

30/05/2007

SAYI : 401/9500-253 -07
KONU : Yeşilvadi Konakları Site Yönetim planı

KİMDEN : İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

KİME : GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Ümraniye Yeşilvadi Konakları bölgesindeki bağımsız bölümlerin kat irtifakı işlemlerine başlanılmış olup kat irtifakı tesisi ve site yönetimi oluşturulması için gerekli olan yönetim planı örneği hazırlanarak ekte sunulmuştur.

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.

Saygılarımla,

Semih DEMİRCI
İmar Müdürü

UYGUNDUR
Gen.Md.Yrd.N.: A.Pevami BAŞKARACA

UYGUNDUR
Gen.Md.Yrd.: Eyyüp KARAHAN

ONAY

30/05/2007
İsmet VILDIRIM
Genel Müdür

EKLER :
Site Yönetim planı

Tapu ve Ruhsat Pers : Y.ÖZDEMİR
Tapu Ruhsat Şefi : A. KURUMAHMUT
Pazarlama Şefi : F.BORHAN
Hukuk Müşaviri : AV.Z.TUĞRUL

YEŞİLVADI KONAKLARI SITE YÖNETİM PLANI

LBÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

Site Yeri ve Kapsam:

Madde 1 : İstanbul İli Ümraniye İlçesi, İnkılap mah.F22D23B4D pafta, 2381 ada, 12 parsel sayılı taşınmaza üzerinde yapılan 49 adet blokta 635 bağımsız bölüm, 13 hizmetli hanesi ve ekli vaziyet planıyla sınırları belirlenen Yeşilvadi konakları sitesi; Konutlar+işyerleri,gölet,şelaleler, çocuk oyun alanları ,açık ve kapalı otoparklar, yaya yolları, gezinti ve yürüyüş yolları, cafe- restaurant, araç yolları, yerleşim plan sınırları içerisinde yer alan tüm sosyal donatı alanları, yeşil alanlar, basketbol,tenis ve voleybol sahaları,koşu yolu,botanik bahçesi, güvenlik kulübeleri, site ihata duvarı, site içi istinat duvarları ve sair ortak alanlar 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

Madde 2 : Kat Mülkiyetine tabi ekli Yeşilvadi konakları Site yerleşim planında yer alan ana yapı, ortak alan, ortak tesis ve işletmeler, konutlar, spor tesisleri, sosyal donatı alanları yukarıda yazılı parselde yer alan tüm yapılaşmalar ile altyapı tesisleri "Yeşilvadi Sitesi Toplu Yapı Alanı"nın bir parçasıdır.

Ekli Yeşilvadi vaziyet planında bulunan alanlardaki tüm bağımsız bölümler yerleşim planındaki tahsis amacına uygun olarak kullanılır.

Yönetim Planında Hüküm bulunmayan hallerde KMK uygulanması:

Madde 3 : İş bu Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı :

Madde 4 : Bu Yönetim Planı tasdikli proje ve ekli yerleşim planına göre Yeşilvadi Toplu Yapı Alanı"nda yer alan yukarıda yazılı yerlerde bulunan tüm yapıların maliklerini, kat irtifak sahiplerini, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümde herhangi bir sebebe dayanarak oturan veya faydalananları bağlar.

Yönetim Planının Değiştirilmesi:

Madde 5 : Yönetim Planının değiştirilmesi için Yeşilvadi Toplu Yapı Alanında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin 4/5' nin oyu şarttır.

Anlaşmazlıkların Çözümü:

Madde 6 :Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Sitenin yönetimden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümlenmesi için Kat Mülkiyeti Kanununun hükümleri uygulanır. Kat Mülkiyeti Kanununda anlaşmazlık konusuyla ilgili hüküm yoksa hakkaniyet kuralları ve site genel kurulunun emsal kararları uygulanır.

İLBÖLÜM TANIMLAR

Bağımsız Bölüm:

Madde 7 : a) Ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve kat mülkiyeti kanununa göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümdür. (Daire, işyeri ve sair.)

Filî Kullanım Alanları ve Sınırları;

Erguvan, Sedir ve Akasya bloklardan sadece zemin katların kullanımına tahsis edilmiş olan ve ekli vaziyet planında her bir konut için belirlenmiş olan mülkiyete konu teşkil etmeyen kullanım alanlarıdır.

Erguvan, Sedir ve Akasya bloklarının zemin kat malikleri; Ekli vaziyet planında her bir konut için sınırları belirlenmiş olan "bahçe kullanım alanları" nı fiilen kullanma yetkisine sahiptir. Ancak bu yetki hiçbir şekilde mülkiyet hakkı olarak yorumlanamaz ve mülkiyet tescil taleplerine ve davalara konu olamaz.

Erguvan, Sedir ve Akasya bloklarının zemin kat malikleri; Ekli vaziyet planında sınırları gösterilmiş olan "bahçe kullanım alanlarını" ahşap çit, bitki örtüsü, betonarme v.b. hiçbir malzeme ile bölemez. Aksi takdirde Site Yönetiminin mevcut bahçe çevrilmesini her türlü yöntemle doğrudan kaldırma hak ve yetkisi bulunmaktadır. Bundan oluşan zararlarda hak sahibinden ayrıca tahsil edilir.

