

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER:

İşbu yönetim planı, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler köyü, 26K11B11C Pafta, 26030 Ada, 1nolu Parsel üzerinde yapılacak olan SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ içerisinde yer alacak olan binalarda yer alan bağımsız bölümler için tesis edilen irtifak haklarına uygun olarak tanzim edilerek Kat malikleri veya irtifak hak sahipleri tarafından imzalanmıştır.

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

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ kapsamında yukarıda belirtilmiş parselde kurulacak olan SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

Madde 1 : Tanımlar

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) Anataşınmaz: Genel hükümlerde bahsi geçen parselin tamamında kurulacak olan bağımsız bölümler, eklentiler, ortak yerler, park, bahçe, havuz sair yer üstü ve yeraltında yapılmış olan bütün yapı ve tesisleri içerecek ve SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ adını taşıyan bütünü,

b) Bağımsız Bölüm: SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ'nin sınırları içinde, projesine göre ayrı ayrı ve başlıbaşına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri,

c) Ortak yerler: Bağımsız bölümlerin dışında kalıp korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yerleri ve tesisleri,

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ'ndeki ortak yerler; SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ üzerinde bağımsız bölümlerin birlikte kullandıkları su, kanal ve mecralar ile birlikte kullanım zorunluluğu bulunan yer şeyler otoparklar, havuzlar, kapalı sosyal tesis, depo ve sığınaklar, taşınmazların aralarındaki ana ve ara yollar umumi istifadesine bırakılmış yeşil alan, sosyal donatı alanı, spor sahaları, genel aydınlatma gibi sitede bulunan bütün bağımsız bölümlerin yararlanacağı yerler ve şeyler, v.b.

Bloklardaki ortak yerler ; Blok girişi, müşterek duvarlar, Blok içi aydınlatma; Asansörler, çatı, çatı arası, bodrum, makine dairesi ve müşterek tesisatlar.

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

e) Kat maliki: Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olmasa bile SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini satın alanları,

f) Blok Kat Malikleri Genel Kurulu: SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ'nde bulunan her bir blok kat maliklerinin katıldığı ve kendi blok temsilcilerini ve yardımcılarının seçildiği genel kurulu,

g) Blok Temsilcisi: Blok Kat Malikleri Genel Kurulunda blok kat malikleri tarafından seçilen, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ yönetim kurulu ile blok arasındaki iletişimi sağlayan ve SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kumlunda yardımcıları ile birlikte kat maliklerini temsil yetkisine haiz olan kişiyi,

h) Blok Temsilcisi Yardımcıları: Blok Kat Malikleri Genel Kurulunda seçilen ve kendi bloklarında bulunan kat maliklerini SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunda Blok temsilcileri ile birlikte temsil edecek olan kişileri,

ı) SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu: Yönetim planı kapsamı içerisinde yer alan bölgelerdeki bloklardan seçilmiş, Blok Temsilcileri ve Yardımcıları ile yedek üyelerden oluşan kurulu,

i) SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu: SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu üyeleri arasından seçilen kişilerden oluşan ve kat mülkiyeti yasasında tanımlanan yönetici yetkilerine sahip olan kurulu,

ifade eder.

Madde 2 : Ortak Yerlerin Kullanılması

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 titizlik göstermeye bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Kat Malikleri SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ yönetimince kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar, araba park edemezler, ev hayvanlarını bağlayamazlar ve gezdiremezler.

Madde 3 : Yönetim Planının Uygulama Önceliği

Bu yönetim planının hükümleri SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ' nde ve tüm binalarda 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 bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

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 : Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller

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

İKİNCİ BÖLÜM

A- Hak Sahibi

Madde 5 SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne vekaleten Soyak İnşaat ve Ticaret AŞ-Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi 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 Sahibine Tabi Kişiler

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.

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

b) Bağımsız bölümde kiracı sıfatı ile oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler. Bağımsız bölümün kiralanması halinde ve bu sürede kiracıların kullanımında bulunan ortak yerlerden, örneğin havuzlar, kapalı sosyal tesis vb, aynı anda kat malikleri de istifade edemezler.

