

ZİRVEKENT 26685/2 PARSEL

ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ YÖNETİM PLANI

13536

BÖLÜM 1: GENEL HÜKÜMLER

KAPSAM

Madde 1:

ANKARA İli, Çankaya İlçesi, Yıldızevler Mahallesi, (Birlik Mah.) 429 Sokak 'da bulunan ve tapunun, 26685 Ada, 2 Parsel numarasında kayıtlı arsa üzerinde kurulu, Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış: B1(No:5), B2(No:3), B3(No:1) BLOKLAR konut üniteleri, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ Konut alanı K.M.K' nun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu YÖNETİM PLANI' na göre yönetilir.

Madde 2:

ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ Birlik Mahallesi 429 sokak No:1-3-5 ÇANKAYA adresinden oluşan 26685 adada, B1(No:5) 60 kat maliki, B2(No:3) 60 kat maliki, B3(No:1) 90 kat maliki olmak üzere toplam 210 Kat Malikleri Kurulundan oluşan üç bloklu toplu yapıdır. Daireler sadece mesken olarak kullanılabilir. Bu sitenin tek Yönetim ve Denetim kurulları mevcuttur.

Madde 3:

Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri hariç, 634 sayılı K.M.K.'nun 4.maddesinde sayılan yerlerle, kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanmalarına özgünlenmiş bulunan yer ve tesisler, kat maliklerinin ortak yerleridir.

Madde 4:YÖNETİM PLANINDA OLMAYAN HALLERDE KMK'NIN UYGULANMASI

Yönetim Planı taraflar arasında akdedilmiş sözleşme hükmündedir. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, Medeni Kanunu'nun ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

Madde 5: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Yönetim planı, ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ kapsamındaki bütün kat maliklerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat mülkiyetinin bağlı bulunduğu arsa payını, satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün şahısları kendiliğinden bağlar. Bu şahıslar yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır.

Madde 6: YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

Yönetim planı, ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından, 3 bloktaki bağımsız bölüm maliklerinin tamsayısının beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

İşbu fotokopinin, ibraz edilen
aslına uygun olduğunu onaylarım



ANKARA 44. NOTERİ
Yeminli Başkatibi
DURMUŞ KAY

TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU**Madde 7: OLUŞMASI VE YETKİ ALANI**

ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ Toplu yapı Kat Malikleri Kurulu, bu site kapsamında bulunan tüm (Parsel kapsamındaki 3 bloktan oluşan yapıların) bağımsız bölüm kat maliklerinden oluşur ve kanunların buyurucu kuralları saklı kalmak kaydıyla ana gayrimenkul bu kurul tarafından yönetilir. K.M.K.'nın ek madde 3-c hükmü saklıdır. Anagayrimenkulün yönetim veya kullanılmasından dolayı malikler arasında veya bunlarla yönetim kurulu ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca çözülür ve karara bağlanır. Her kat maliki bu kurulun doğal üyesidir.

Madde 8: KURULA KATILMA VE OY HAKKI

8.a) Her kat maliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunda, bir oy hakkına sahiptir.

Bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak, bir şahsın kullanabileceği oy sayısı, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplantısındaki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

8.b) Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Kat Malikleri Kurulunda bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek yöneticiye yazılı olarak bildirmediği takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat, tümüne yapılmış sayılır.

8.c) Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun ise (çocuk, akıl hastası vs.) onun yerine kurula, kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

8.d) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki, kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez.

8.e) Kat maliklerinden biri oyunu yetkili vekil eli ile kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının % 5 den fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini belge ile kanıtlamak zorundadır...

Madde 9 :TOPLANMA VE ÇAĞRI

9.a) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu her yıl en geç MAYIS ayı içinde olağan toplanır.

9.b) Yönetim Kurulu Başkanı, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından, her yıl Mayıs ayı içersinde yapılacak olağan Genel Kurul toplantısının en az 15 gün önceden bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla bildirerek toplantıya davet eder.



grıda toplantının yer, saat ve gündemi ve birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

9.c) Önemli bir nedenin çıkması durumunda, Yönetim Kurulu Başkanı veya Denetçiler veya Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun üçte birinin gerekçeli yazılı ve imzalı talebi halinde, Toplu Yapı Yönetim Kurulu her zaman olağanüstü toplanabilir. Toplantı talebinde bulunan Kat Malikleri Kurulu üyeleri, taleplerinde toplantının gündemini belirtmek zorundadırlar.

9.d.) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplantısında gündemdeki konular görüşülür. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması üyelerin 1/3'nün isteği ile gündemde olmayan bir madde görüşülebilir.

Madde 10: TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

10.a) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Ortak alanların kullanımı ve yararlanma şeklinin değişikliğine ilişkin karar toplantıya katılanların beşte dördünün oyu ile alınabilir.

10.b) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı bir hafta sonra engeç onbeş gün içinde yapılır. Bu toplantıda, (ortak alanların kullanımı ve değişikliğine ilişkin kararlar dışında) toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar verilir.

Madde 11: KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

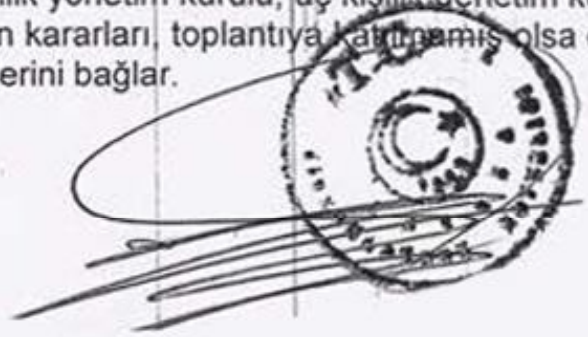
Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, bütün kat maliklerini ve bağımsız bölümü devralanları, kiracıları veya başka surette faydalananları bağlar. Kurulca verilen karar uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine sulh hukuk mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini isteme hakkı saklıdır.