Eklenti :

MADDE 8 : Bir bağımsız bölüm dışında kalan ve doğrudan doğruya o bağımsız bölüme ayrılmış olan yerlerdir.

Ortak Yerler :

MADDE 9 : Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp koruma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerlerdir. Ortak yerler iki kısımda değerlendirilir:

1. Ana gayri menkul içerisinde; temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, arterler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, arterler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvaletler ve lavabolar, kapıcı daire ve odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma odaları, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su, havagazı saatlerinin korunmasına mahsup olup bağımsız bölüm dışında kalan yuvalar, kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları ve sığınaklar, çatılar, bacalar, genel tam teraslar, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenler, tüm ortak yerler,
2. Yukarıda sayılanların dışında kalıpta yine ortaklaşa kullanma, koruma ve faydalanma için zaruri olan kanalizasyon tesisleri, çöp kanalları, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, iletişim, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesisleri.

Toplu Yapı- Site :

Madde 10 : Ekli Vaziyet planıyla sınırları belirlenmiş olan Yeşilvadi Sitesi; Tüm Blok, konut, işyeri, otoparklar, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, basketbol, voleybol ve tenis sahaları, güvenlik kulübeleri, site ihata duvarı, site içi istinat duvarları ve sair ortak alanlar

634 sayılı Kat Mülkiyet bunların her türü alt yapıları, açık alanlar ile kamuya açık tüm alanları, ortak alanları kapsayan bir yerleşimdir.

Yeşilvadi Site Yönetimi iş bu yönetim planında "Site Yönetimi" olarak anılacaktır.

Kat Maliki:

Madde 11 : Bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kişidir. Gerçek kişiler kat maliki olabileceği gibi tüzel kişilerde kat maliki olabilir.

Kullanım Hakkı:

Madde 12 : Bağımsız bölüm maliklerinin ortak yerlerdeki faydalanma hakkıdır.

Arsa Payı :

Madde 13 : Bağımsız bölümlere ayrılan ortak mülkiyet paylarına arsa payı denir.

Yönetim Planı:

Madde 14 : Yönetim Planı; yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretleri ve yönetime ait diğer hususları düzenler.

İşletme Projesi:

Madde 15 : Blok, ticaret merkezi, recidance bloklar, ve Site ortak alanların bakımı, korunması, işletilmesi için 1 yıl içerisinde tahmini gelir ve gider tutarlarını tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen tahmini bütçeye denir.

İşletme Projesi Üç kısımda değerlendirilir:

Madde 16.

16.1- Site İşletme Projesi :

Yeşilvadi Site Yönetim Kurulu tarafından; Tüm konutlar, recidance blok, ticaret merkezindeki işyerleri v.b. site ortak alanların bakımı, korunması, işletilmesi için 1 yıl içerisinde tahmini gelir ve gider tutarlarını tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen sitenin ortak alanlarının bütünü için yapılan işletme projesidir.

16.2- Blok Yapı İşletme Projesi:

Blok Yönetimi tarafından Site İşletme Projesi dışında kalan ve kendi blokları için olağan dışı harcamalar için yapılan işletme projesidir.

16.3. Ticaret Merkezi – İşyeri İşletme Projesi;

Site da bulunan işyerlerinin; Site İşletme Projesi dışında kalan ve işyerleri için yapılması gerekli olan harcamalar için yapılan işletme projesidir.

III.BÖLÜM

YÖNETİM ORGANLARI

1) BLOK YÖNETİMİ : A- BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER KURULU :

Oluşması ve Yetki Alanı:

Madde 17 : Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu, bloktaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri ve iş bu Yönetim Planının maddeleri saklı kalmak şartıyla bloklar bu kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı karşılaştırılır. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Bağımsız Bölüm Malikler kurulunun birer tabi üyesidir.

Kurulu Katılma ve Oy Hakkı :

Madde 18 : Blok kat malikleri kurulunda arsa payına bakılmaksızın bloktaki her bağımsız bölümün 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.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa Bağımsız Bölüm Malikler Kurulunda bunları; içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

Bağımsız bölüm maliklerinden her biri diğer bağımsız malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilir. Ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı bütün oyları 1/3'ünü geçemez.

Bağımsız bölüm maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vb.) ise onun yerine Blok Malikleri Kurulu'na kanuni velisi veya vasisi katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren blok kat maliki, Blok Malikleri Kurulu'na ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

Toplanma ve Çağrı :

Madde 19 : Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu her yıl Ocak ayının ilk haftasında toplanır. Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetici tarafından tespit edilerek toplantıdan en az 15 gün önce bütün bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü mektupla ya da imza karşılığında tebliğ edilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirlenir.

Önemli bir sebebin çıkması halinde yönetici, denetçi veya bağımsız bölüm maliklerinin 1/3'nün istemi üzerine toplantı tarihi, gündemi ve zamanı belirtilmek şartıyla toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü mektupla veya imza karşılığı çağrı yapılarak Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir.

