

SİNPAŞ GYO
EGE YAKASI VE
KARŞIYAKA REZİDANS
TOPLU YAPI SİTESİ
YÖNETİM PLANI
16.05.2016

Sayfa 1/42

16.05.2016

SİNPAŞ GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS TOPLU YAPI SİTESİ

801 ADA 27 PARSEL

ANA TAŞINMAZLAR VE BLOK YAPILARI VE REKREASYON ALANLARI

TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

I. BÖLÜM: GENEL HÜKÜMLER VE NİTELİK

MADDE 1: KAPSAM

MADDE2: TANIMLAR

MADDE3: YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI VE DEĞİŞTİRİLMESİ

II. BÖLÜM:

IIA. ORTAK YERLER, ORTAK ŞEYLER, TAHSİSLER

MADDE 4: TOPLU YAPININ ORTAK YERLERİ VE ORTAK ŞEYLERİ

MADDE 5: KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER

IIB. TİCARİ ALANLAR

III. BÖLÜM: KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

MADDE 6 :KENDİLERİNE TAHSİS EDİLEN BÖLÜMLER ÜZERİNDE

MADDE 7: BAĞIMSIZ BÖLÜM TAHSİSLİ VE ORTAK YERLER ÜZERİNDE

IV. BÖLÜM: KAT MALİKLERİ VE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

MADDE 8: GENEL KURAL

MADDE 9: BLOK YAPILARIN BAKIMI-KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK

MADDE 10: ORTAK GİDERLERE KATILMA

MADDE 11: ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI

MADDE 12: MÜSAADE MECBURİYETİ

MADDE 13: YASAK İŞLER

MADDE 14: KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

V. BÖLÜM: ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE 15: KAT MALİKLERİ GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 16:TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 17:TOPLU YAPI YÖNETİMİ

MADDE 18:TOPLU YAPI MERKEZ YÖNETİM KURULU

MADDE 19: YÖNETİM ŞİRKETİ

MADDE 20: YÖNETİM ŞİRKETİNDE ARANACAK ÖZELLİKLER

MADDE 21: GEÇİCİ YÖNETİM ŞİRKETİ

MADDE 22:YÖNETİCİNİN GÖREV ve YETKİLERİ

MADDE 23:TEMSİL VE İLZAM

MADDE 24:YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU

MADDE 25:TOPLU YAPI DENETİM KURULU SEÇİMİ VE GÖREVİ

VI. BÖLÜM SON HÜKÜMLER

MADDE 1 - KAPSAM

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain F21C21A2A-B—C Pafta, 801 Ada 27 no.lu Parseli teşkil eden gayrimenkul üzerinde inşa edilen Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi kapsamında bulunan;

A BLOK'ta 47 adet bağımsız bölüm (47 konut)

B BLOK'ta 49 adet bağımsız bölüm (49 konut)

C BLOKta 56 adet bağımsız bölüm (56 konut)

D BLOKta 50 adet bağımsız bölüm (50 konut)

E BLOKta 58 adet bağımsız bölüm (58 konut)

F BLOKta 70 adet bağımsız bölüm (70 konut)

G BLOKta 48 adet bağımsız bölüm (48 konut)

H BLOK'ta 1 adet bağımsız bölüm (1 adet ticari bağımsız bölüm)

I BLOK'ta 185 adet bağımsız bölüm (176 konut, 9 adet ticari bağımsız bölüm)

J BLOKta 2 adet bağımsız bölüm (2 adet ticari bağımsız bölüm)

A-B-C-D-E-F-G BLOK KAPALI OTOPARKI

I BLOK KAPALI OTOPARKI

İsimli Blok Yapılar, blok niteliğinde olmayan yapılar, destek yapıları, destek cihazları ve rekreasyon alanlarına ait Yönetim Planı olup, bahse konu bağımsız bölümler ve bu bağımsız bölümlerin tahsis yolu ile kullanımına verilen alanlar, işbu Yönetim Planı hükümleri ve ekleri ile yönetilecektir.

Yapılar, sosyal tesis, sığınak alanları, kapalı otoparklar, açık otoparklar, destek yapıları, destek cihazları ve rekreasyon alanları Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin bir unsurudur. Bu Yönetim Planı, Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi'nin tamamında ortak olarak uygulanır. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi bir bütün kabul edilir.