Madde 12: KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, kurul tarafından (birden başlayıp sırayla sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı) bir "Genel Kurul Karar defteri"ne yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

Madde 13: SİTE YÖNETİM ŞEKLİ

ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ ayrıık düzende inşa edilmiş tek parselde kurulu site alanları belirlenmiş üç blok ve bunlara ait ortak yerlere ilişkin olarak, tek bir yönetim ofisi, her blok temsilcisinden oluşan üç kişilik yönetim kurulu, üç kişilik denetim kurul tarafından yönetilir. Site yönetim kurulunun kararları, toplantıya katılmamış olsa da bütün Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu üyelerini bağlar.



Madde 14: YÖNETİM KURULU

14.a.) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, her yıl MAYIS ayında yapacağı toplantıda, oy çokluğu ile kendi arasından her bloktan bir temsilci olmak üzere üç kişilik bir yönetim kurulu ile üç kişilik Yönetim Kurulu yedek üyelerini seçer. Seçimi müteakip Yönetim Kurulu yapacağı ilk toplantıda, aralarında görev dağılımı yaparak, Yönetim Kurulu Başkanı, başkan yardımcısı ve muhasip üyeyi seçerler. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplantıda karar vermiş ise, dışarıdan tayin edilecek yönetim kurulu üyeleri ile sözleşme yapılabilir ve teminat istenebilir.

14.b.) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Başkan ve üyelerden oluşur. Yasadaki Yöneticinin görev alanına giren kararlar yönetim kurulunda alınır.

Yönetim kurulu sayı çoğunluğuyla toplanır ve en az iki üyenin oyu ile karar verir. Yönetim Kurulunun kararları noter tasdikli Yönetim Kurulu Karar defterine yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır.

Yönetim Kurulu arasındaki görev dağılımı Başkan tarafından yapılır.

Başkan ve kurul üyeleri görev sürelerinin sonunda tekrar seçilebilirler. Yeni yönetim kurulu seçilinceye kadar eskisi görevine devam eder.

14.c.) Yönetici olarak bir gerçek veya tüzel kişi seçilebilir. Yönetici olarak bir tüzel kişi seçilmişse, yönetim kurulunda tüzel kişiyi görevlendireceği kişiler temsil eder.

14.d.) Yönetim Kurulu üyeleri, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla seçilir. ve aynı çoğunlukla her zaman değiştirilebilirler.

14.e.) Bir yıl için seçilmiş bulunan yönetim Kurulu üyelerinden birisinin süresi dolmadan herhangi bir nedenle görevinden ayrılmış olması durumunda, yerini yedek üye alır.

14.f.) Yönetim kurulu; en az ayda bir Sitenin Yönetim Kurulu Toplantı odasında Yönetim Kurulu Başkanı'nın nezaretinde toplanır. Başkan gerektiğinde, kurul üyelerini her zaman toplantıya çağırabilir.

14.g.) Yönetim Kurulu üyeleri, çalışmalarında Borçlar yasası uyarınca vekil gibi sorumlu olup; 634 sayılı KMK'nın 35, 36 ve 37 maddelerinde belirtilen görevleri yerine getirmekle ve 39. madde hükmü uyarınca genel kurul'a hesap vermekle yükümlüdür. Yönetim Kurulunun KMK'nın 40. maddesinde öngörülen hakları saklıdır.

Yönetim Kurulu her yıl MAYIS ayında yapılacak toplantıda, Kat Malikleri Kuruluna o tarihe kadar yapılan işlerin, elde edilen gelirlerin ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetim Kurulu bu amaçla, gelir ve gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısıyla birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar.

Yönetim Kurulu yaptığı giderleri belgeler ve incelenmek üzere bir dosyada saklar.



14.1.) Yönetim Kurulu özellikle aşağıda belirtilen görevleri yapar:

- * Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca verilen kararları yerine getirir.
- * Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca verilen kararlar ve belirlenen ilkeler çerçevesinde, toplu yapı ortak yer ve tesislerin ve toplu yapı malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin işletilmeye veya kiraya verilmesine ve/veya bunlar üzerinde tasarrufi veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki muameleleri, kurulu temsilen yapar.
- * Bu sözleşmeler, Başkan ile birlikte, en az bir üye tarafından imzalanır. Yöneticinin bir tüzel kişi olması halinde görevleri bir sözleşme ile belirlenir.
- * Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri ayrıca kat malikleri kurulu kararına gerek olmaksızın alır ve bu tedbirlerin icap ettirdiği sözleşmeleri (kapıcı, bekçi, bahçıvan, marangoz, elektrikçi ile akdedilecekler dahil) kurul adına yapar. Bekçi, bahçıvan ve diğer görevlilerin çalışmalarını düzenler ve denetler.
- Yukarıda öngörülen tedbirlerin alınması, hizmetlerin yürütülmesi, yönetimin görev ve sorumluluğundaki (ortak gider ve avans payının toplanması gibi) diğer bir kısım işlerin görülmesi, bir sözleşmeyle Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca belirlenecek esaslar çerçevesinde, tamamen veya kısmen bir tüzel veya gerçek kişiye bırakılabilir.
- * Konut alanı içinde yer alan tüm binaların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılmasını, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarının yapılmasını, işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.
- * Konut alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.
- * Konut alanı içinde çöp toplama, haberleşme, ulaşım, günlük sabah alışverişi gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler. Konut alanları içindeki yeşil sahaların, spor alanlarının, çocuk bahçeleri ve havuzların yapım onarım, bakım, güvenlik ve işletme hizmetlerini yürütür.
- * Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa, seçimini izleyen 30 gün içinde bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle; Toplu yapı ortak yer ve tesislerine ve toplu yapı kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlere ilişkin bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, toplu yapı ortak giderlerinden bu yönetim planı ve K.M.K. md. 20 uyarınca tüm kat maliklerine arsa payları oranında isabet edecek muhtemel miktarı, tahmini toplu yapı ortak giderlerini karşılamak üzere toplanması gereken avans miktarları ve bu avansların ödeme şekil ve zamanlarını gösterir.
- * İşletme projesi Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu üyelerine imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla veya blok duyuru panolarına asılarak suretiyle bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu üyelerince yazılı itiraz edilirse, itiraz Yönetim Kurulunda incelenir ve projeye kesinleşir.

olmazsa proje kesinleşir. Kesinleşen işletme projeleri bütün kat maliklerine sunulur.