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

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

Madde 7 : Hakların Genel İçeriği

Bağımsız bölüm malikleri kendilerine ait bağımsız bölümlerde; Kat Mülkiyeti Kanunun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Yukarıdaki sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye kiralamaya, paralı yada parasız olarak devretmeyebakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidir.

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

Madde 8 : Yönetime Katılma

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 Kat malikleri genel kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların,

'bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikayetlerini doğrudan doğruya yönetici veya SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ yönetim kuruluna bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

Madde 9: Yükümlü ve Sorumlu Kişiler

kanundan, yönetim planından doğan borç ve yükünlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu bağımsız bölüm malikleridir.

Tapu sicilinde malik olarak görünmemekle birlikte Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne vekaleten Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş.-Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi 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 vekalet türünde herhangi bir ilişki ile zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da kanun veya yönetim planı hükümleriyle belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar

Madde 10: Anataşınmaz ile İlgili Genel Hükümler

Bağımsız bölüm malikleri ve ondan daimi yararlananlar, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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 dış elemanlarında yapının mimari görünümünü etkilesin etkilemesin hiçbir değişiklik yapamazlar.
- e)** Balkonlar kesinlikle kapatılamaz.
- f)** Kat Malikleri Koruma amacına yönelik olarak sadece zemin katlarda pencere ve balkon demiri ve benzeri ilavelerin yapılması için SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetiminden izin alınması gerekir. Bu izin ancak Soyak İnşaat ve Ticaret AŞ.-Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi'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 İnşaat Ve Ticaret AŞ-Soyak Yapı İnş. San. Ve Tlc. A.Ş: Ortak Girişiminden proje, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu'ndan ise 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 İdarelerden alınacak izinler vb ilgili kat malikinin sorumluluğu altındadır.

h) Kat Malikleri, kendi bloklarının çevresini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı şekilde çit veya benzeri mainialarla çeviremezler Bahcelerde dikilecek ağaçların türleri SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ peyzaj projesi esas alınmak üzere SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu tarafından tespit edilir. Bu karara aykırı olarak ve gerek sitenin genel görünümüne gerekse diğer bağımsız bölümler görüşünü etkileyecek şekilde ve boyda büyüyecek ağaç dikilemez.

ı) Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uyulur.

Köpek, kedi, kuş, vb gibi evcil hayvanlar ancak komşuluk hukuku ve hüsünüyet kaidelerine aykırı olmamak, site dahilinde veya bağımsız bölüm balkonlarında bu hayvanları bulundurmamak, bağlamamak kayıt ve şartı ile mümkündür. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ'nde bulunan diğer komşuları kesinlikle rahatsız etmemeye azami özen göstermektir.

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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 MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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.

i) 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, depo, galeri, çarşı gibi ticarethaneler, spor, bale, güzellik, moda, kuaför salonları dersane, emlak ofisi, kreş çocuk yuvası vb işyerleri 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 açılabilceği bildirilen işyerinin ve keza Yargıtay içtihatları ile açılabilceği bildirilen avukat yazıhanesi, doktor muayenehanesi vb diğer 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 bağımsız bölüm malikler kurulunda veya SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunda alınamaz ve uygulanamaz.

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

Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim 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.

Klima montajı ancak projelerde belirlenmiş yerlere, balkon içlerinde ve dışlarından bakıldığında dış çephede çirkin görüntü yaratmayacak şekilde yapılabilir.

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

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 diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde geç vakte kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan düğün gibi toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunca müsaade edilmedikçe bu tip toplantıları SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ nin Ortak mahallerinde yapamazlar. Keza normal zamanlarda da diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.

Madde 11 : Arızaların Giderilmesi

Hak sahipleri ve onlara tabii olanlar diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen taraflardan derhal ödenmesi veya giderilmes mecburidir.