Ancak EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Projeleri iki ayrı yaşam alanı olarak planlanmıştır. Aynı parselde (27 parsel) yer alan EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS'ın kullanım alanları ayrı olacak şekilde belirlenmiş olup, bu sınır çizgisi yönetim planının eki vaziyet planında yer almaktadır (Ek-1). EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS (27 parsel) Projesindeki bağımsız bölüm sahipleri, bu kullanım koşullarına gayrikabili rücu muvafakat etmişlerdir.

EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS (27 parsel) Projesindeki, bağımsız bölüm kullanımlarına tahsis edilen özel bahçeler, otoparklar ve Ek-İde sınırı belli olan KARŞIYAKA REZİDANS kullanımındaki ortak alanlar dışındaki tüm ortak alanlar (bu yönetim planıyla özel olarak ilgili bağımsız bölümlere tahsislenen alanlar hariç) H Bloğa tahsis edilmiştir. KARŞIYAKA REZİDANS, H Bloğa tahsis edilen yerleri kullanamaz. Sitenin tamamına ait ortak teknik tesis ve ekipmanların yeri ve kullanım esasları ise işbu Yönetim Planında belirlenmiştir.

İşbu Yönetim Planı, toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerini, intifa ve oturma hakkı sahiplerini ve bunlardan satış, hibe, trampa ve sair yollardan pay ve hak iktisap edecek olan bütün yeni malik ve hak sahiplerini ve bu bağımsız bölümlerde kira akdi ile ikamet eden ya da ticari bağımsız bölümü işleten tüm malik ve kullanıcıları bağlar. Bağımsız bölümlerini kiraya veren malik yahut intifa hakkı sahipleri kira sözleşmelerine, bu Yönetim Planına aykırı hüküm dahi koyamazlar. Blok Yapı ve bağımsız bölümlerin tahsis şeklini, niteliğini, cinsini değiştiremezler.

MADDE 2 – TANIMLAR

- 2.1. Proje Müellifi ve/veya Geliştirici Firma : SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.
- 2.2. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS TOPLU YAPI SİTESİ: İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain F21C21A2A—B-C Pafta, 801 Ada 27 no lu Parsel üzerinde inşa edilen, sosyal tesis, ticaret, konut ve bunlara ait rekreasyon alanları ile bunun gibi yapıların ve çevre düzenlemelerinin yer aldığı projenin tamamıdır. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapı kapsamındadır.
- 2.3. Ana Gayrimenkul Parseli: Tapuya, Kat Mülkiyeti Kütüğü adı altında düzenlenmiş sicile kaydedilecek ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilecek, kadastro planında sınırları belirli ve parsel nosu ile ifade edilen ana gayrimenkul arsasıdır.
- 2.4. Ticari Alanlar, Ortak Yer ve Tesisleri: Ana gayrimenkul parselinde inşa edilmiş ve bünyesinde, kat mülkiyetine konu ticari ve konut kullanımlı bağımsız bölümlerin birlikte bulunduğu ve bu bağımsız bölümlerden, konut kullanımlı bağımsız bölümlerin ayrıştığı, yalnızca ticari nitelikli bağımsız bölümlerin ortak ve/veya müstakil kullanımlarına tahsis edilmiş yerlerden oluşan yer ve tesislerdir. Ticari Alanlar kat planları ve sadece Ticari alanlara ait olan ortak alanlar Ek-7de bulunmaktadır. Söz konusu ticari alanlar; I bloktaki I/1, I/2, I/3, I/4, I/5, I/6, I/7, I/8, I/9),J Bloktaki J/1,J/2, H Bloktaki H/1dir.
- 2.5. Bağımsız Bölüm: Özgülediği amaç doğrultusunda bağımsız kullanıma ayrılmış ve Kat Mülkiyeti Kütüğünde kendisine sayfa ayrılmış mesken, işyeri gibi yapı bölümleridir.
- 2.6. Kat Maliki: Bağımsız bölüm üzerinde aynı hak olarak, mülkiyet, intifa, sükna, oturma, üst hakkı gibi kullanıma imkan veren tapuya tescil edilmiş hak sahibidir.
- 2.7. Blok Yapı No ve İsimleri: Her müstakil parsel üzerinde yer alan ve bünyesinde bir veya birden fazla bağımsız bölüm barındıran bloklardan her biri Blok Yapı olarak adlandırılır. İşbu Yönetim Planı'nda; F21C21A2A-B—C Pafta, Pafta, 801 Ada 27 no.lu Parseli teşkil eden gayrimenkul üzerinde inşa edilen Sinpaş GYO KARŞIYAKA REZİDANS VE EGE YAKASI Toplu Yapı Sitesi kapsamında bulunan;
A BLOK ALAÇATI BLOK
B BLOK ALAÇATI BLOK
c BLOK ALAÇATI BLOK
D BLOK FOÇA BLOK
E BLOK CUNDA BLOK
F BLOK ASSOS BLOK
G BLOK Assos BLOK
H BLOK TİCARİ
I BLOK KARŞIYAKA REZİDANS BLOK
J BLOK SOSYAL TESİS
OTOPARK
olarak isimlendirilmişlerdir. Bu isimlendirmeler geliştirici firma Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ticari haklarından olup, bu isimler değiştirilemez.
- 2.8. Blok Kat Malikleri Kurulu: Toplu Yapı kapsamındaki blokların Kat Maliklerinden oluşur. Blok Yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait Ortak Yerler'e ilişkin olarak, o blokta bulunan Kat Maliklerinden

