

**BİZİM VADI VİLLALARI SİTESİ
SİTE YÖNETİM PLANI**

İÇİNDEKİLER

YÖNETİM PLANI

	<u>Sayfa</u>
<u>A- Konusu ve Uygulama Alanı</u>	<u>1</u>
<u>B- Ortak Kısımlar, Eklentiler ve Üzerinde Tasarruf ve Gidere</u>	<u>1</u>
<u>C- Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülüğü</u>	<u>1-2</u>
<u>D- Sigorta İşleri</u>	<u>2</u>
<u>E- Ortak Giderlerin Teminatı</u>	<u>2</u>
<u>F Kat Malikleri Kurulu</u>	<u>2-3</u>
<u>G- Ana Gayrimenkulun Yönetimi, Yönetici, Denetici Seçimi ve Görevleri</u>	<u>3-4</u>
<u>H- Şümulü ve Yürürlüğü</u>	<u>4</u>

B. Colun

Adnan

YÖNETİM PLANI

Konusu ve Uygulama Alanı

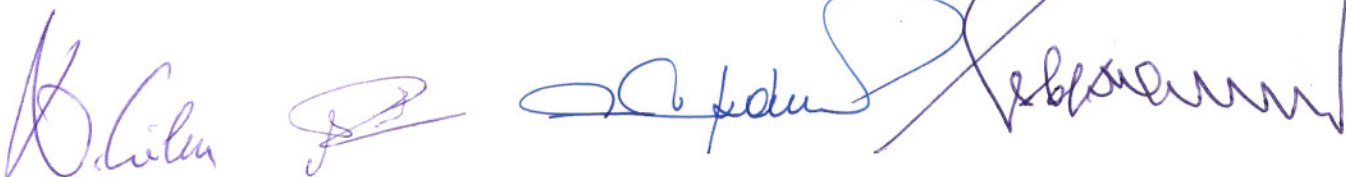
- 1- Bu Yönetim Planı Sarıyer İlçesi Uskumruköy, Yorgancı Çiftliği Pafta 3, Parsel 404 numaralı arsa ve üzerindeki 56 bağımsız bölümden ibaret ana gayrimenkul için kat malikleri tarafından tanzim edilmiştir.

Ortak Kısımlar, Eklentiler ve Üzerinde Tasarruf ve Gidere

- 2- Tapu Siciline bağımsız bölüm olarak kayıt edilen yerler ile bunların eklentileri dışında kalan, kadastro paftaları ile Belediye fen kurulunca tasdikli plan ve projelerindeki mevcut ve 634 sayılı kanunun 4.maddesinde tadat edilen bilumum yerler, ortak yerler olarak kabul edilmiştir.
- 3- Ortak kısımların bakımı, onarımı, yeniden tanzimi, arıtmanın bakımı, tamiri ve bilumum temizlik, genel yakıt, genel su ve genel elektrik giderleri ve benzeri işlerde yapılacak masraflara katılma ve bu kısımlardan yararlanma konusunda kat malikleri eşit olarak katılırlar. Personel giderlerine (Kapıcı, Bekçi, Bahçıvan, Teknik bakım, Sıhhi ve Elektrik Tesisatçısı, Yönetici gibi) eşit paylaşımla katılım esas alınır. Ortak kısımlarda tadilat veya ilaveler kat malikleri kurulunun oy birliği ile verecekleri kararla mümkün olabilir.
- 4- Mevcut veya ileride kat malikleri kurulunun oy birliği ile alacakları kararla vücut bulacak eklentilerin bilumum masrafları ve tasarruf hakları münhasıran eklentisi buldukları bağımsız bölüm maliklerine aittir.
- 5- Ortak kısımlar üzerinde 634 sayılı kanuna aykırı olarak bağımsız bölüm maliklerinin hakları ile bağdaşmayan haklar kurulamaz. Kira sözleşmeleri yapılamaz. Ancak bağımsız bölüm kiralandığı veya kayıtlı olduğu takdirde ortak kısımlarda o bağımsız bölümün arsa payı oranında kiralanmış ve kayıtlanmış bulunur.
- 6- Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması ve kiralanması halinde eklentileri de birlikte devredilmiş, kayıtlanmış ve kiralanmış olur. Eklentiler bağımsız bölümden ayrı olarak kayıtlanamaz.

Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülüğü

- 7- Bağımsız bölüm malikleri, ana gayrimenkulün mimari estetiğine, dayanıklılık ve metanetine zarar verebilecek herhangi bir hareket veya tadilatla bulunamaz. Ortak kısımlarda olan bölme ve duvarlarda pencere ve kapı açamazlar, koridor, merdiven ve sahanlıklarda çöp, bisiklet, motosiklet, çocuk arabaları, ayakkabı, tüp, ambalaj kutu, odun ve kömür sandıkları ve benzeri eşyalar devamlı olarak bulunduramazlar.
- 8- Bağımsız bölüm malikleri, birbirlerinin haklarına riayet etmeyerek diğerini rahatsız etmemek hususunda 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 18. Maddesinde yazılı kurallara uymak zorundadır. Kat malikleri kurulu bu hususta çoğunlukla alacağı kararlarla yeni kurallarda koyacaktır.
- 9- Kat malikleri kendilerine ait bulunan bağımsız bölümler ile eklentileri üzerinde ana gayrimenkulün mimari estetikliğine, dayanıklılığına halel getirmemek ve hariçten görünüşü bozmamak kayıt ve şartı ile bilcümle masraflar kendisine ait olmak üzere istedikleri tadilatı yaptırabilirler. Ezcümle bağımsız bölümlerin dış



görünümünü ve rengini değiştirecek değişiklikler ancak kat malikleri kurulu kararı ile değiştirilir.

- 10-Bağımsız bölümler ve eklentileri ile ana gayrimenkulun ortak kısımları üzerine yapılması zaruri olan onarım ve tadilatlarda kat malikleri ile sükna hakkı sahipleri ve kiracılar kendi bağımsız bölümlere ve eklentilerden giriş müsaadesi vermeğe ve bu işlerin yapılmasında gerekli kolaylığı göstermeye mecburdur.
- 11-Ana gayrimenkulun üstüne veya altına veya arsanın boş kısmına yeni bağımsız bölümler yapılması ve ilave olunacak bağımsız bölümlere tahsisi edilecek arsa paylarının düzenlenmesi kat malikleri kurulunca oy birliği ile kararlaştırılabilir. Bu husus imardan tasdikli ek projede ve yapılacak sözleşmede belirtilerek gerekli kat irtifakı ve inşaatın ikmalinde kat mülkiyetine çevrilebilir.
- 12-Ana gayrimenkulun tamamı, ayrı ayrı bağımsız bölümleri kat malikleri kurulun oy birliği ile kararı bulunmadıkça tapu sicilinde belirtilen nitelikleri dışında kullanılamaz, pansiyon haline getirilemez. (634 sayılı kanununun 24.maddesindeki yasaklar saklıdır.)
- 13-Bağımsız bölüm malikleri ana gayrimenkulun genel giderlerine katılma ve borçlarını ödeme konusunda 634 sayılı kanununun 18. Ve 19. Madde hükümlerini yerine getirmeye mecburdur. Bu husus yönetici tarafından yönetilir ve bağımsız bölüm malikleri tarafından denetlenir.

Sigorta İşleri

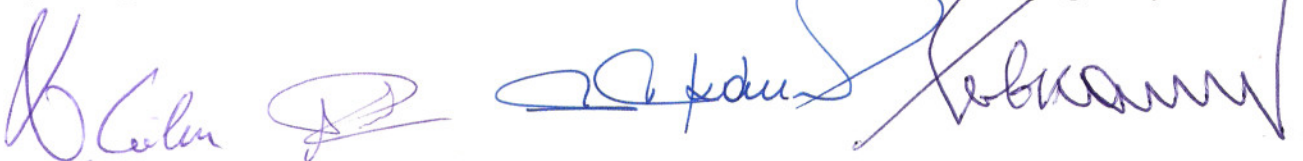
- 14-Kat malikleri kurulu, oy çokluğu ile vereceği kararla ortak alanları ve tesisleri sigorta ettirebilir, bu durumda sigorta ettirilmesi halinde sigorta değeri ve primlerine kat malikleri eşit olarak katılırlar.
- 15-Bağımsız bölüm malikleri bircümle masraf kendilerine ait olmak üzere bağımsız bölümlerini sigorta ettirebilirler.
- 16-Sigortalanmış ana gayrimenkulun veya bağımsız bölümün hasara uğraması halinde tediye edilecek sigorta bedeli eşit nispette kat maliklerine ödenir. Hasarın onarılmasında 634 sayılı kanununun 21.maddesi hükmü uygulanır.