* Kesinleşen işletme projeleri ve/veya Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İcra ve İflas Kanunu'nun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

* Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin toplu yapı ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

* Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibi yapar.

* Kat Malikleri Kurulu, Kat Malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil eder. Avukat ücretleri ve yargılama giderlerini öder.

* Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararıyla veya kurulca verilen yetki uyarınca yönetim tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren blok görevlileri, kaloriferci ve bahçıvanların görevleri nedeniyle kendilerine tahsis edilmiş yerlerin boşaltılması için yasal yollara başvurur.

* Toplu yapı adına gönderilen tebligatı kabul eder. Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden gerekenleri sigorta ettirir.

* Yönetim Kurulu olarak bir tüzel kişinin seçilmesi halinde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, seçilen tüzel kişinin belli bir ücret karşılığında, tüm yönetim hizmetlerini şahsen üstlenmesi, için sözleşme yapabilir

Madde 15: DENETİM KURULU

15.a. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu MAYIS ayında yapacağı toplantıda, bir yıl için toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla, üç kişilik bir Denetim Kurulu ve üç kişilik Denetim Kurulu yedek üyelerini seçer. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, denetim kurulu ile birlikte çalışmak üzere, dışardan gerekli gördüğü uzmanları da görevlendirebilir. Bu uzmanlar gerçek veya tüzel kişi olabilir. Denetçilere bir ücret ödenmez. Denetçiler genel giderlere katılmak zorundadır.

15.b. Denetim Kurulu, en az üç ayda bir Yönetimin hesaplarını ve defter kayıtlarını, (gerektiğinde görevlendirilmiş ise uzmanlarla birlikte) denetler ve denetleme sonuçlarını bir ara raporla tespit eder. Denetçiler denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetimi hakkındaki düşüncelerini içeren raporunu, Mayıs ayında yapılacak olağan Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna sunar. Denetim sonucunda tespit edilen aksaklıklar yönetimce giderilememiş veya giderilemeyeceğine ilişkin rapor mevcut ise, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunu toplantıya çağırmasını Yönetim

Kurulundan ister ve bu isteği 15 gün içinde yerine getirilmezse denetçiler, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunu doğrudan doğruya toplantıya çağırabilir.

15.c. Denetim Kurulu incelemeleri sırasında gördüğü aksaklık ve önerilerini, Yönetim Kurulu Başkanının bilgisine sunar.

15.d. Denetim Kurulu ara ve MAYIS ayı raporlarını, Denetim Kurulu karar defterine yazar ve imza edilir. Denetim defteri yönetim kurulu odası kasasında saklanır.

Yukarıdaki görev ve sorumluluklar denetim kurulu tarafından kurul halinde yerine getirilir.

BÖLÜM 3: KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 16: BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

16.a. Hakları: Kat malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler, bağımsız bölümlerini bizzat kullanabilecekleri gibi kiraya verebilirler.

16.b.Yükümlülükleri: Kat malikleri, bağımsız bölümlerini, ortak alanları ve eklentilerini (depo vs.) kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden veya yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Kat malikleri özellikler:

16.c.) Bağımsız bölümde ve eklentilerinde hayvan besleyemezler. Aksi takdirde Yönetim Kurulu hayvanları, site alanı dışına çıkartılmasını sağlar. Ayrıca bu konuda Toplu Yapı Kat Maliklerinin aldığı kararları da uygular.

16.d.) Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar, özellikle saat 22.00'den sonra televizyon, radyo teyplerini komşuları rahatsız edecek şekilde kullanamazlar. Nişan, düğün gibi istisnai sebeplerle düzenlenecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye azami özen gösterirler.

16.e.) Bağımsız bölümlerin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler, su dökemezler, çöp atamazlar, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelerine çamaşır asamazlar.

16.f.) Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.

16.g.) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerinde (Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu oybirliği ile müsaade etmedikçe) sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi

beslenme yerleri ve basımevi, dükkan (berber dükkanı, terzihane, yatakhane, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, dershane, kreş vs.) gibi yerler açamazlar veya bu işler için kiraya veremezler. Mesken olarak gösterilen bağımsız bölümler, sadece ikametgah olarak kullanılabilir; oturma dışında hiçbir amaca tahsis edilemez.

16.h.) Bütün kat malikleri oybirliği ile müsaade etmedikçe, binanın ön arka ve yan cephelerine, bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışardan görünen veya dışarı sarkan levha ve tabela asamazlar, çanak anten, uydu anten koyamazlar. Balkonları ve terasları duvar veya camekan ile kapatamazlar. Balkonlar ve teraslar ancak kaydırma cam sistemleri ile kapatılabilir. Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak güneşlik, çıkarma vitray ve sair şekilde hiçbir değişiklik ve eklenti yapamazlar, mevcut renkleri değiştiremezler. Ortak alanlarda ekim ve dikim yapamazlar.

16.ı.) Site sınırları içindeki ağaçları, çimleri ve çiçekleri kesemezler ve bozamazlar. (Hastalık ve sair nedenlerle kesilmesi gerekenler Yönetim Kurulunca belirlenerek işlem yapılır.)

16.i.) Konutların içinde ara duvar yıkmak gibi önemli tadilatlar yaptıracak kat malikleri Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna başvurarak öncelikle proje onayı almak zorundadırlar. Ayrıca resmi merciden de gereken onay alınmadıkça blok veya konutta hiçbir tadilat yapılamaz. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasar sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır. İzinsiz yapılan değişiklikler eski haline getirilir.

16.j.) Diğer bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gerekli müsaadeyi vermekten kaçınamazlar.

16.k.) Bu yönetim planı ekinde bulunan otopark yerleşim planı dışında araçlarını bırakamazlar. Ayrıca özel eşyalarını katlarının eklentisi dışında hiçbir yere bırakamazlar.