Madde 12 : Yönetim Planının Herkes İçin Bağlayıcılığı

Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarda yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve yükümlülüklerin 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 definde 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 İlgili 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 SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ GENEL KURULU ile SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ YÖNETİM KURULU'nca 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 bnlara 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 hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

Madde 14 ; Önlem ve Yaptırımlar

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ'nde bulunan, bağımsız bölümlerin, ortak yerlerin, şeylerin, tesislerin kullanılmasına ve bunlardan yararlanmada, kanun diğer mevzuat ve bu yönetim planı ile SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu ve SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunca alınan kararlara aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile öteki yükümlü ve sorumlular hakkında kat mülkiyeti kanununa göre yetkili kişi ve mercilere başvuru talep ve davalar üzerine kat mülkiyeti kanunu ve bu yönetim planı ve ilgili mevzuatla belirlenmiş önlem ve yaptırımlar uygulanır. Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır.

- a) Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık %10 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır. 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 bendlerinde 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 tahsi edilir.
 - f) Bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak kaydı ile SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu ve SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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, yönetici veya SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu veya onların tarafından görevlendirilen kişi ya da kişiler Medeni Kanun, Borçlar Kanununun 52. maddeler uyarınca koruyucu önlemlere başvurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara aykırı davranışın engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemleri de yapabilirler.
 - cc) Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için yönetici veya SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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 2005 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 bendlerinde 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 %10 gecikme tazminatı uygulanır. Bu ceza ve gecikme tazminatı SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ yönetim kurulu tarafından uygulanır ve ana taşınmaza ait ortak giderlere sarf edilmek üzereirat kaydedilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

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.

Bununla beraber anataşınmazda (Bloklerde bulunanlar dahil) bulunan ortak yerler, şeyler ve tesislere ait tüm giderler bağımsız bölüm malikleri arasında aşağıdaki şekilde paylaşılır.

- a-) Anataşınmazda görev yapan personel giderlerine, SOYAK MAVİŞEHİR AJ3ÖLGESİ yönetimine verilecek olan ücretlerle ilgili giderlere ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak,
- b-) Isınma giderlerine kalorimetre cihazı ile ölçülen tüketim karşılığı kadar, soğuk ve sıcak su giderlerine ilgili sayaçlarla ölçülen tüketim karşılığı kadar katılmakla yükümlüdür.
- c-) Bunların dışında kalan tüm giderlere(anataşınmazın sigorta primlerine, ana taşınmaz ve blok ortak yerlerinin, asansör,hidrofor,spor tesislerinin,yolların,otoparkların,sosyal donatı alanlarının, havuzların, temizlik,bakım,koruma ve onarım,ısınma,elektrik,su ve işletme giderlerine,bölgenin demirbaş eşya alımları için ödenecek bedeller, çevre aydınlatma,peyzaj,yeşil alanlar ve bahçenin sulama giderlerine vb) arsa payı oranında katılmakla yükümlüdürler.

IV. BÖLÜM YÖNETİM

Madde 16; Blok Kat Malikleri Genel Kurulu

Blok Kat malikleri Genel Kurulu, Bloкта yer alan bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Blok Kat Malikleri Genel Kurulunun birer tabii üyesidir ve her bloktaki her bağımsız bölüm maliki kendi blok temsilcisini ve yardımcıların seçme konusunda 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 çok maliki varsa Blok Kat Malikleri Genel Kurulunda içlerinden vekâlet verecekleri biri bağımsız bölümü temsil eder.

Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı bütün oyların üçte birini geçemez.

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

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren blok kat maliki, kat malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

Madde 17: Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı

Blok Kat Malikleri Genel Kurulu her yılın Aralık ayının' ilk onbeş günü içinde Olağan olarak toplanır. Toplantıda sırayla her blok SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ genel kurulunda Bloklarını temsil etmek üzere 1 Kişi Blok temsilcisi, 2 kişi blok temsilci yardımcısı olmak üzere ve toplam 3 kişi seçer.

Toplantının nerede hangi saatte yapılacağı ve. gündemi,geçici yönetim süresince geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimden sonra ise SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu tarafından tesbit edilerek toplantıdan en az 1.5 gün önce blok katmaliklerinden blokta oturanlara imza karşılığı ve blokta oturmayanların ise SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere , adres verilmemiş isetapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat ile ilgili kat maliklerine yapılmış sayılır.