Toplantılarda, yalnız toplantının gündemindeki yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ü isterse başka hususlar da gündeme alınarak konuşulabilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı :

Madde 20 : Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (KMK Madde 24-28-34-42-44-45).

Kararların Bağlayıcılığı :

Madde 21 : Blok Malikleri Kurulu'nda alınan kararlar yönetici tarafından o toplantıya katılmamış olan bağımsız bölüm malikleriyle, bağımsız bölümden yararlananlara usulü dairesinde duyurulur. Ayrıca Site Yönetim Kuruluna bilgi verilir. Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu'nun aldığı kararlara blok bağımsız bölüm malikleri, onların varisleri, bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler ile bağımsız bölümden kiracı yahut başka sebeplerle faydalananlara yönetici ve denetçi uymak zorundadır.

Kararların Yazılması ve İmzalanması :

Madde 22 : Bağımsız bölüm Malikler Kurulu kararları yönetici tarafından noter onaylı bir "Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu Karar Defteri"ne yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Karara aykırı oy verenlerin de aykırılığın sebebini belirterek imzalarlar. Bu defter blok yöneticisi tarafından saklanır.

Görevleri :

Madde 23 : Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu; blok yöneticisini ve denetçisini seçmek, site yönetimi haricinde blok bazında yapılacak olağanüstü harcamaları karara bağlamak, buna ilişkin bütçeyi onaylamak, geçmiş yıla ait hesapları inceleyerek blok yöneticisini ibra etmekle görevlidir.

B) BLOK YÖNETİCİSİ :

Seçimi:

Madde 24 : Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu her yıl Ocak ayında yapacağı toplantıda kendi arasından ve dışarıdan birisinin bir yıl için "Blok Yöneticisi" olarak seçer. Eski yönetici ve yardımcılarının görevleri yenileri seçilinceye kadar devam eder. Blok Yönetim Kurulu tarafından bir yönetici seçilememesi halinde Site Yönetim Kurulu re'sen bir yönetici atar. Bu yönetici yeni bir yöneticinin seçilmesine kadar görevine devam eder.

Yönetici; bağımsız bölüm maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları, Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu Karar defterine yazılır, imzalanır. Yöneticinin seçiminde bağımsız bölüm malikleri anlaşamazlarsa, bağımsız bölüm maliklerinden birisinin başvurması üzerine yönetici Site Yönetim Kurulu veya Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından tayin edilir. Yöneticinin adı ve soyadı ile iş, ev adresi ve telefon numaralarını en geç seçimi izleyen bir hafta içerisinde Site Yönetimine bildirir. Yönetici dışarıdan seçilmiş ise; kendisi ile sözleşme yapılır. Blok malikler kurulu gerek görürse yöneticilerden teminat isteyebilir.

Ücreti :

Madde 25 : Yöneticiye bir ücret verilir verilmeyeceği, verilecekse miktar ve şartları yöneticinin seçimi sırasında Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu'na karara bağlanır.

Görev ve Yetki Sorumlulukları:

Madde 26 : Blok Yöneticisi; Bağımsız Bölüm Maliklerine ve Site Yönetimine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yöneticisi olduğu bloğu iş bu Yönetim Planında Site Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulu yetki görev ve sorumluluğuna bırakılmayan hususlarda

yetkili, görevli ve sorumludur. Yönetici; Ocak ayında yapılacak toplantıda, o tarihe kadar blok bazında elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici bu amaçla; gelir-gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısı ile birlikte bağımsız bölüm maliklerin bilgisine sunar. Yönetici; yaptığı giderleri belgeler, bütün gider belgelerini gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar. Blok Yöneticisi; ilgili mevzuat Kat Mülkiyeti Kanunu, Sözleşme ve Yönetim Planında belirtilen görevlerden başka özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

- a) Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu, Site Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulunun kararlarını yerine getirir.
- b) Blok yapının ve blok ortak yerlerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması ve bakım, işletilmesi ve onarım için gerekli olan tedbirleri alır.
- c) Blok Malikleri Kurulunca karar verilmiş işlemleri yapar.
- d) Bu yönetim planına göre yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle yönetim planına göre borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen (faydalı ve lüks harcamalar vs.) bağımsız bölüm maliklerine ve üçüncü şahıslara karşı, bağımsız bölüm maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur. Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle bağımsız bölüm malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer bağımsız bölüm maliklerini temsil eder. Hukuki takip gerektiren durumlarda bir avukatla vekalet sözleşmesi yapabilir. Avukatlık ücreti ve yargılama giderleri blok ortak giderlerinden karşılanır.
- e) Blok yapmayı ilgilendiren tebligatı kabul eder.
- f) Site Yönetim Kurulu tarafından blok yöneticisi uhdesine bırakılan İşleri yürütür. Bu işler için gerekli aidatı blok sakinlerinden tahsil eder ve gerekli harcamaları yapar.
- g) Blok Bağımsız Bölüm Maliklerinin yarısı isterse, yönetici olağan toplantılar dışında da işletme defterini ve gelir – gider hesaplarını göstermek zorundadır.