oluşan Blok Kat Malikleri Kurulunca yönetilir. Toplu Yapı Yönetimi gibi, blokların yönetimi de, profesyonel Yönetim Şirketi'ne bırakılabilir. Bu takdirde, bu husus profesyonel Yönetim Şirketi ile yapılacak sözleşmeye açık olarak yazılır.

2.9. Blok Temsilcisi: Bloğun bulunduğu parselin Kat Malikleri Kurulu toplantısında, ilgili blok Kat Malikleri tarafından Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bloktaki Kat Malikleri'ni temsil etmek üzere seçilen/atanan yönetim birimidir. Blok Temsilcisi aynı zamanda Blok Yöneticisi'dir. Blok temsilcisi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda, temsil ettiği bloktaki bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

2.10. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu: Bütün Toplu Yapı kapsamındaki Kat Maliklerinden oluşur. 5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun tüm yetkileri işbu Yönetim Planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na devredilmiştir.

2.11. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu: Toplu Yapı kapsamındaki Blok Yapıların ve/veya blok niteliğinde olmayan yapıların Kat Malikleri tarafından seçilen/atanan temsilcilerinden oluşur. Temsilciler, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

2.12. Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri arasında, site ile ilgili kararları almak üzere seçilen/atanan üç kişilik kuruldur. Profesyonel Yöneticinin ve Yönetim Şirketinin belirlenmesi ve 6 yıla kadar sözleşme yapma yetkisi, ayrıca güvenlik, temizlik, peyzaj gibi hizmetlerin alımı ile ilgili sözleşme yapma yetkisi ve proje içerisinde yer alan Kapalı Spor Tesislerinin işletmecisi ile tüm Kat Malikleri adına sözleşme yapma yetkisi Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu'nundur.

2.13. Toplu Yapı Denetim Kurulu : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından ve Kat Malikleri arasından Toplu Yapı kapsamındaki blok yapılar, ortak tesisler, ortak alanlar ve şeyler ile ilgili olmak üzere Toplu Yapı Sitesi'nin tamamında denetim yetki ve görevini kullanmak üzere seçilen/atanan üç kişilik kuruldur.

2.14. Profesyonel Yönetim Şirketi: Bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında, Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi'ni, bu kapsamdaki parsel ve blokları, ortak alanları yönetmek üzere Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu tarafından sözleşme yapılacak profesyonel Yönetim Şirketini ifade eder. Yönetim Şirketi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen Yönetici'ye ait yetki ve görevleri yerine getirir.

2.15. Diğer Hizmet Şirketleri: Rezidans hizmetleri, güvenlik, temizlik, peyzaj gibi hizmetlerin alındığı şirketleri ifade etmekte olup, bu şirketlerle sözleşme yapma yetkisi Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu'nundur.

2.16. Özel Kullanıma Tahsisli Alanlar: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya işbu Toplu Yapı Yönetim Planında belirtilen belirli bir bağımsız bölüme veya belli bir bloğa tahsis edilmiş olan, Kat Mülkiyeti Kanununun 12. maddesi gereğince düzenlenen ve işbu Yönetim Planı'nın ayrılmaz bir parçası olarak hüküm ifade eden, Vaziyet Planı ve projelerde gösterilen açık veya işbu Yönetim Planı ile tarif edilen örtülü yer, alan, mekân ve benzeri yerleri ifade eder.

