanları muteber bir bankaya yatırmak,

i- SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu Karar Defteri, SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim kurulu karar defteri ile Gelir ve Gider Defterlerini usulüne uygun olarak notere tasdik ettirmek, belgeleri muhafaza etmek,

j- SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kuruluna yaptığı hizmetler ve işler hakkında bir yıllık karar ve faaliyetlerinden bilgi vermek,

k- Görev süresi sonunda görev süresine ilişkin gelir ve giderleri gösterir bir bilanço ve faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleştirilmesi muhtemel gelir ve giderler göz önünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte kat maliklerine göndererek, SOYAK SİESTA 1. Bölge genel kurulunda görüşülmesini sağlamak,

l) Yeteri kadar toplantı yapmak,

m)Bağımsız bölüm maliklerinden, kullanıcılarından gelecek şikâyet ve önerileri incelemek değerlendirmek, yanıtlamak, uygun gördüğü önlemleri almak, bunların sonuçlarını SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulunun ilk toplantısına sunmak,

SOYAK SİESTA 1. Bölgeye ait gelirlerin toplanması, giderlerin sarfına ait iş ve işlemler Yönetim Kurulu üyesi olan muhasip üye tarafından yapılır ve buna ait belgelerin toplanması, muhafazası ve kayıtların tutulması, defterlerin tasdiki gibi mali işlere ait bütün görevler muhasip üyenin görevi olup onun sorumluluğundadır.

MADDE 33: İŞLETME PROJESİ

İşletme projesi, SOYAK SİESTA 1. Bölge'nin (bloklar hariç), bir yıllık yönetiminde gerçekleşeceği tahmin olunan gelir ve giderleri ile bunlar için bağımsız bölüm malikine düşecek payı ve bu pay için ödeyecekleri avans tutarlarını gösteren belgedir. -

İşletme Projesi taslağı Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur. SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulundan 15 gün önce tüm kat maliklerine tebliğ edilir. Kat Maliklerinin tebliğden itibaren 7 gün içinde İşletme Projesine itiraz etme hakları vardır. Bu şekilde maliklere tebliğ edilen işletme projesi varsa itirazlarla birlikte Yönetim Kurulu tarafından SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kuruluna sunulur. Ana taşınmaz genel kurulu işletme projesine itirazları da tartışarak aynen veya değiştirilerek onaylar ve bu şekilde oluşan işletme projesi nihai olarak kesinleşir. Kesinleşmiş işletme projesi yürürlüğe konularak uygulamaya geçilir. Kesinleşen işletme projesi ve SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK madde 68'de sayılan belgelerden sayılır.

İşletme projesi, SOYAK SİESTA 1. Bölge ortak yerleri için 1 yıl içinde yapılacak faaliyet ve harcamaları içerir.

SOYAK SİESTA 1. Bölge işletme bütçesi, aidat, tahakkuk ve tahsilâtının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ve SOYAK SİESTA 1. Bölge içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, güvenlik görevlisi, bahçıvan, otopark görevlisi vb verilecek tüm hizmetlerde yararlanılacak elemanların giderleri, havuz vb tesislerin bakım onarım ve işletme giderlerini ve SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karşılanması için gerekli tüm giderleri kapsar.

MADDE 34: SORUMLULUK

SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu, SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

MADDE 35: DEVİR

SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kurulunun onayı ile bir sözleşme ile kısmen veya tamamen bir gerçek veya tüzel kişiye devredebilir.

MADDE 36: SOYAK SİESTA 1. BÖLGE DENETİM KURULU

SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulu oluştuktan sonra bir ay içinde blok denetçilerini usulüne uygun olarak çağırarak bir toplantı düzenler. Bu toplantıda blok denetçileri arasından 3 kişi SOYAK SİESTA 1.BÖLGE DENETİM KURULU üyesi olarak seçilir. Aynı toplantıda 3 kişi de denetim kurulu yedek üyesi olarak seçilir. Bu toplantı tutanağı tüm katılan denetçiler tarafından imzalanarak her seçimden sonra denetim kurulu defterinin ilk sayfasına yapıştırılır.

1 yıl için Blok Denetçileri arasından toplantıya katılanların oy çoğunluğu seçilen bu üyeler kendi aralarında bir başkan seçerler. Yeniden seçilebilirler.

SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini denetleyerek sonuçları SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kuruluna iletirler. Noterce onaylanmış Denetim Kurulu karar defterine kararları yazarlar.

Site Hizmet Tesis Alanı Parselinin denetimi de bu üç kişilik denetim kurulunun görev ve yetki alanındadır.

MADDE 37: SİTE HİZMET TESİS ALANI (9786/1) PARSELİNİN YÖNETİMİ ve DENETİMİ

9783/1 Parsel, 9787/1Parsel, 9788/1Parsel ve 9792/1 Parsel ile birlikte malik olunan ortak mülkiyete konu site hizmet tesis alanı diğer konut parsellerinin yönetim ve denetim kurulu oluşuncaya kadar SOYAK SİESTA 1.Bölge Yönetim Kurulunca yönetilir, denetim kurulunca da denetlenir.