Madde 27 : Yönetici tarafından bilimum gelir ve giderlerin kaydı için noterlikçe onaylı bir işletme defteri tutulur. Bu defterin her yıl Ocak ayında yönetici tarafından noter vasıtasıyla kapatılması mecburidir.

C) BLOK DENETÇİSİ

Seçimi ve Ücreti :

Madde 28 :Bağımsız Malikler Kurulu, her yıl Ocak ayında yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan birisini bir yıl için blok denetçisi seçer. Eski denetçinin görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.

- a) Denetçi toplantıya katılanların arsa ve pay çoğunluğu ile seçilir. Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu Karar Defterine yazılır ve imzalanır.
- b) Denetçiye bu görevinden ötürü bir ücret verilip verilmeyeceği, verilecekse miktar ve şartları Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu tarafından kararlaştırılır.

Görev Yetki ve Sorumluluk:

Madde 29 :Denetçi, yöneticinin hesap ve işlemlerini en az 6 ayda bir denetler. Bununla beraber haklı bir sebebin çıkması halinde hesapların denetlenmesini her zaman yapar. Ocak ayında yapılacak toplantıda blok malikleri kuruluna vereceği rapor da denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla ve toplantıdan en az bir hafta önce bağımsız bölüm maliklerine gönderilir veya imza karşılığında verilir.

- a) Denetçi, bu raporu ve vereceği kararları yazarak imza eder.

- b) Blok Malikler Kurulu gerekli görürse yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıdan bir uzmana inceletebilir.
- c) Denetçi, isterse Site Temsilcileri Kuruluna gözlemci sıfatıyla katılabilir.

D) BLOK TEMSİLCİSİ :

Madde 30 :Blok Yöneticisi, yönetmiş olduğu blok yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerini, Site Temsilciler Kurulunda "Blok Temsilcisi" sıfatıyla temsil eder.

2- SİTE YÖNETİMİ :

A) SİTE TEMSİLCİLER KURULU :

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri :

Madde 31 :Site Temsilciler Kurulu; Blok yöneticilerinden oluşur. Yeşilvadi Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ek "yerleşim planında" gösterilen blok ve ortak alanları ile Toplu Yapı ortak alanları içinde kalan tüm ortak yer ve tesisler ile işletmelerinde yetkili ve sorumludur.

Katılma ve Oy Hakkı :

Madde 32 :Site Temsilciler Kurulunda her temsilcinin bir oy hakkı vardır. Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak üye temsil ettiği blok bağımsız bölüm maliklerinden bir kimseyi tayin edebilir. Vekil temsil yetkisini yazılı bir metinle kanıtlamak zorundadır.

Toplanma ve Çağrı :

Madde 33 :Site Temsilciler Kurulu her yıl Şubat ayının ilk haftasında toplanır. Site Temsilciler Kurulu üyelerinin 2/3 çoğunluğunun istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilirler. Toplantı gündemi, tarih, yer ve saati Site Yönetim Kurulu Başkanı tarafından imza karşılığı veya posta marifetiyle bildirilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

Madde 34 : Site Temsilciler Kurulu, üye sayısının yarısından fazlası ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir. Alınan kararların yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması önerisi, toplantıya katılanların 3/5 oy çoğunluğu ile kabul edilmesine bağlıdır. Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu Yönetim Planında öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı :

Madde 35 : Site Temsilciler Kurulu' nun kararları; Yeşilvadi Site alanında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerini, Bağımsız Bölüm Malikler Kurulunu, Site Yönetimini, Denetim Kurullarını, blok yönetimi ve yöneticilerini, bütün sakinleri, irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananlar ile onlardan devir alanları bağlar.

Kararların Yazılması ve İmzalanması:

Madde 36 : Site Temsilciler Kurulunun kararları başkan tarafından bir tutanakla tespit edilir. Toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler,

aykırılığın sebebini belirterek tutanağı imza ederler. Bu tutanaklar, Site Yönetimi Kurulu Başkanı tarafından saklanır ve istenildiğinde ibraz edilir.

Görevler :

Madde 37 : Site Temsilciler Kurulu; Sitenin bütünü için en yüksek karar organıdır. Site Yönetim Kurulu ve Site Denetim Kurulu üyelerini seçmek, Site- Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin ücret alıp almayacaklarını alacaklarsa miktarlarını kararlaştırmak, Site Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Site İşletme bütçesini onaylamak, Temsilciler Kurulu Toplantı Gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak, bu yönetim planına münhasıran yetkili olduğu konularda karar vermek, Site Yönetim Kurulunun bu yönetim planında yazılı görev ve yetkiler haricinde kalan diğer tüm konularla ilgili olarak karar almak, bir önceki yönetim kurulu üyelerini ve hesaplarını inceleyerek ibra etmek ve haklarında yasal takip başlatmak, üçüncü kişilere karşı siteyi temsil etmekle görevlidir.

B) SİTE YÖNETİM KURULU

Seçimi:

Madde 38 : Site Yönetim Kurulu bir yıl için Site Temsilciler Kurulu tarafından kendi aralarından veya dışarıdan 3 asil 3 yedek üye olmak üzere seçilir. Bu seçimin ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, ikinci turda en çok oy alanlar seçilir.

Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve birde muhasip üye seçerek görev bölümü yapar. Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayısının çoğunluğu ile karar verir. Yönetim Kurulunun kararlarının her sayfası, noterce onanmış "Site Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalayabilirler. Bu defter Site Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir, teslim edilir.

Ücreti :

Madde 39 : Site Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartlarını Site Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır. Bir kişinin aynı zamanda hem blok yöneticisi, hem de Site Yönetim Kurulu üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı Site Temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları:

Madde 40 : Site Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilcileri Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetim Kurulu, Site Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ekli "Yerleşim Planı"nda gösterilen Site ortak alanlar ortak alanlarının bakımı, korunması ve işletilmesi ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur. Yönetim Kurulu özellikle;

- Bağımsız bölüm dışında toplu yapı ortak kullanım alanlarının (kamuya açık alanların) yerleşim planının öngördüğü doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine ve bunları sağlayıcı her türlü giderlere ilişkin kararlar alır.
- Toplu yapı (site) işletme projesi hazırlar bu projede özellikle, yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, Toplu Yapı Yönetim giderlerinden, bu yönetim planı ve arsa payına göre, kat malikine düşecek muhtemel avans tutarını gösterir. Site yönetimi; bütçe, giderler, aidat, tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin hür türlü büro hizmetleri ayrıca büro ortak alan ve toplu yapı içinde bulunan tüm ortak alanların

aydınlatması, ısıtma, periyodik temizlik, kapıcı, bekçi, bahçıvan, güvenlik otopark görevlisi vs. verilecek tüm hizmetlerden yararlanacak, elemanların giderleri, blok olarak tesislerinden, hidrofor, asansör, jeneratör vb. tesislerin bakım ve onarım işletme giderleri ile kararlaştırılacak bloklar arası ortak (jeneratör işletme vb.) öteki hizmetlerin karşılanması kapsar. Hazırlanan işletme projesi (bütçe) Site Temsilciler Kurulunda onaylanarak yürürlüğe girer. İşletme Bütçesine ilişkin itirazlar Temsilciler Kurulunda değerlendirilerek karara bağlanır. Kesinleşen İşletme Projesi ve Site Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İcra ve İflas Kanununun 68.maddesinin 1 fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

- c) Site Ortak kullanım alanlarında (yollar, tretuarlar, otoparklar, açık alanlar, sosyal kültürel tesisler, eğitim tesisleri, ticaret tesisleri vb.) İmar Kanunu'na, İmar Planına ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önler. Aykırılıkların giderilmesi için gerekeni yapar.
- d) Yeşilvadi Site Yönetimi kapsamı dahilindeki tüm yapılara ilişkin; KIPTAŞ tarafından onaylanmış ve uygulaması yapılmış mimari ruhsat projeleri ile iş bu yönetim planında yer alan hükümlere aykırı olacak şekilde kat maliklerince imar mevzuatına aykırı olarak yapılacak tüm tadilat, eklenti ve yapılaşma faaliyetlerini engeller ve projeye aykırılıkların giderilmesi için yasal yollara müracaat eder.
- e) Konutlar mesken amaçlı olarak kullanılır. Konutlarda, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yargıtay Kararlarıncı yasaklanmış olan iş ve faaliyetler (işyeri v.b.) yürütülemez. Konut kullanım amacına uygun olarak kullanılması için her türlü yasal takibattın başlatılması- yargı yoluna müracaat ile neticelendirilmesinde Site Yönetimi hak ve yetkilidir. Kat Mülkiyeti Kanunu' na göre meskenlerde (konut) Kat Malikleri Kurulu' nun oybirliği ile alacağı kararla yapılabilecek faaliyetler Site Temsilciler Kurulu' nda görüşülerek karara bağlanır.
- f) KMK işbu Yönetim Planı ve Site Temsilciler Kurulu kararlarının blok yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.
- g) Merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde blok yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini göz önünde tutarak çözümler üretir.
- h) Yeşilvadi Toplu Yapısını üçüncü kişiler önünde Site Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Site Temsilciler Kurulunun aldığı kararlara uymayan, ortak gider ve avans ödemeyen, yönetim planındaki hükümlere aykırı davranan vb. hukuki ihtilaflarda bağımsız bölüm maliklerine karşı yönetici sıfatıyla gerektiğinde davalar açar. Açılan davalarda taraf olur ve avukatı vekil tayin edebilir.
- i) Kamuya açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir. Bu amaçla bekçi, bahçıvan, güvenlik ve temizlik elemanı gibi görevliler çalıştırır.
- j) Seçim dönemlerinde blok ve temsilciler kurulunda yapılacak seçimler için takvim yapar. Eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler ve dağıtır. Blok bağımsız bölüm malikleri ve yöneticileri belirlenen zamanda toplanmaz ve yönetici seçemezlerse o blok için re'sen yönetici atar veya Sulh Hukuk Hakimine başvurarak yönetici atanmasına talep eder.
- k) Site Yönetim Kurulu işletme projesinde yer vermek suretiyle, uhdesinde bulunan işlerden bir kısmını blok yöneticilerine bırakarak her bloğun kendi bütçesi çerçevesinde çözümlenmesini isteyebilir.
- l) Blok işletme projesini onaylar. Blok Malikler Kurulu toplantılarını organize eder ve denetler,
- m) Sitede meydana gelecek hukuki ihtilafların ve yönetim planına aykırı davranışların giderilmesi, aidat takipleri v.b. için Avukatlık Kanununa göre avukat istihdam eder.