Blok Kat Malikleri Genel Kurulu toplantısı çağrısını Anataşınmaz Yönetim Kurulu yapar. Bu çağrı yazısını her bloğun giriş kapısına asarak toplantı tarih, yer, gün ve saati ile gündemini bildirir. Bu yazıda, yapılacak toplantıda usulüne uygun seçilmiş blok temsilci ve yardımcısı seçimi yapılmazsa, kendileri için SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu tarafından Blok temsilci ve yardımcılarını atanacağı bildirilir, İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de bildirilir, ilk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayı sağlanamaması halinde en geç bir hafta sonra ikinci toplantının yapılacağı ve ikinci toplantının da yer ve saati bildirilir.

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde anataşınmaz Blok temsilcileri ve Yardımcılarının 1/3 ü, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu veya anataşınmaz Kat Maliklerinin 1/3'nin istemi üzerine ve yukarıdaki çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir.

Madde 18 : Toplantı Yeter Sayısı

Blok Kat Malikleri Genel Kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır. Bu çoğunluk sağlanamazsa toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir ve bir hafta içinde ikinci toplantı yapılır, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve toplantı gelenlerle yapılır. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır.

Madde 19: Toplantı

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

Madde 20 : Gündem ve Görüşmeler

Blok Kat Malikleri Genel Kurulu gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Gündem kat maliklerine toplantı çağrısı ile birlikte SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu Tarafından gönderilir Belirlenen gündem dışında kat maliklerinin istemi üzerine talep konusu hususlar da gündeme ilave edilir. Toplantıda belirli bir sıra dahilinde her blok kendi Blok temsilcisi ve yardımcılarını seçer.

Madde 21 : Blok Kat Malikleri Genel Kurulunun görevleri ve Kararlar

Blok Kat Malikler Genel Kurulu sadece 1 yıl için görevli olacak ve her yıl yenilenecek Blok temsilcisi ve yardımcılarını seçimi hususunda bağlayıcı karar alabilirler.

Blok Kat Malikleri Genel Kurulu kararları sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınır. İlk turda gerekli oy çoğunluğu sağlanamaz ise 2. turda en çok oyu alan adaylar, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ genel kurulu içerisinde üye olarak ta görev yapacak olan, Blok temsilcisi ve yardımcıları olarak seçilmiş sayılırlar.

Blok Kat. Malikleri Genel Kurulunda görüşülen hususlarda tutulan tutanaklar Yönetim Kurulu tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile bağımsız bölümden yararlanana duyurulur.

Eski Blok temsilci ve yardımcıları yeniden seçilebilirler.

Blok Kat Malikleri Genel Kurulu iş bu yönetim planında belirtilen blok temsilci ve yardımcıları seçmek dışında kararlar alamazlar. Bu hususlarda karar almaları durumundam bu kararlar Kat Maliklerim bağlamaz. Blok Kat Malikleri Kurulunun aldığı kararlar Blok temsilci ve yardımcıları seçimi hariç tavsiye niteliğindedir. blok temsilcileri ve yardımcıları SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunda kararlara diledikleri gibi katılmak haklarına haizdirler.

Madde 23 : Kayıt ve Belgeler

Blok kat malikleri toplantılarında tutulan tutanaklar Blok temsilci ve yardımcıları tarafından SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kuruluna Teslim edilir. Bu tutanaklar SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunca tutulan Blok Kat Malikleri Genel Kurulu Toplantı tutanakları defterinde muhafaza edilir.

Madde 24; Blok Temsilcisi ve Yardımcılarının Görevleri

Blok temsilci ve yardımcıları, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ genel kurulunun doğal üyesidir. Gerekğinde, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ yönetim kurulu tarafından hazırlanacak olan, işletme projesine, esas olacak olan tüm bilgi ve detayları oluşturarak, bloklar ile ilgili ön işletme projesi oluşumuna katkıda bulunurlar.