Ortak Giderlerin Teminatı

- 17-Ortak giderler, kat malikleri kuruluna belirtilen miktar ve şartlarda bağımsız bölüm malikleri veya kiracılardan avans olarak tayin edilen zamanlarda yönetici tarafından tahsil edilir. Ödemeyi yapmayanın bağımsız bölümleri üzerine 634 sayılı kanununun 22. Maddesindeki usule göre kanuni ipotek konur ve icra marifeti ile tahsil olunur.

Kat Malikleri Kurulu

- 18-Ana gayrimenkulun yönetiminde en yüksek karar organı kat malikleri kuruludur. Her bağımsız bölüm maliki bu kurulun tabii üyesidir. Kat malikleri toplantılarda bizzat bulunabilecekleri gibi yerine bir temsilci de bulundurabilirler. Temsilci kurula hitaben yazılı bir belge ile tayin edilir.
- 19-Kat malikleri kurulu her yılın Nisan ayının 1. Pazarı, çoğunluk sağlanamazsa 2. Pazarı çoğunluk aranmaksızın adi toplantısını yapar. Lüzumu halinde yönetici, denetici veya kat maliklerinden en az 1/3 ünün yazılı çağrısı üzerine olağanüstü toplanırlar. Olağanüstü toplantılarda toplantının sebebi yazılı olarak tespit edilen toplantı gününden en az bir hafta önce kat maliklerine erden imza karşılığı veya



posta ile taahhütlü olarak tebliğ edilir. Bu yazıda toplantının günü, yeri ve saati, gündemi ve çoğunluk sağlanmadığı taktirde 2. Toplantı tarihi, yeri ve saati belirtilir. Bağımsız bölümlerin birden fazla paydaşları bulunduğu taktirde o bağımsız bölüm paydaşları kendi aralarında oy çokluğu ile seçecekleri bir kişiyi kat malikleri kurulunda temsilci üye olarak bulundururlar.

- 20-Kat malikleri kurulu sayı ve arsa payı bakımından (yarıdan fazla) çoğunlukla toplanır. Kat malikleri bizzat toplantıda bulunmazlarsa yerlerine bir vekil gönderebilirler. Bir kimse üçten fazla kimseyi temsil edemez.
- 21-Kat malikleri kurulunda her bağımsız bölüm maliki veya hissedarı 1 (bir) oy sahibidir. Birden fazla bağımsız bölümü olan kat maliki her ne olursa olsun 3 den fazla oya sahip olamaz.