j) Aidat tahsilatların hızlandırılması için; Gelişen piyasa koşullarına uygun olarak temerrüde düşmüş bağımsız bölüm maliklerine, ana para borcu hariç olmak üzere birikmiş gecikme cezası bedellerine en fazla % 50' ye kadar indirim yaparak tahsil etmek,

Madde 41 : Temsilciler Kurulunda karara bağlanması halinde; Site Yönetim Kurulu; yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesinde bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişileri görevlendirebileceği gibi yürütme görevlerinin bir kısmını veya tamamını gerçek ve/veya tüzel kişilere devredebilir.

C) SİTE DENETİM KURULU:

Madde 42 : Site Denetim Kurulu, bir yıl için Site Temsilciler Kurulu tarafından toplantıya katılanların oy çokluğu ile her yıl olağan toplantıda 1 Asil ve 1 yedek olmak üzere 2 kişi olarak seçilir. Bunlar kendi aralarında bir başkan seçerler.

Aynı kişiler yeniden seçilebilirler. Denetim Kurulu en geç 6 ayda bir Site Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini inceleyerek sonuçları Site Temsilciler Kuruluna bildirir. Yıl sonunda yönetim kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyici kesin hesaplara ilişkin raporunu Site Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını sağlar. Denetim Kurulu zorunlu hallerde Temsilciler Kurulunu olağan üstü toplantıya çağırabilir. Denetim Kurulu bütün kararları ile rapor özetlerini noterce onaylanmış Site Denetim Kurulu Karar Defterine yazar. Bu defter, eski-yeni kurullar arasında devir teslim edilir.

Ücreti :

Madde 43 : Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartlarını Site Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır. Bir kişinin aynı zamanda hem blok denetçisi hem de Site Yönetim Kurulu üyesi olarak ücret alıp almayacağı Site Temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

IV. BÖLÜM

BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ :

Madde 44 : Bağımsız bölüm malikleri, KMK, Sözleşmeler ve Yönetim Planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla kendilerine ait bağımsız bölüm üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilerine sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

Madde 45 : Bağımsız Bölüm Malikleri toplu yapının taşınmaz malın bütün ortak yerlerine Medeni Kanununun müşterek mülkiyet hükümlerine göre kullanma, korunma ve faydalanma hakkına sahiptirler.

Madde 46 : Bağımsız Bölüm Malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine itina göstermeye, blok ve toplu yapının güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Madde 47 : Site Temsilciler Kurulunda bulunan tüm üyelerin oy birliği ile vereceği bir karar olmadıkça toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin hiç birisi ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis yaptırmayacakları gibi değişik renkte dış boyada yaptıramazlar. Ancak kendi blokları ile ilgili olmak kaydıyla tavan-taban ve duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümler de blok bağımsız bölüm maliklerinin ortak rızaları ve Site Yönetim Kurulunun izni ile blok yapıya zarar vermeyecek onarım ve tadilat yapılabilir.

(cepheyi bozacak her türlü pencere ve benzeri imalatlar yapılamaz, her türlü kuranglez, havalandırma, şaft açılması ve boyutlarının değiştirilmesi, balkon ve pencerelerin kapatılması gibi değişimlik yada ilaveler yapılamazlar, Çatı şekli ve kaplaması değiştirilemez, mevcut döşeme ve duvar imatları değiştirilemez, mekanik ve elektrik tesisatını değiştirecek mekanik ve elektrik imatları yapılamaz, Bodrum ve teraslar dahil olmak üzere her türlü ortak alanda imalat yapılamaz) Ancak zorunlu değişiklikler için site yönetiminden izin alınmak kaydıyla ve projesine uygun olacak şekilde değişiklik veya ilaveler yapılabilir.

Madde 48 : Bağımsız Bölüm Malikleri kendilerine ayrılan yerler dışında ortak yerlere araç, eşya vb. hiçbir şey bırakamazlar ve ortak alanları tek başına başkalarının kullanımını engelleyecek biçimde kullanamazlar. Tahsis edilen alanlar haricinde çöp vs. koyamazlar. ortak alanlara konulan ve belli bir amaca tahsis edilen demirbaşların yerlerini değiştiremezler.

Madde 49 : Bağımsız Bölüm Malikleri özel araçlarını tahsis edilen otopark dışına bırakamazlar. Toplu yapıda yer alan her bağımsız bölüm için en fazla bir araç otoparka konulabilir. Otoparkın bakım, onarım, işletme vb. mutlak giderlerin site yönetiminin yıllık bütçesinden karşılanır. Bunlar için bağımsız bölüm maliklerinden ayrıca ücret istenmez. Ancak bir bağımsız bölüm maliki birden fazla veya otomobil dışındaki ticari aracı için ayrıca ücret ödemesi gerekir.