Blok temsilci ve yardımcıları temel görevi bloklarını SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunda temsil etmek, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kuruluna katılmak ve blok kat maliklerinin sorunlarını SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kuruluna iletmek, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ genel kurulu veya yönetim kurulunun blokları hakkında aldığı kararların uygulamasını sağlamaya yardımcı olmaktan ibarettir.

Madde 25 : SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kumlu

Blok Kat Malikleri Genel Kurulunca seçilen Blok temsilci ve yardımcılarından oluşur. SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunda her Blok temsilci ve yardımcıları birer oy hakkı vardır.

Madde 26 : SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu her yıl Ocak ayının son iki haftası içinde olağan olarak toplanır. SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu üyelerinin 2/3 çoğunluğunun SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunun veya SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Denetim Kurulunun istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilirler.

Toplantı gündemi tarih, yer ve saati SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Blok temsilci ve yardımcılarına Ocak ayının ilk haftası sonunda, ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce gündem ile birlikte imza karşılığı veya iadeli taahhütlü posta marifetiyle bildirilir.

Madde 27 : SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu Toplanma ve Karar Yeter Sayısı

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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 28 : Kararların Bağlayıcılığı

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunun kararları, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ projesi içerisinde yer alan ve işbu yönetim planına dahil edilmiş parselde bulunan tüm bağımsız bölüm kat malikleri, Blok temsilci ve yardımcıları, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim ve Denetim Kurulları ile bütün SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ sakinleri irtifak hakkı sahipleri ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananları bağlar.

Madde 29 : Kararlar

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunun kararları, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Noter tarafından her sayfası mühürlü Karar defterine yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altına imza ederler.

Madde 30 : SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunun Görevleri

a-Üyeleri arasından 3 asil ve 1 yedek üye olmak üzere SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Denetim Kurulunu seçer.

b-Üyeleri arasından 5 asil ve 3 yedek üye olmak üzere SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunu seçer.

c-Yönetim kurulunca hazırlanan **SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ ortak yerleri işletme Projesini onaylar**, tadil eder veya yeniden yapar.

d-SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ sınırlarını belirleyen ekli vaziyet planı uyarınca; bu sınırlar içinde bulunan yerlerin, her türlü yönetim işletme faaliyetlerinin yapılması, genel aydınlatılması, blok içlerinin aydınlatılması, park, bahçe, spor alanı gibi SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ dahilinde umurun kullanılmasına terk edilen sahaların bakımı işletilmesi ve bunlardan yararlanma imkanlarının aranması, bu yerlere yeni tesisler yapılması, bunlardan yararlanmak, bakım, onarım ve kullanılmaları için esasları tespit eder ve bu amaçla belediye ve resmi mercilerle ilişkiler kurar ve bu konularda kararlar alır, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ da yer alan tüm ortak yerler, tesisler ile bunların bakım, onarım ve işletilmesine ilişkin kararların alınmasını sağlar.

e-Alınan kararların SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar.

f-Ortak yerlerin kullanım şeklini belirler.

g-SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ ile ilgili her türlü problemi çözüme kavuşturur.

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

Yönetim ve denetim kurulu asil ve yedek üyelerinin seçiminin ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise ikinci turda en çok oy alanlar seçilir.

Madde 31 : SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu Üyeleri, Bağımsız Bölüm maliklerine karşı aynen vekil gibi sorumludurlar.

Madde 32 : SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu

Yönetim Kurulu yaptığı ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve birde muhasip üye seçerek görev bölümü yapar.

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve üye tamsayısının salt çoğunluğu ile karar verir. SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onaylanmış SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu karar defterine yazılır ve altı toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlarda bunu belirterek imzalarlar. Bu defter SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu kararları ile devir teslim tutanakları da tarih sırasına göre ve numara verilmek suretiyle saklanır.

Madde 33 : Ücret Ödemesi

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim ve denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ödenecekse miktar ve şartları SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu tarafından karara bağlanır.

Madde 34: SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunun Görevleri:

Kanun, diğer düzenlemeler ve bu yönetim planındaki kurallara uyarak Kat Maliklerinin tavsiyelerinden de yola çıkarak SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunca alınan kararlara bağlı olarak, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ'nin bütün yönetim işlerini yürütür.