Kat Malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların adı soyadı ve iş adreslerini en geç 15 gün içinde yönetime bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikine veya kiracıya duyurular kapılarının üstüne asılarak yapılır ve blok duyuru panosuna da tebligat yapıldığı belirtilir.

Kat Malikleri, bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde, kira sözleşmesinden bir örnek ile Yönetim Planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini yöneticiye tevdi etmeye ve bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur. Aksi takdirde doğabilecek zarar Kat Malikine ödetilir.



16.l.) Teraslarda ve balkonlarda, Elektrikli ızgara ve Elektrikli ocaktan başka hiçbir araç kullanılamaz. Mangal ateşi ile ızgara yapmak yasaktır.

16.m.) Bağımsız bölümlerin pencere, balkon, teraslarından halı, kilim, çarşaf silmek, sarkıtmak, kurutmak, sergilemek yasaktır. Aynı şekilde balkondan dışarıya saksı asmak, dış görünüş ve bütünlüğü bozucu şekilde camlara resim ve şekil yapıştırmak yasaktır.

16.n.) Ortak kullanım yerleri olan kapı önlerine ayakkabı, kutu, dolap vb. bırakmak, daire sakinlerini rahatsız edici davranışlar içine girmek yasaktır.

16.o.) Site ortak kullanım alanı veya dış cephelerde; parti, spor, kulüp, dernek, dini vb. tüm sembol, işaret, bayrak, flama, ışıklı, ışısız sembollerin asılması, takılması, çakılması, patlatılması, gürültülü şekilde kutlama yapılması yasaktır.

16.ö.) Ortak kullanım alanları ve otoparklarda araç yıkamak, kendilerine tahsis edilen yerler dışındaki kapalı alanlara park etmek, kapalı alanlara LPG' li araç sokmak yasaktır.

Madde 17: ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

17.a.) Hakları

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok yapıdaki ortak yerlerden ve tesislerden ve doğrudan doğruya o blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler. Bu haklarını Genel Kurul ve Yönetim Kurulu kararlarına uygun olarak kullanmakla yükümlüdürler Ortak yerler aşağıda belirtilmiştir.

*Temeller ve ana duvarlar, merdivenler, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları, ortak çöp toplama üniteleri,

*Genel giriş kapıları, antreler, koridorlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar,

*Açık ve kapalı otoparklar, parklar, spor alanları, çocuk parkları,

*Apartman görevlileri ve teknisyen daireleri, odaları ve bunların her türlü tesisatları,

*Kalorifer daireleri, kalorifer kazanları, boyler, motorlar, pompalar, jeneratörler, sıcak ve soğuk su tesisatları ve tankları, yakıt depoları ve bunların her türlü tesisatları,

*Sığınaklar, hobi odaları, müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, ziller, merdiven otomatları, ortak TV antenleri ve telefon için ortak şebeke, antenler ve tesisatlar,

*Çatılar, üst katların balkon siperleri, bacalar, yağmur olukları, genel kanalizasyon tesisatları,

*Asansörler ve bunların her türlü tesisatları, yangın merdivenleri, asansör odaları, çöp bacaları, asansör devreleri, vb.

Yukarıda yazılanlar dışında kalan, fakat parsel sınırı içine giren tüm maliklerin ortaklaşa kullandıkları bütün yer ve alanlar da ortak yerler olarak sayılır.

Toplu Yapı Kat Maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacaklarını Blok Kat Malikleri Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Blok Kat Malikleri Kurulu, kararlarında, Toplu Yapı Kat Maliki Kurulunun söz konusu yer ve tesislere ilişkin ilke ve kararlarını da göz önünde bulundurur.

Her Kat Maliki, ortak kapalı otoparkta en fazla kendi konutuna tahsis edilmiş otoparkı işgal edebilir.

17.b.) Yükümlülükleri

Kat Malikleri;

- * Bulundukları yapının mimari durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar.
- * Bulundukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yapamazlar, balkonlarının veya parmaklıklarının rengini değiştiremezler.
- * Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerde, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun oybirliğiyle verilmiş izni olmadıkça, hiçbir şekilde inşaat, değişiklik, onarım ve boya yapamazlar.
- * Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu oybirliği ile karar vermedikçe, bulundukları yapıya kat ilave edemezler, çekme katlarını tam kata çeviremezler, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı zemin veya bodrum katlarını işyeri (dükkan, ofis vb) haline getiremezler.
- * Blok yapıdaki veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken tesislere zarar verecek ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar. Bunlardan yararlanırken yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.
- * Tüm bağımsız bölümlerin ilk ve tek maliki olması nedeniyle Manolya Sitesi konutlarına enerji verilmesi için Kat Maliki sıfatıyla OYAK tarafından imzalanmış Taahhütname, protokol, tapu şerhi, tüm taahhüt ve yükümlülükler ve bu yönetim planındaki esaslar çerçevesinde Kat Malikleri tarafından üstlenilmiştir.
- * Bu yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir nedenle yararlananlarada aynen uygulanır. Bu yükümlülükler aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte müştereken ve müteakilen sorumludur.



Bölüm 4: GENEL GİDERLERE KATILMA:

Madde 18: BLOK YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

18.a) Tüm kat maliklerinin oy birliği ile verilmiş değiştirme kararı olmadıkça, kat malikleri ortak giderlere aşağıda yazılı olduğu şekilde katılırlar

Blokların sigorta primlerine, kalorifer ve asansör tesisleri, TV antenleri, merdivenler, otoparklar gibi Yönetim Planında ve K.M.K.'da ortak alan olarak tanımlanmış tüm ortak yerlerin işletme, bakım, sulama, aydınlatma, onarım ve yenileme giderlerine, ortak yerlerin su ve elektrik sarfiyatlarına ortak olarak; Isınma ve yakıt giderlerine arsa payları oranında katılırlar.

18.b.) Kat malikleri, apartman görevlisi, kaloriferci, bahçıvan, teknisyen, güvenlik gibi ücretli yardımcı elemanların aylık ücret, sigorta primi, tazminat vesair tüm giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa, eşit olarak katılırlar.