Madde 50 : Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini blok ortak yerleri ile toplu yapı ortak alan ve tesislerini kullanırken hüsnu niyet kaidelerini uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki şeyleri yapılamazlar.

- a) Kendi bağımsız bölümlerini randevu evi, kumarhane veya benzeri ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.
- b) Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemez. Su vb. şeyleri dökemez. Çöp vs. şeyleri atamazlar. Binanın dış cephesine, bahçeye çamaşır asamazlar.
- c) Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken, işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik , poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde Site Temsilciler Kurulu tarafından oybirliği ile karar verilmedikçe sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, klüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri gibi ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda beslenme yerleri imalathane, boyahane, basımevi, terzihane, galeri ve çarşı v.b. yerler açamaz.
- d) Dükkan ve işyeri malikleri, dükkan ve işyerlerini diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek nitelikte kullanamaz ve başkalarına kullandırmaz.
- e) Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile blok ortak yerler ile toplu yapı ortak alanlarında Toplu Yapı Yönetim Kurulunca oybirliği ile karar kılınmadıkça kedi, köpek, tavuk vs. hayvanlar besleyemezler.
- f) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi özel toplantılarında diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi Site Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapılamazlar.
- g) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- h) Bağımsız bölümleri ile eklenti ve ortak yerlere patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman toz çıkarma gibi hareketlerde bulunamazlar.

- i) Site Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe blok yapının ön ve arka cephelerine bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha veya tabela asamazlar. Balkon veya teraslara binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamaz, ve güvenlik önlemi alamazlar.
- j) Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri bağımsız bölümde her ne sebeple ve sıfatla oturan (kira, sükna vb.) kişilerin adı-soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde blok yöneticilerine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yönetimde mevcut son adreslerli tebligat adresleri sayılır, işlemler bu adrese göre yapılır.

Madde 51 : Bağımsız bölüm malikleri başka bir bağımsız bölüm, eklenti veya blok ortak yer ile toplu yapı ortak yer ve tesislerinde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölüme girme zorunluluğu bulunan hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve müsaade alınması gerekmektedir. Bu iş sebebiyle bağımsız bölüm malikleri herhangi bir zarara uğrarsa, uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen tarafından veya blok ortak yer ise blok maliklerinden toplu yapı ortak alan veya tesis ise toplu yapı yönetim bütçesinden derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

Madde 52 : KMK ve bu Yönetim Planında bağımsız bölüm maliklerinin hak ve yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümlere bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümde herhangi bir sebeple (kira, sükna vb.)devamlı bir şekilde yararlananlar tarafından uyulması mecburidir. Bu yükümlülüklere aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlar birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu olurlar.

V.BÖLÜM

GENEL GİDERLERE KATILMA

A) BLOK ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

Madde 53 : Bağımsız bölüm malikleri buldukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz. Bağımsız bölüm malikleri ortak giderlere KMK'nın ilgili düzenlemesine uygun olarak katılırlar. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık % 10 gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payı ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında yönetici- Site Yönetimi KMK ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür. Kat maliki veya bağımsız bölüm kullanan (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile bir gidere sahip olmuşsa yapılan ödeme zarara neden olandan ve kat malikinden müteselsilen alınır.

B) TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

Madde -54 : Yeşilvadi Yerleşim Planına göre ortak alan yer ve tesislerine ilişkin ortak giderler, aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her

türlü büro hizmetleri ayrıca toplu yapı içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, kapıcı, bekçi, bahçıvan, otopark görevlisi vs. verilecek tüm hizmetlerden yararlanacak elemanların giderleri blok ortam tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör vb. tesislerin bakım, onarım işletme giderleri ile karşılanılacak bloklar arası ortak (jeneratör işletmesi vb.) öteki hizmetlerin karşılanmasından oluşur.

Yeşilvadi Site kapsamındaki toplu yapı ortak giderlerine bağımsız bölümlerin her biri KMK'nın ilgili düzenlemesine göre katılır. Bağımsız bölüm malikleri toplu yapı kapsamındaki ortak alan, yer ve tesisler üzerinde kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider ve avansını ödemekten kaçınamaz.

Toplu yapı ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki aylık % 10 gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi nedeniyle bir gidere sebep olmuş ise, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine ve gidere sebep olana müteselsilen rücu edilir.

Toplu yapı ortak gider ve avansını ödemeyen bağımsız bölüm malikleri hakkında Site Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Yönetim Planı ve KMK hükümlerine göre dava açabilir ve icra takibi yapılabilir. Gerektiğinden bu hususları takip etmek üzere vekil tayin edebilir.

Madde 55 :Kat malikinin hissesine düşen gider ve avans (blok ortak ve toplu yapı ortak) borcundan dolayı bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerin birinin kira, sükna ve başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar ile müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu suretle ödemedede bulunan umumi hükümler çerçevesinde kat malikinin rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine peşin ödemedede bulunduğu hakkındaki defii müteselsil sorumluluğu ortadan kaldıramaz.