Başlıca görevleri şunlardır.

a- SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ nin ortak yerlerinin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve yönetimi için gerekli çalışmaları yapmak, bunların sonuçlarını SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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 MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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 MAVİŞEHİR A BÖLGESİ aleyhine açılmış dava ve takiplerde SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ sitesini temsil etmek,

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ sitesini üçüncü kişiler önünde SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Başkan yönetim kurulu adına Avukat vekil tayin edebilir.

c- Blok Kat Malikleri Genel Kurulu ile SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunu olağan ve olağanüstü toplantıya çağırarak.

d- Bağımsız bölüm maliklerinden genel giderlere katılma payları ile avansları toplamak, gerektiğinde ivedi hallerde SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak sureti ile ek ödeme kararı alınmasını talep etmek, Blok temsilci ve yardımcıları ile koordinasyon sağlamak.

e- Gelir gider kayıtlarını tutmak, belgeleri muhafaza etmek

f- SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ işletme projesini yapmak, bağımsız bölüm maliklerine bildirmek, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunca kabul edilen işletme projesini uygulamak.

g- Bölgelerin, blokların, binaların ve ortak yerlerin korunması, bakımı ve onarımı ile işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirlemek, bunlarla sözleşmeler akdetmek, yenilemek, feshetmek, bunlara ait vergi ve primler ödemek,

h- Siteye ait paralardan günlük harcamalar dışında kalanları ulusal bir bankaya yatırmak.

i- SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu Karar Defteri, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim kurulu karar defteri ile Gelir ve Gider Defterlerini usulüne uygun olarak notere tasdik ettirmek, belgeleri muhafaza etmek

j- SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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 MAVİŞEHİR A BÖLGESİ 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 MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunun ilk toplantısına sunmak

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ sitesine 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.

n- Türk Telekom A.Ş'nin onayı olmaksızın altyapı hizmetlerinden başkaca firmaları yararlandırmamak,

Madde 35 : İŞLETME PROJESİ

işletme projesi, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ'nin, bir yıllık yönetiminde (Ocak-Aralık dönemini kapsayan bir yıllık süre) 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 MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulundan 15 gün önce tüm kat maliklerine tebliğ edilir. Kat Maliklerinin tebliğden itibaren 7 gün içinde işletme Projesine itiraz etme hakları vardır. Bu şekilde maliklere tebliğ edilen işletme projesi varsa itirazlarla birlikte Yönetim Kurulu tarafından SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kuruluna sunulur. Ana taşınmaz genel kurulu işletme projesini itirazları da tartışarak aynen veya değiştirilerek onaylar ve bu şekilde oluşan işletme projesi nihai olarak kesinleşir. Kesinleşmiş işletme projesi yürürlüğe konarak uygulamaya geçilir. Kesinleşen işletme projesi ve SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK madde 68'de sayılan belgelerden sayılır.

İşletme projesi, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ ortak yerleri için 1 yıl içinde yapılacak faaliyet ve harcamaları içerir.

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ işletme bütçesi, aidat, tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ayrıca, ısınma giderleri,sıcak su giderlerini,soğuk su giderlerini, blok ortak yerleri ve SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ içinde bulunan tüm ortak yerlerin,tesis ve ekipmanların, sulama,bitki bakım, elektrik,aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, güvenlik görevlisi,payzaj bakım-sulama otopark görevlisi vb personel giderleri, sigorta, kurulmuş sistem ve cihazların periyodik servis hizmet giderleri, verilecek

tüm hizmetlerde yararlanılacak elemanların giderleri, hidrofor, asansör, jeneratör, havuz, sıgmacı, kazan dairesi, merdiven basınçlandırma fanları, otomatik bahçe sulama sistemi, yangın pompa istasyonu, su depoları vb tesislerin ve ekipmanların bakım, onarım, servis ve işletme giderlerini ve SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karşılanması için gerekli tüm giderleri kapsar.