18.c.) Kat malikleri, bulundukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle "Ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

18.d.) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. (Bu konuda yasal değişikliklerin uygulanma hakkı saklıdır.)

18.e.) Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açılır.

18.f.) Kat maliklerinden veya çocuklarından biri, veya onun bağımsız bölümünden yararlananlar kusurlu davranışları ile blok ortak yerlerinde neden oldukları zararı kat maliki ile birlikte müştereken ve müteselsilen ödemekle yükümlüdürler.

Madde 19 : TOPLU YAPININ ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

19.a.) Vaziyet planına veya toplu yapı kat malikleri kurulu kararına göre, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya ve münhasıran o yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin ortaklaşa kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlere o yapıdaki kat malikleri; toplu yapı kapsamındaki yapılardan sadece birkaçının ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlere o yapılardaki kat malikleri; toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için ortak tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlere ise bütün kat malikleri arsa payları oranında katılırlar.

Toplu yapı alanı içinde veya çevresinde kamuya bırakılmış olan (yol, park, vs.) veya yapı ve tesislerin (okul, cami vs.) bakım, onarım ve işletmesi Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararıyla, toplu yapı yönetimince üstlenilmiisse, bunlara ilişkin giderler de toplu yapı ortak gideri sayılır ve yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde kat maliklerince karşılanır.

b.) Vaziyet planına veya toplu yapı kat malikleri kurulunun kararına göre, Toplu yapı kapsamındaki bütün kat malikleri tarafından karşılanacak nitelikteki (İşletme projesinde tahmini miktarı belirlenmiş) toplu yapı ortak giderlerinin bağımsız bölüme düşen katılma oranının tespitinde; toplu yapı kat maliklerinin kurulunca, bağımsız bölümün arsa payı esas alınır. Bağımsız bölümlere düşen ortak gider, o bağımsız bölümün arsa payı oranında hesaplanır.

19.c.) Toplu yapı ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. (Bu konuda yasal değişikliklerin uygulanma hakkı saklıdır.)

19.d.) Toplu yapı ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açılır.

19.e.) Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum, ihtiyaç veya imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

19.f.) Kat maliklerinden veya çocuklarından biri, veya onun bağımsız bölümünden yararlananlar kusurlu davranışları ile toplu yapı ortak yerlerinde neden oldukları zararı kat maliki ile birlikte müştereken ve müteselsilen ödemekle yükümlüdürler.

Madde 20: TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

20.a) Blok yapının ve münhasıran o bloğa tahsis edilmiş ortak yerlerin bir aynî hakla kayıtlanması veya blok yapının tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması veya blok yapının dış duvarlarının, çatı veya damının veya diğer ortak yerlerin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri bütün Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun oybirliği ile verecekleri kararla yapılır.

Kat malikleri yukarıda öngörülen kararları alırken, vaziyet (yerleşim) planında ve toplu yapı kat malikleri kurulunun kararlarında yer alan kural, yasak ve ilkelere uymak zorundadırlar

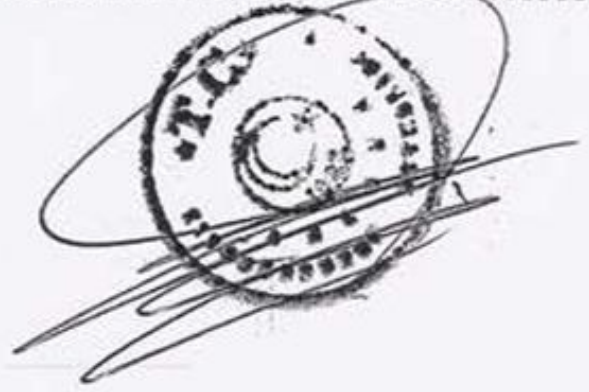
20.b.) Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin bir aynî hakla kayıtlanması ve diğer tasarruf işlemlerin yapılması Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunu oluşturan tüm üyelerin oybirliğiyle karar vermesine veya verilmiş karara katılmalarına bağlıdır.

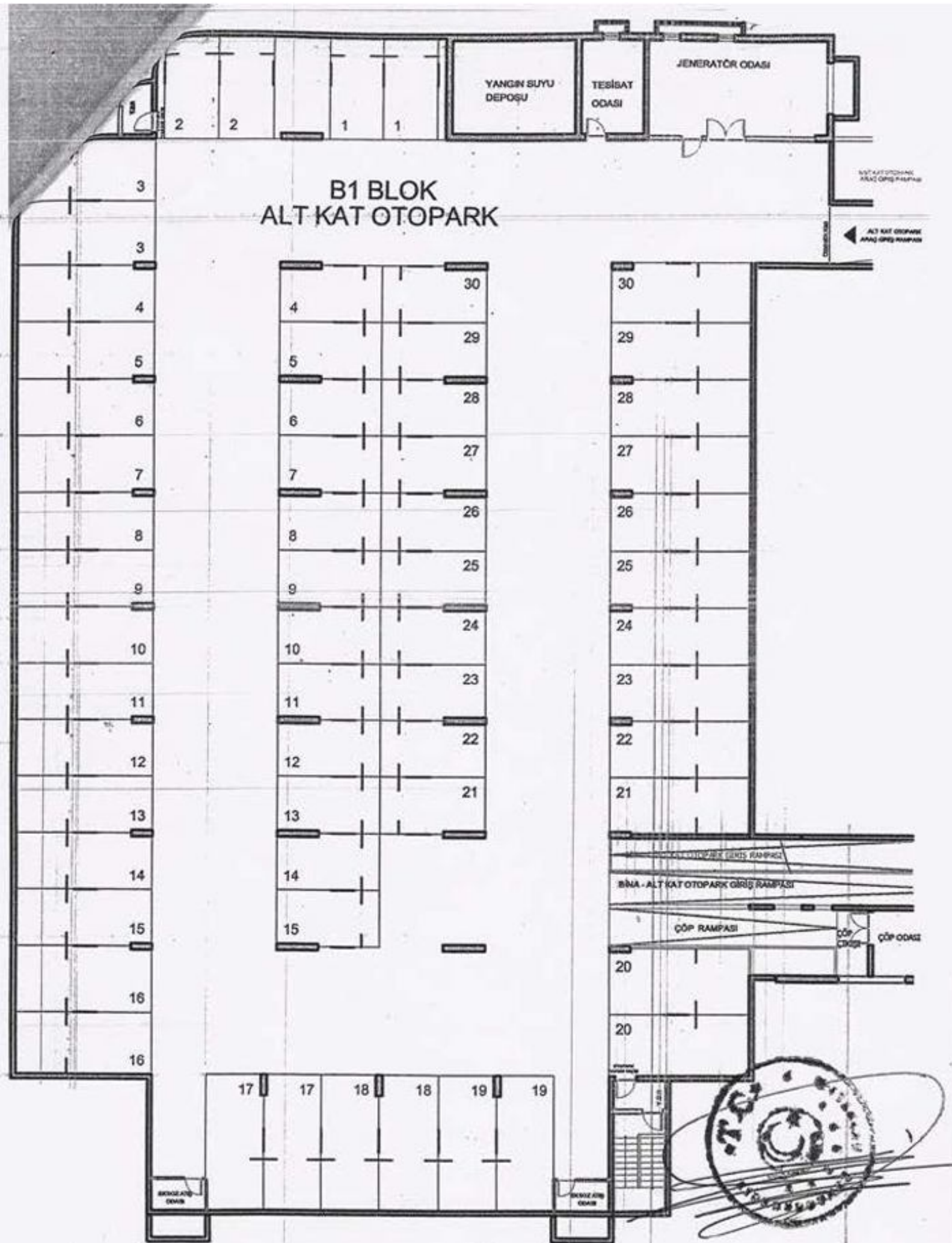
Ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının çatı ve damlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun oybirliğiyle karar vermesi gerekir.