YENİLİK VE İLAVELERE KATILMA

Faydalı Olanlar:

Madde -56 : Bağımsız bölüm malikleri blok yapı ve toplu yapı ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Blok ve toplu yapının ortak yerlerinin kullanımının daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler Site Yönetim Kurulunun vereceği kararlar ile yapılır. Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler blok bağımsız bölüm maliklerince toplu yapı ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

Çok Masraflı ve Lüks Olanlar :

Madde -57 : Blok ortak yerlerinde yapılması istenen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise yapının özel durumuna göre lüks niteliği taşıyor ise bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki gidere katılmak zorunda değildir. Lüks olan bu yenilik ve ilavelerin yapılmasına blok malikleri kurulu karar verir ve giderlerine de karar altında bulunan bağımsız bölüm maliklerince ödenir. Toplu yapı ortak yerlerinde yapılması istenen yenilik ve ilaveler çok masraflı ve lüks niteliği taşıyorsa Site Temsilciler Kurulunun 2/3 oy ve pay çokluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Giderleri de toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm malikleri tarafından ödenir.

VI. BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

Madde-58 : Blok malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı ve herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören bağımsız bölüm malikleri veya yönetici KMK'nın 33. maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilirler.

Madde -59 : Bağımsız Bölüm maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle öteki bağımsız bölüm maliklerinin haklarını onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa bağımsız bölüm malikleri KMK 25. maddesi hükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm maliklerinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI;

Madde -60 : Bloktaki bir bağımsız bölümün bir arsa payının satılması halinde toplu yapı bağımsız bölüm maliklerinin öncelikte satın alma hakları yoktur.

TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Madde -61 :Blok yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olunması gibi temlik tasarruflar Site Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı ana yapının duvarlarının çatı ve damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ise Site Yönetim Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile yapılır.

Madde -62 : Blok yapının üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme katın normal kat haline getirilmesi veya zemine bodrum katlarla arsanın boş yerinde yeni bölümler yapılması veya niteliğin değiştirilmesi için Site Temsilciler Kurulunun oybirliği ile karar alması şarttır.

GEÇİCİ YÖNETİM :

MADDE-63 :

1. Yeşilvadi Sitesi kapsamındaki onaylı projeye bağlanmış bütün yapılar, ortak yer ve depo ve tesislerin tamamlanması, yerleşimini ve ortak alanların kullanımının belli bir düzen içinde yürütülmesi amacıyla bu yönetim planında Site Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak ve yetkiler geçici olarak KIPTAŞ (İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.) ve/veya KIPTAŞ tarafından atanacak Site Yönetim Kurulu/Denetim Kurulu tarafından yürütülecektir. Site Yönetim ve denetim Kurulu KIPTAŞ tarafından atanacaktır. İlk bağımsız bölüm malikler kurulu ve Site Temsilciler Kurulu toplantı tarihi "Geçici Yönetim" tarafından tespit ve ilan olunur. Geçici Yönetim ilk toplantıya kadar geçecek sürede işlerin aksatılmadan yürütülebilmesi için blok yöneticileri atayabilir veya bağımsız bölüm maliklerinden yönetici ismi bildirmelerini isteyebilir. Geçici yönetim süresince blok yöneticileri kendileri verilen görevi yerine getirirler ve geçici yönetimin düzenleyeceği istişare toplantılarına katılırlar.

2. Yönetim Planına göre blok kat malikleri kurulu toplantısı, Site Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulması ve seçimine ilişkin gerekli prosedürün tamamlanmasından "Geçici Yönetim" yetkili olacaktır.
3. Geçici yönetim aldığı kararları sayfaları noter mührü ile onaylanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.
4. Geçici yönetim toplu yapı yönetim hizmetlerinin tamamen veya kısmen bir tüzel kişi ve/veya şahsa yaptırabilir. Bu amaçla yapılan sözleşmeler geçici yönetimden sonra yönetimi devralacak durum ve kişileri de bağlar.
5. Geçici yönetim, yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütülüp yürütülmediğini devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür.
6. Geçici yönetim veya bu iş için görevlendireceği kişiler Yeşilvadi toplu yapının yönetimi sırasında çıkabilecek tüm ihtilafları taraf sıfatıyla yasal yollarla takip etmeye, dava açmaya, icra takibi yapmaya ve bu hususlarda vekil tayin etmeye yetkilidir.
7./...../..... tarihinde düzenlenen işbu Yönetim Planının muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı Yeşilvadi Sitesi - Toplu Yapının bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak arzularına uygun olduğunu ve oybirliği ile kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eyerler.

Bağımsız Bölüm

Sıra No

Niteliği

Arsa Payı

Adı ve Soyadı

İmzası

Bu yönetim planındaki imzaların adı geçen bütün bağımsız bölüm maliklerinin kendilerine (yetkili temsilcilerine) ait olduğunu tasdik eder, bundan doğacak her türlü sorumluluğu şimdiden kabul ve beyan ederim.

Talep Eden

(Adı Soyadı – İmzası)

KIPTAŞ

(İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.)