2.17. Anagayrimenkul Ortak Yerleri: Anagayrimenkulde mevcut belirli bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak alanlar dışında kalan, ana yapıda bulunan, tüm Kat Malikleri'nin ortak korunma kullanma veya faydalanmaya tahsis edilen yerleri ifade eder.

2.18. Proje ve Vaziyet Planı: Kat Mülkiyet Kanununun 12. maddesi gereğince düzenlenen, ilgili Belediye'ce tasdikli, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tescili için Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibraz edilen Proje ve Vaziyet Planı'nı ifade eder.

2.19. İşletme Dönemi: İşletme Projesinin onaylanmasından itibaren başlayacak iki yıllık dönemdir.

2.20. İşletme Projesi: Bir işletme dönemi boyunca Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesini oluşturan ana yapı için yapılacak, bakım, onarım, yatırım ve yönetim giderleri dahil olmak üzere ortak yaşamın devamı için yapılması planlanan her türlü giderlerden, Kat Malikleri'nin payına düşecek avanslara ilişkin tahmini tutarlarının gösterildiği gelir gider tablosudur.

2.21. İşletme Gideri: İşbu Yönetim Planının ilgili maddelerinde tanımlanan ve ilgili olduğu yapı türü ve ana gayrimenkulün Ortak Alan, Ortak Yer, Ortak Tesis, Ortak Şey, Ortak Hizmetlerinin sürekli ve kesintisiz olarak idamesi ve işletilmesi için yine bu Yönetim Planında belirlenen oranlarda Kat Malikleri'nden müştereken tahsil edilecek genel giderleridir.

2.22. Kurulum Gideri: İşbu Yönetim Planı'nın ilgili maddelerinde tanımlanan ve ilgili olduğu yapı türü ve ana gayrimenkulün Ortak Alan, Ortak Yer, Ortak Tesis, Ortak Şey, Ortak Hizmetleri'nin kurulması ve gerekli organizasyonun sağlanması için ilk etapta yine bu Yönetim Planında belirlenen oranlarda Kat Maliklerinden müştereken tahsil edilecek genel giderleridir. Proje geliştirici firma tarafından taahhüt edilmeyen ancak yaşam kurgusu içinde zamanla ortaya çıkabilecek ihtiyaçlar için tahsil edilecek giderdir.

2.23. Genel Gider: İşletme ve Kurulum Giderleridir.

2.24. Ortak Hizmet: Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin İşbu Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve projenin gerektirdiği ölçülerde oluşumu ve devamı için gereken hizmetler, ortak hizmetlerdir. Bu çerçevede sitenin yönetim hizmetleri ve yönetimin teşekkülü için gerekli personel tarafından verilecek sair hizmetler, Yönetim Şirketi hizmetleri, güvenlik hizmetleri, teknik ve mimari hizmetler, peyzaj hizmetleri, spor alanlarına ilişkin hizmetler, burada sınırlı sayıda sayılmış olmakla birlikte site Kat Maliklerine yönelik verilen bütün hizmetler ortak hizmet kapsamındadır.

2.25. Danışma Kurulu: Toplu Yapı Merkez Yönetim kurulu tarafından kat malikleri arasından seçilen, projenin dış cephe, görünüş ve konseptine yönelik kat maliklerinden gelen talepleri yönetecek, ön karara bağlayacak ve nihai karar için Toplu Yapı Merkez Yönetim kurulunun onayına sunacak, inşaat mühendisliği ve mimarlık meslek gruplarından oluşan kuruldur. Kurulun alacağı kararlar MYK'ya tavsiye niteliğindedir, yaptırım yetkisi yoktur, kurulun oluşturulması zorunlu değildir.

MADDE 3 - YÖNETİM PLANI'NIN BAĞLAYICILIĞI VE DEĞİŞTİRİLMESİ

Bu gayrimenkulün malikleri, inşaatın devam ettiği sürece ve inşaat ikmal edildikten sonra dahi tatbik ve devam edilmek üzere, İşbu Yönetim Planı ve Eklerini tanzim ile Tapu Siciline tesciline karar vermişlerdir.

Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin mevcut Toplu Yapı Ortak Yer ve Tesisleri, 801 Ada 27 Parsel Kat Malikleri tarafından kullanılacak ve bu alanlara ilişkin giderler, 2.4. maddesinde belirtilen Kat Malikleri hariç "EK—8: Genel Giderlere Katılım Oranları Listesi"ne göre tüm diğer bağımsız bölüm Kat Malikleri tarafından karşılanacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu 18. Maddesi çerçevesinde; Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini gerekse ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi'nin idaresi, bağımsız bölüm sahiplerinin hak ve borçları İşbu Yönetim Planı hükümlerine, Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki esaslara, Medeni Kanuna ve Genel Hükümlere tabidir.