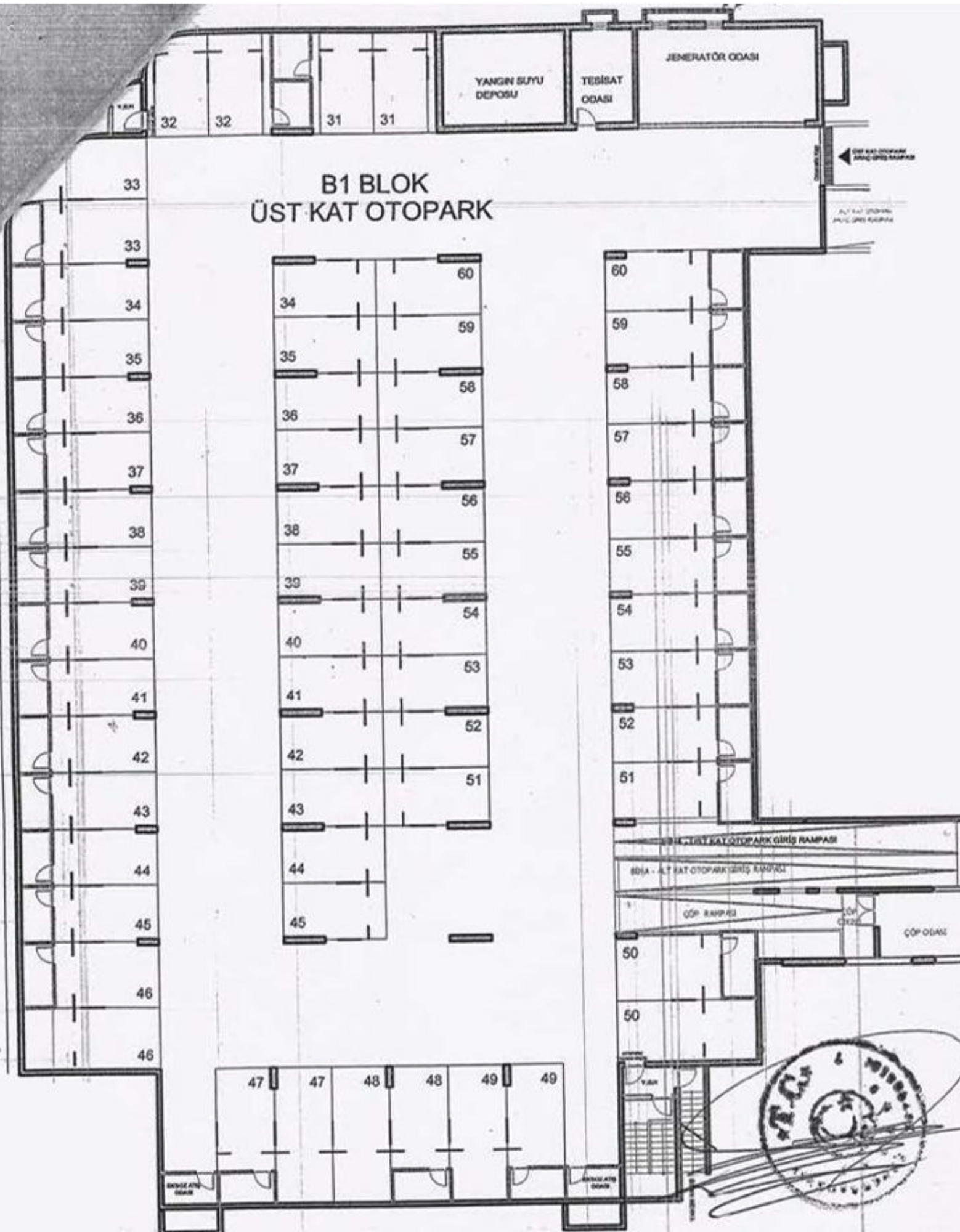


24/05/2008 tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının metin ve muhtevası, 5711 sayılı kanunun geçici 3 maddesi uyarınca, ekte kimlikleri yazılı ana gayrimenkulün toplantıya katılan kat maliklerinin salt çoğunluğu üzerindeki 111 kat maliki tarafından görüşülmüş ve arzularına uygun olduğu oy birliği ile kabul edilerek imza altına alınmıştır.