Diğer parsellerden birinin veya birkaçının seçimi tamamlanıp yönetim ve denetim kurulu oluştuğunda, site hizmet tesis alanı parseli, kat mülkiyetine geçilmiş ve seçimleri tamamlanmış bölgelerin, yönetim kurulu başkanlarından oluşan bir heyetçe yönetilecek ve bölge denetim kurulu başkanlarından oluşan heyetçe denetimi yapılacaktır.

Site hizmet tesis alanının yönetim kurulu başkanı, bölge yönetim kurulu başkanlarının kendi aralarında yapacakları bir seçimle belirlenir.

Yönetim Kurulu Başkanının seçildiği bölgenin site müdürü de aynı zamanda 9786/1 parselin doğrudan site müdürü olarak görev yapacaktır.

Site Hizmet Tesis Alanının Başkanı bağlı olduğu parselin başkanlık süresi ile sınırlı olarak görevini icra eder. Kendi bölgesinde bir başkan değişikliği olması halinde Site hizmet tesis alanının yönetim kurulu başkanlığı görevini de devreder.

Denetim Kurulu Başkanları da kendi aralarından birini Site hizmet tesis alanı denetim kurulu başkanı olarak seçerler.

Diğer parsellerin yönetim kurulu başkanları ile denetim kurulu başkanları kat mülkiyetine geçildikçe bu yönetim ve denetim kurullarına girerler ve çalışmaya başlarlar. Diğer parsellerin yönetiminin oluşması ile birlikte yeni katılan parsellerin de site hizmet tesis alanı parselinin giderlerine katılımları ve avans ödemeleri sağlanır.

Her parselin yönetim kurulu başkanı kendi parselinin yönetim kurulunda site hizmet tesis alanı ile ilgili giderlerin de işletme projesine dâhil edilmesini sağlamakta yükümlüdür.

Site Hizmet Tesis Alanı Parselinin yönetimi ve denetiminde aksi belirtilmedikçe bu yönetim planındaki yönetim kurulu ve denetim kurulu çağrı, usul, görev ve yetkilere dair düzenlemeler başta olmak üzere uygulanacaktır.

MADDE 38: GEÇİCİ YÖNETİM

SOYAK SİESTA toplu yapı alanında bulunan bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanuncaya kadar bu yönetim planında SOYAK SİESTA 1. Bölge blok yöneticisi, blok kat malikleri kurulu, Genel Kurulu ile Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından görevlendirilecek 3 kişiden oluşan Geçici Yönetime verilmiştir.

Ancak geçici yönetim; bu yönetim planında yer alan parseldeki son yapının yapı kullanım izin belgesinin onaylanmasını izleyen tarihten itibaren 1 yıl devam edecektir. Bu süre boyunca olağan ve olağanüstü olarak blok

kat malikleri kurulu ve genel kurul toplanamaz, blok yöneticisi seçimi yapılamaz, toplu yapı organları oluşturulamaz. Geçici yönetimin sona erdirilmesi yönünde karar alınamaz.

Geçici yönetimin oluşması ile birlikte Geçici Yönetim, yönetim faaliyetlerinin denetlenmesi için kat malikleri arasından denetim kurulu asil ve yedek üyelerini belirleyebilir.

Geçici Yönetim aylık hizmet ücreti karşılığı mukabilinde bağımsız bir denetleme kuruluşuna denetim yaptırabilir.

Geçici yönetim gerekli organizasyon şemasını yaparak, personel, idari ve teknik yapılanmayı oluşturur. Sitede işlerin sağlıklı yürümesi ve aksamaması için gerekli tüm tedbirleri alır.

Geçici yönetim istihdam edeceği personeli kendi bordrosunda ve kendi işyeri numarası altında gösterebilir.

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

Geçici yönetim aldığı kararları sayfaları noter mührüyle onanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.

Geçici Yönetimin sona ermesi ile birlikte olağan Yönetim tüm ortak alanları devralmış sayılır.

Süre sonunda veya herhangi bir zamanda geçici yönetim seçime gidebilir. Bu durumda geçici yönetim görev ve yetkilerini seçilecek Blok Yöneticisi, Genel Kurul ve Yönetim Kuruluna devredecektir.

Geçici yönetim görev süresi boyunca kat malikleri ile danışma toplantısı düzenleyebilir. Bu toplantıda ortak yer ve tesislerinin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve kat maliklerinin konuya ilişkin görüşleri dinlenir.

İş bu yönetim planını aynen kabul ettiğimi, Yönetim Planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlülüğe uyacağımı, bu yönetim planında Blok Yöneticisi, Blok Kat Malikleri Kurulu, SOYAK SİESTA 1. Bölge Genel Kuruluna ve SOYAK SİESTA 1. Bölge Yönetim Kuruluna verilen tüm yetki ve görevlerin geçici yönetim süresince yukarıda bahsi geçen şekilde oluşturulan 3 kişilik kurula verilmesini, her yıl hazırlanacak işletme projesine göre belirlenecek tüm yönetim ve işletme giderlerine katılacağımı ve ödemeleri istenilen zamanda yapacağımı beyan kabul ve taahhüt ederim.