Ana Gayrimenkulun Yönetimi, Yönetici, Denetici Seçimi ve Görevleri

- 22-Ana gayrimenkul kat malikleri kurulunca sözleşme ve yönetim planı hükümleri dahilinde verilecek kararlar yönetici, denetici, kat malikleri ile onun külli ve cüzi haleflerini bağlar. Yönetim planı ve sözleşmeye aykırı kararlar alınamaz.
- 23-Kararlar sıra numarası takip eden noterden tasdikli bir deftere geçirilir ve kat maliki kurulu üyelerine imza ettirilir. Karara muhalif olanlar muhalefet şerhlerini deftere yazarak imza ederler.
- 24-Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca kendi aralarında veya dışarıdan seçilen bir yönetici veya üç kişilik bir yönetim kurulu tarafından yönetilir. Her yıl yöneticiye verilecek ücretin şekli ve miktarı kat malikleri kurulu tarafından oy çokluğu ile alınacak kararla belirlenir. Yönetici seçiminde ve anlaşmazlık halinde 634 sayılı kanunun 34. Maddesi hükmü uygulanır, kat malikleri kurulu arsa paylarına sahip iki kişiden ibaret kaldıkları ve yönetici işinde anlaşamadıkları taktirde münavebe ile her yıl yöneticiliği biri yapar. Yönetici 634 sayılı kanunda yazılı işleri görmekle yükümlü ve gerekli kayıt ve defterleri tutmakla zorunlu ve belirtilen yetkilerle mücehhezdir.
- 25- Kat malikleri kurulu isterse kat malikleri arasında 3 kişiden fazla olmamak üzere denetici seçebilirler. Deneticiler münferiden müctemian yönetici veya yönetim kurulunu her zaman denetleyebilirler. En az bir defa olmak üzere denetleme neticesini yazılı olarak kat malikleri kuruluna bildirirler. Kat malikleri kurulu denetici seçmediği taktirde, her kat maliki yöneticiyi denetleyebilir.
- 26-Bu yönetim planının tümü veya bazı maddeleri ancak kat malikleri kurulunun 4/5 oy çokluğu ile değiştirilebilirler. Bu taktirde değişikliği ihtiva eden yönetim planının tümü veya bazı maddeleri tapu siciline geçirilmek üzere yönetici tarafından en geç bir ay içerisinde tapu dairesine ibraz edilerek siciline kayıt ettirilir.
- 27-404 parsel ve site kullanım alanı içerisinde bulunan Su kuyusu, su deposu, merkezi hidrofor, Elektrik Trafo binası, Basket sahaları ve Tenis kortları kat maliklerinin müşterek malıdır..
- 28-İş bu 404 parsel ve sitenin kullanım alanı içerisindeki, sitenin elektrik, kapıcı, bahçıvan, bekçi, temizlik, yüzme havuzu, sosyal tesisi, arıtma yollarının bakımı vb. gibi genel masrafları site malikleri tarafından müştereken ödenecektir.
- 29-Konutlar ayrı ayrı ısınacakları için, ısınmalar doğal gaz gelinceye kadar likit gaz veya mazot ile yapılacaktır. Bu konudaki uygulamalar site malikleri kurulunun tespit edeceği esaslara göre yapılacaktır.
- 30-Site içindeki ve site kullanım alanı içindeki otopark düzenlemesi ve uygulaması yönetimce belirlenecek ve uygulanacaktır.

K. Colun

J.D.

Osman

Sebastian

- 31-Villaların bitki örtüsü ve alt-üst yollar ile çevrelenen ve "çevre düzenleme uygulama projesi" nde belirlenen bahçelerin kullanım hakkı ile dış cephe ve çatı bakım, onarımı villa maliklerine aittir. Söz konusu bahçeler, dış cephe ve çatıların bakım ve kullanımı sadece villa maliklerinin yükümlülüğündedir. Villaların bahçeleri, dış cephe ve çatıları malikler tarafından sürekli olarak bakımlı ve temiz olarak korunacaktır. Bahçe düzeninin komşu malikleri rahatsız etmeyecek ve konutların güneşten faydalanmasını engellemeyecek şekilde olması gerekir. Eğer bir villa sahibi kat malikleri kurulu tarafından yapılacak yazılı bir uyarıya rağmen 2 ay içinde yukarıda belirtilen hususları yerine getirmese, 5 günlük ikinci bir uyarıdan sonra kat malikleri kurulu gerekli bakım ve temizliği yaparak masrafları villa sahibinden talep eder. Villa sahibi bu masrafları ödemek zorundadır ve müdahale edildiği için hiçbir kişi ve kuruluşu sorumlu tutamaz. Villaların bahçesine açık garaj ve havuz hariç, baraka, sabit veya geçici tesisi yapılamaz. Kat malikleri kurulu tarafından yazılı uyarıya rağmen, 7 gün içinde yıkılmadığı veya kaldırılmadığı takdirde, yapılanlar kat malikleri kurulu tarafından yıktırılır.
- 32-Kat malikleri özellikle; bağımsız bölümde ve eklentilerinde kedi, köpek, kuş, balık gibi evcil hayvanlar hariç başka hayvan besleyemezler. Besledikleri hayvanların ise diğer kat maliklerini rahatsız etmemesini sağlarlar. Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar, özellikle saat 22.00 'den sonra televizyon, radyo ve müzik aletlerini komşularını rahatsız edecek şekilde kullanamazlar. Bağımsız bölümlerin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkememezler, su dökemezler, çöp atamazlar, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelerine çamaşır asamazlar.

Sümulü ve Yürürlüğü

- 33-Bu yönetim planı, Kat malikleri ile kiracıları ve sükna hakkı sahiplerini ve bunların haleflerini bağlar.
- 34-Bu planda yazılı bulunmayan hususlarda 634 sayılı kanun ile genel hükümler tatbik olunur.
- 35-Yönetim Planı onaylandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.

S.S. BİZİM VADİ KONUT YAPI KOOPERATİFİ YÖNETİM KURULU