(toplam 21 madde)

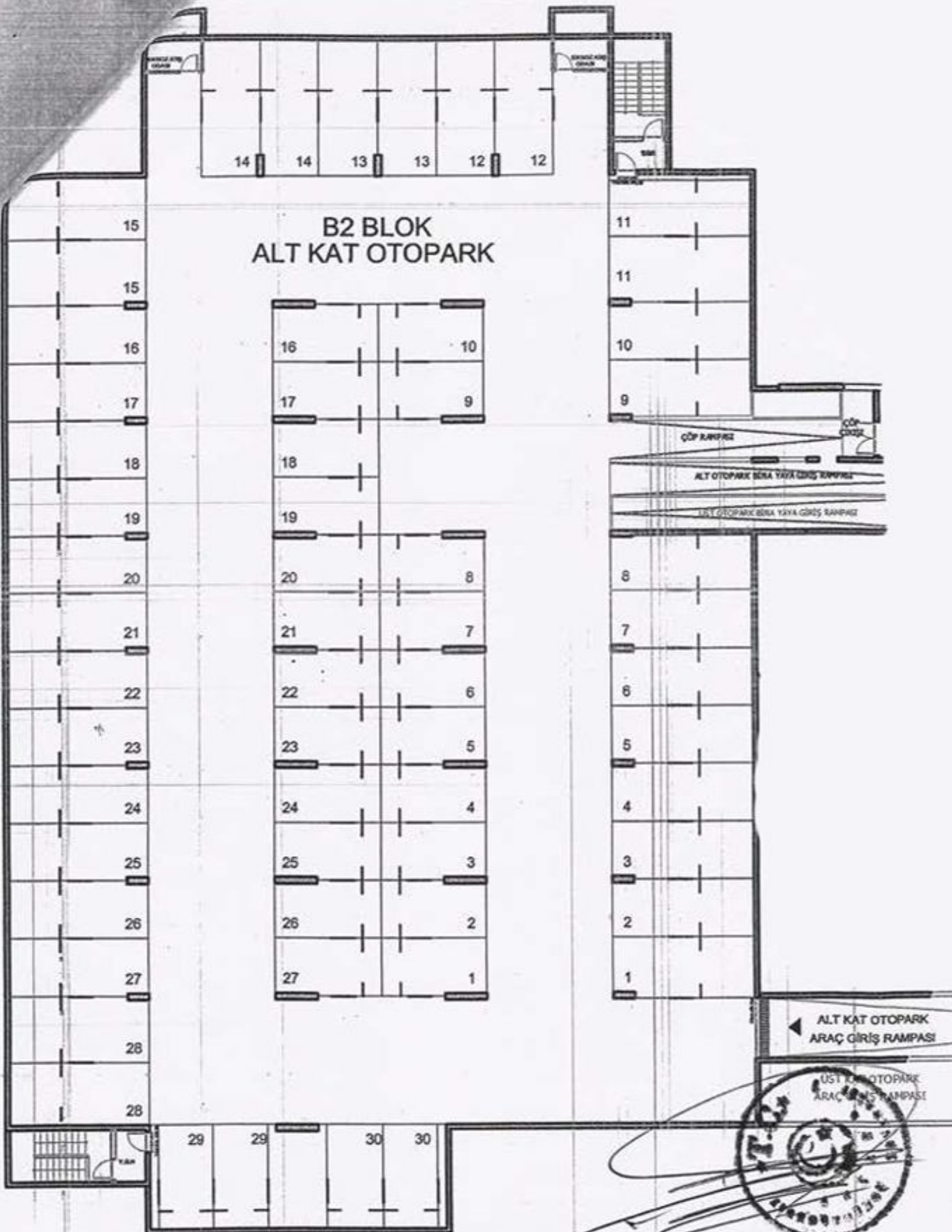




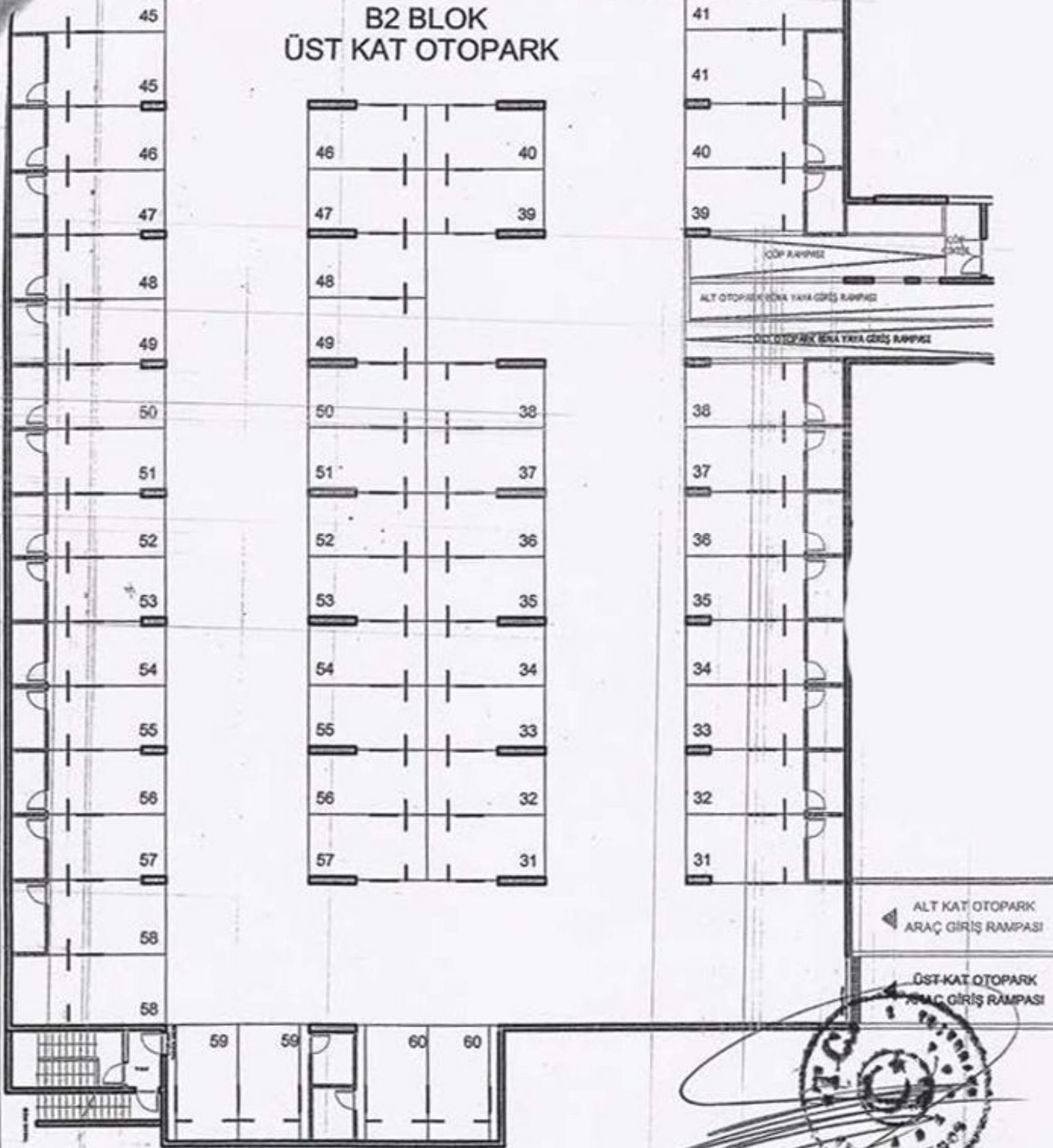


ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ 4.ETAP 26 685 / 2
B1 BLOK BODRUM ÜST KAT
OTOPARK PLANI