İşbu Yönetim Planı ile kanundan alınan yetkiye dayanılarak, proje dâhilindeki ortak alanların hangi bağımsız bölüme ne ölçüde kullanılacağına dair detaylı tahsis planları ve tarifler tanzim edilmiştir.

Satın alınan bağımsız bölüme ait tahsisli ve ortak alanların kullanım koşulları, o bağımsız bölümün satış bedeline yansıtılmış olduğundan ve kendilerine ve diğer Kat Maliklerine tahsisli alanları önceden bilerek serbest iradeyle kabul edip satın aldıklarından, aynı zamanda, söz konusu tahsisler bağımsız bölümlerin arsa payının belirlenmesine esas teşkil ettiğinden, Kat Malikleri, gerek tahsisli alanları, gerekse ortak kullanım alanlarını düzenleyen maddelerin iptalini isteyemezler.

Tüm Kat Malikleri, bu doğrultuda kendilerine tahsis edilen alanlar dışındaki ve diğer Kat Maliklerinin özel kullanıma tahsisli alanların kullanım haklarından peşinen feragat etmiş olup, bu tahsis planlarını, bağımsız bölümlerini sattıkları takdirde yeni Kat Malik'i'ne bildirmekle yükümlüdürler. Yeni Kat Malik'i de, bağımsız bölümü satın aldığı andan itibaren işbu Yönetim Planı'nın tüm maddelerini aynen kabul etmiş sayılacağı hususunun bilgi ve bilinci içindedir. Yönetim Planının bu hükümleri, bağımsız bölümlerden bir veya birkaçına satış, trampa, bağış, cebri icra, miras vs. herhangi bir yolla Kat Malik'i olacak tüm gerçek ve tüzel kişiler ile onların külli cüzi haleflerini kesin ve geri dönülmez bir şekilde bağlar.

İşbu Yönetim Planı aynı zamanda, Kat Malikleri arasında yapılmış sözleşme serbestisine dayanan bir özel hukuk sözleşmesi mahiyetinde olduğundan, Yönetim Planı'nın Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ile çelişen veya aykırı düşen maddelerinin varlığı halinde, tarafların özel hukuk sözleşmesinden doğan hak ve taahhütlerini ileri sürerek edimlerin aynen yerine getirilmesini isteme ve gereğinde tazminat davası açma, cezai şart isteme hakları saklıdır.

İKİNCİ BÖLÜM

II-A. ORTAK YERLER, ORTAK ŞEYLER, TAHSİSLER

MADDE 4 - TOPLU YAPININ ORTAK YERLERİ VE ORTAK ŞEYLERİ

Her Blok Yapının, binanın Oturduğu saha dışında veya tahsis etmek sureti ile bir bağımsız bölümün kullanımına verilen alanların dışında kalan, bahçe, temel ve ana duvarları, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarları, genel girişler, merdivenler, eklenti olarak tasrih ve tescil edilmeyen bilumum sahanlık ve koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, taşıyıcı sistemi Oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin diğer elemanları, bağlantı yolları, asansör holleri, bina cephesini Oluşturan pencere doğraması ve cam harici tüm cephe sistemleri ve cephe kaplamaları, blok girişleri ve bu bölgede yer alan giriş kapıları, aydınlatma, güvenlik ve benzeri tesisatı, genel hizmet veren site yönetimi daire-odaları, genel kömürlük-yakıt depoları ve benzeri yerler, elektrik, su ve doğalgaz saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, genel kalorifer-kazan daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları ve bunların elektrik-mekanik ve benzeri tüm alanları ve tesisatları, tüm atık su-yağmur suyu toplama ve tahliye sistemleri ile bunların bağlandığı altyapı baca-boru sistemleri, çatı örtüleri ve konstrüksiyonları, genel bacalar, yağmur dereleri ve olukları, yağmur iniş boruları, genel kullanıma açık çatı terasları, bağlantı yolları, yangın emniyet merdivenleri, genel asansör-merdiven—geçiş-bağlantı holleri, araç ve yaya bağlantı geçitleri, spor sahaları, yürüyüş-koşu—bisiklet yolları-parkurları, düşey bahçeler, göletler, çöp kanalları ve çöp toplama alanları, jeneratör ve trafo yapıları, çeşmeler; seramik panolar; bir bağımsız bölüme tahsis edilmemiş genel kullanıma kapalı-açık peyzaj-bahçe alanları ve bu alanları tamamlayan topraklandırma-bitkilendirme-aydınlatma elemanları-sulama tesisatı ve benzeri tüm peyzaj—elektrik—mekanik tesisatı, siteyi çevreleyen duvarlar-çitler, site içi yollar, açık—kapalı otoparklara iniş-çıkış rampaları ve genel kullanıma açık otopark içi dolaşım yolları, site ana ve/veya tali giriş-çıkış üniteleri, kapıları, Yönetim Planında aksine hüküm yoksa açık otoparklar (ilgili bağımsız bölümlerin mütemmim cüzü sayılan kapalı otoparklar ve açık otoparklar ile iş bu yönetim planı ve ekleriyle özel olarak ilgili bağımsız bölümlere tahsislenen alanlar istisnadır), süs havuzları (göletler), ve bunun gibi tüm donatılar, varsa barbekü alanları, gastronomi alanı, çocuk parkları gibi yerler, yüzme havuzu ve yüzme havuzuna ait teknik alanlar, tarla/hobi bahçeleri Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı

Sitesi'ne münhasır Ortak Yerlerdir. Ancak bu yerler yönetim planı eki vaziyet planında sınırları açıkça belirtildiği şekilde kullanılabilecektir.

Yukarıda tanımlanan ortak yerlerden, ilgili parsellerin sınırında örülmüş olan duvarlar, toplu yapının ve sitenin bütünlüğünü sağlamak ve görsel zenginlik katmak amacı ile ve/veya sitenin imar durumu ve mevzuat ihtiyaçlarından kaynaklı bir düzenleme yapılması gerekliliği durumunda bedeli site sakinleri tarafından karşılatılarak hazırlatılan ve Geliştirici Firma onayı alınan proje ile yeniden düzenlenebilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinde belirtilen sair tüm ortak yer ve tesisler ile yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer sayılır.

Kat Malikleri'nin müşterek mutabakatıyla işbu Yönetim Planı ve Ekleri ile; münhasıran bağımsız bölümlerin özel kullanımına tahsis edilmiş depo, sığınak, otopark, bahçe, çatı, zemin teras, sundurma, teras çatı, kat bahçesi, kış bahçesi, tarla/hobi bahçesi, tesisat galerisi, teknik alan, personel soyunma+duş+wc vb. alanlar Ortak Yer addedilemez ve bu hüküm değiştirilemez. Değiştirilmesi halinde, bu alanları kullanan bağımsız bölümlerin zarar ve değer kayıplarının tazmini esastır.

Bağımsız mülkiyete tabi yerlerin ve/veya bağımsız bölümlere tahsis edilen yerlerin/alanların işletilmesi kat malikleri tarafından yapılır veya yaptırılır. Buna karşılık diğer bağımsız bölüm malikleri bu tahsisli yerlerin/alanların ortak yer olduğundan bahisle kendilerinin de tasarruf edebileceğini öne sürerek bağımsız bölümlere tahsis edilen yerlerden/alanlardan 0 kat malikinin istifadesini engelleyemeyecekleri gibi kendileri de bu alanların Ortak Yer olduğu veya Ortak Şeyler barındırdığı gerekçesiyle yararlanma talebinde bulunamaz, herhangi bir alacak ve hak iddia edemezler.

Ticari bağımsız bölümleri alan veya kiralayan işletme sahipleri, iskan ve işletme ruhsatı alınması öncesinde geliştirici firmanın onayı olmadan sundurma, pergola gibi açık ya da yarı açık olsa ve kanun ve mevzuatlarda ruhsata tabii olmayan imalatlar ya da uygulamalar şeklinde de tanımlasa dahi ruhsat projesine aykırı hiçbir imalat yapamazlar. İskan ve işletme ruhsatı sonrasında ruhsat projeleri dışında yapılacak, her türlü imalat için Geliştirici Firmanın onayı alınacaktır.