Madde 36: Sorumluluk

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Madde 37: Devir

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulunun onayı ile bir sözleşme ile kısmen veya tamamen bir gerçek veya tüzel kişiye devredebilir.

Madde 38: SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Denetim Kurulu :

1 yıl için SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu tarafından toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile 3 asıl 1 yedek üye seçilir. Kendi aralarında bir başkan seçerler. Yeniden seçilebilirler.

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini denetleyerek sonuçları SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kuruluna iletirler. Noterce onaylanmış Denetim Kurulu karar defterine kararları yazarlar.

Madde 39 : Geçici Yönetim :

SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ PROJESİ Kapsamında bütün yapılar, ortak yer yapı, ve tesisler tamamlanıncaya kadar bu yönetim planında SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kurulu ile Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler ikisi (2) Soyak İnşaat ve Ticaret AŞ-Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi, biri (1) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ikisi (2) Kat maliki (SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ genel kurul üyesi) olmak üzere tespit olunacak, toplam beş (5) kişiden oluşan bir kurula verilmiştir.

Geçici Yönetimin oluşturulması ile birlikte tüm ortak yerlerin tamamı ve peyzaj alanları Geçici Yönetime teslim edilmiş sayılır ve Geçici Yönetim buraların her türlü bakım, onarım, muhafaza, gübreleme, sulama vs işlemlerini yapmak sorumluluğu ve zorunluluğundadır.

Ancak ilk (geçici) yönetim; bu yönetim planında yer alan parselin yapı kullanım izin belgesinin onaylanmasını izleyen tarihten itibaren 2 yıl devam edecektir.

Soyak İnşaat ve Ticaret AŞ-Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi; binalar teslim edilmeye kadar uygun göreceği bir tarihten 15 gün evvel çağrı yaparak, tüm kat maliklerini, Blok temsilci ve yardımcılarını seçmek üzere toplantıya çağırır. Bu çağrıda, toplantıda çoğunluk sağlanamaz ise, 2 nci toplantının yeri, tarihi ve zamanı'nda yer alır

Blok Kat Malikleri toplantı gününde toplantı ve karar yeter sayılarını sağlamaları halinde yetersayı ile, yeter sayı sağlanamazsa ikinci toplantıda katılanların çoğunluğunun verecekleri kararla Blok temsilci ve yardımcılarını seçerler.

Seçilen tüm blok temsilci ve yardımcılarını bilahare yukarıda belirtilen yöntem ve biçimde yapılacak çağrı sonrası toplantı ile bu geçici yönetim döneminde, SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ, geçici yönetim kurulu üyesi olacak kendi aralarından seçecekleri 2 asil geçici üyeyi, 3 yedek üyeyi ve yine kendi aralarından 2 asili yedek üye olmak üzere Geçici Denetim kurulu üyelerini seçerler. Geçici Denetim kuruluna 1 adet üye Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından atanacaktır.

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 aksaması halinde sözleşmenin feshedilmesi dahil uygulanacak yaptırımlar açıkça belirtilir

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

2.(İkinci) yılın sonunda geçici yönetim ve geçici denetim kurulları görev ve yetkilerini Blok Kat Malikleri genel kurulunca seçilecek yeni Genel Kurulun belirleyeceği yönetim Yönetim ve Denetim Kurullarına devredecektir. Ancak geçici yönetim söz konusu süre dolmadan oy birliği ile alacağı bir kararla kendisini feshederek normal yönetime geçilmesine karar verebilir.

Geçici yönetim görev süresi boyunca Blok temsilci ve yardımcıları ile yeteri kadar danışma toplantısı düzenler.

Bu toplantıda ortak yer ve tesislerinin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve Blok temsilci ve yardımcılarının konuya ilişkin görüşleri dinlenir.

İş bu yönetim planını aynen kabul ettiğimi, Yönetim Planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlüğe uyacağımı bu yönetim planında SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Genel Kuruluna ve SOYAK MAVİŞEHİR A BÖLGESİ Yönetim Kuruluna verilen tüm yetki ve görevlerin geçici yönetim süresince yukarıda bahsi geçen şekilde oluşturulan 5 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.