**B2 BLOK
ALT KAT OTOPIRK**

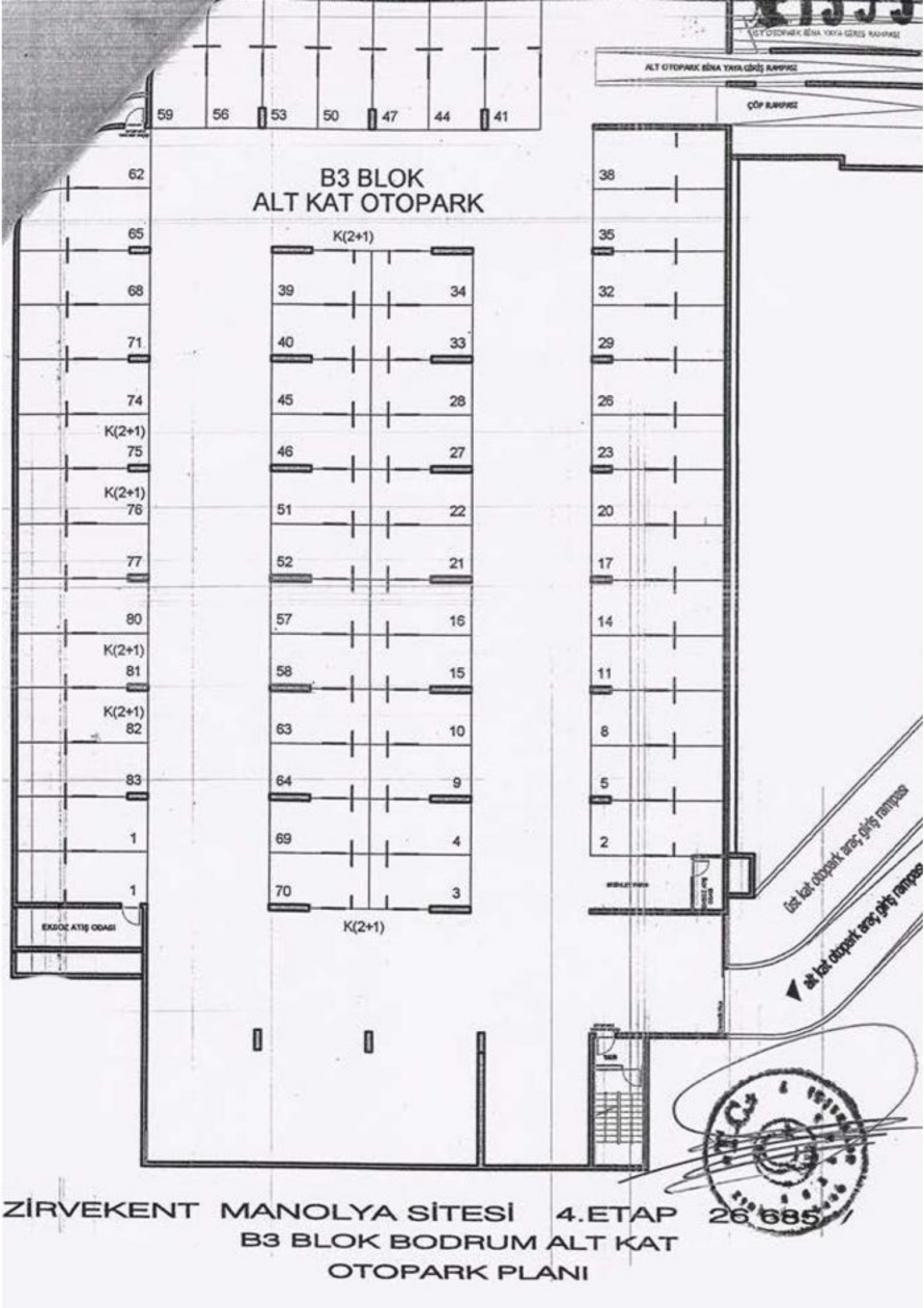


B2 BLOK
ÜST KAT OTOPIRK



ALT KAT OTOPIRK
ARAÇ GİRİŞ RAMPASI

ÜST KAT OTOPIRK
ARAÇ GİRİŞ RAMPASI



13536

B3 BLOK
ÜST KAT OTOPARK