Yerleşimin zemin-bodrum katlarında yer alan yangın suyu deposu, genel su depoları, bahçe sulama suyu depoları, sistem merkezleri, süs havuzu/gölet teknik odaları, kapalı havuz teknik mekanları, parseldeki bütün bağımsız bölüm ve diğer ortak peyzaj alanlarına hizmet verecek Ortak Yerler'dir. A,B,C,D,E,F,G,I bloklar altındaki Kapalı Otoparklar içerisinde yer alan ve ruhsat projesinde, sığınak-vb. nitelikli gösterilen alanlar barış halinde, Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesine hizmet verecek site yönetiminin kullanımında olan Ortak Yerlerdendir. Bu alanlar, işbu Yönetim Planı ekindeki "EK—9: Site Yönetim Mekan/arı Yerleşim Şemasında tanımlanmıştır.

Sosyal Tesisler, kurulum, bütün amortisman, işletme ve bakım-onarım giderleri, Site Yöneticiliği bütçesinden karşılanarak uygun görülebilecek bir yöntemle işletilebileceği gibi, yine işletme usul ve esasları özel işletmecisi tarafından belirlenmek ve masrafları kendince karşılanması şartıyla özel işletmecisi tarafından da işletilebilir. Site Yönetiminin işletilmesi halinde, bu ortak alanlara dair işletim giderleri, işletme Projesi'ne yansıtılarak 2.4. maddesinde belirtilen Kat Malikleri hariç tüm diğer bağımsız bölüm Kat Maliklerinden tahsil edilecektir. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesine hizmet kapsamında I BLOK, J BLOK, H BLOKta yer alan ticari Bağımsız Bölümlere Özel Kullanım Tahsisli Kapalı Alanlar (pergola, sundurma, kış bahçesi ve bunun gibi) ve Teras Alanları, EK-5'te belirtilmiştir.

KARŞIYAKA REZİDANS'taki ticari bağımsız bölümler ve bu bölümlere tahsisli EK-5'te belirtilmiş olan alanlara site dışından müşteri kabulü yapabilecek olup, Toplu Yapı Kat Malikleri bu duruma muvaffakat etmişlerdir. Ancak işletmeciler, bu tesislerin site güvenliğini zaafiyete uğratmayacak şekilde işleyişini, donanımını ve personel kurgusunu yapacaktır.

Yapıların bodrum katlarında bulunan elektrik odaları, mekanik odaları, ortak depolar ve sığınak alanları (sığınak yönetmeliğinin 14. maddesi 2. paragrafına göre) Site Yönetiminin personel, depolama, çalışma gerektiren fonksiyonlarınca, yapının bütünlüğü ile mekanik ve elektrik sistemlerindeki, görünümündeki ve fonksiyonlarındaki genel bütünlüğünü bozmadan düzenlenebilir ve kullanılabilir.

Yukarıda sayılanların dışında kalan fakat Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin Ortak Yeri mahiyetinde olan yerlerle, Ana Taşınmaz'ın Ortak Yeri mahiyetinde olan yerler de ortak yerlerdendir.

Sinpaş, sitede satış, pazarlama ve reklam faaliyetlerine devam edecek olup, sitedeki ortak alanları kullanabilir, organizasyonlar (yemek organizasyonu, sportif aktiviteler, tanıtım günleri, marka lansmanları, partiler vs.) düzenleyebilir, Sinpaş logolu geçici/kalıcı reklam panosu yerleştirebilir. Kat malikleri, bu alanlardan ve faaliyetlerden elde edilecek herhangi bir gelirden kira vb. ne ad altında olursa olsun bir alacak talebinde bulunamayacaklardır. Kat malikleri Sinpaş'ın faaliyetlerine engel olamayacaklardır. Site Yönetimi ve/veya Sinpaş site içerisinde bulunan ortak alanlarda sitenin prestijini, bilinirliğini arttırmak, siteye gelir elde etmek amacı ile aktiviteler düzenleyebilir. Sinpaş, site girişi veya uygun gördüğü başka bir ortak mahalde veya blok yapıların çatısında siteyi, projeyi tanıtabilecek nitelikte kendi ismini ve/veya ismi ile birlikte site ismini kullanma suretiyle gerekli görülen ebatlarda logo, tabela, totem ve sair tanıtım unsurları kullanabilir, bu unsurların kullanılacağı alanlar bu yönetim planının işbu maddesi ile bu amaca tahsis edilmiştir. Söz konusu tanıtım unsurları siteyi tanıtım amaçlı olduğundan dolayı bu tanıtım sebebi ile her hangi bir reklam ilan vergisi oluşması durumunda bu vergi site bütçesinden karşılanır.

Site Yönetimi, projenin içerisinde yer alan ticari nitelikli bağımsız bölümlerin faaliyet alanları dışındaki faaliyet alanlarına sahip markaların site içerisinde bulunan ortak alanlarda sitenin prestijini, bilinirliğini arttırmak, siteye gelir elde etmek amacı ile aktiviteler, tanıtım günleri vb. organizasyonlar düzenlemesine izin verebilir. Toplu yapı içerisinde ortak alan kapsamında olan tüm asansör içlerine, asansör içlerinde var olan ve/veya sonradan konulacak dijital ekranlara ve panolara, asansör iç ve dış kapılarına, tüm katlardaki asansör kapı duvarlarına, otopark giriş-çıkış alanları ile otoparkta uygun olan tüm alanlara, site giriş-çıkış noktaları, kapıları ve çevresine, site etrafını çevreleyen duvarların iç ve dış yüzeylerine, site içi yüzme havuzu ve spor alanları ve civarına, yürüyüş yolları ve çevresine, blok girişlerine ve resepsiyon alanlarına vb. yerlere ürün satımı ve tanıtımı ile ilgili stand kurulumu, ışıklı, ışısız digital bilumum teknolojik niteliklere sahip reklam araçları, billboard ve reklam alanlarının yerleştirilmesi, daire kapılarına ve posta kutularına flyer, dergi, broşür, kitapçık, magnet vb. reklam ve tanıtım metaryalleri konulması ve bu çalışmalar ile ilgili olarak bu alanların ticari olarak kullanımının organizasyonu Site Yönetimi tarafından yapılacak olup, bu şekilde elde edilen tutarlar siteye gelir olarak kaydedilecektir. Site yönetimi reklam pazarlama işini kendi yapabileceği gibi başka firmalardan da bu konuda ücreti karşılığında yardım alabilir, anlaşma sağlayabilir. Site Yönetimi, proje içerisinde yer alan ticari bağımsız bölüm maliklerinin işletmelerini diğer kat maliklerine tanıtılabilmek amacı ile bir defaya mahsus olmak üzere site içerisinde Site Yönetimi'nden izin alınması şartıyla ücretsiz tanıtım yapmasına müsaade edecektir. KARŞIYAKA REZİDANS'taki yangın deposu ve kazan dairesi gibi teknik alanlar, tüm sitenin kullanımına hizmet ettiği için Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi'nin ortak yerlerindendir.

EGE YAKASI ve KARŞIYAKA REZİDANS'ın güvenlik sistemleri (bariyerler, güvenlik kameraları, vs.) projesine göre oluşturulmuş ve yerinde imalatı/montajları yapılarak işletmeye alınmış ve site yönetimine teslim edilmiştir. Bu sistemlerin işletilmesi, bakımı yapılarak sitenin güvenliğinin sağlanması site yönetiminin sorumluluğundadır.

Site sakinleri, sitede uygulanan güvenlik sistemleri—adetleri ve kapsamı hakkında bilgilendirilmiştir. Site yönetimi site sakinlerinden gelen taleplere ve site işletme bütçesi çerçevesinde sonradan gelebilecek taleplere göre güvenlik sistemlerini azaltmak-artırmak veya sistemi geliştirmek-değiştirmek isteyebilir. Buna yönelik sorumluluk ve tüm maliyetler site yönetimine aittir. Site yönetiminin hizmet vermeye başlaması sonrası Geliştirici Firma güvenlik senaryoları-sistemleri-ürünleri ve benzeri konular ile ilgili hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Geliştirici Firmanın sorumluluğu, bağımsız bölümleri, ortak alanları ve bağımsız bölümlere tahsis edilen alanları yapmak, teslim etmek ve yapı kullanma iznini almakla sona erer. Bu tarihten sonra, ilgili alanlarda yapılan tadilatlar, değişiklikler, eklemeler, fonksiyon değişiklikleri vb. haller Geliştirici Firma'nın sorumluluğunda değildir.

4.1 Ticari Alanlar Ortak Yerleri:

Ticari nitelikli bağımsız bölümlerin ortak yerleri yalnızca bu ticari alanların kullanımına tahsis edilmiş bulunan yer ve tesislerdir. Ticari alanlara tahsis edilmiş yerlerin dışında kalan alanlardan gerek site sakinleri gerekse dışarıdan gelecek müşteriler, Site Yönetiminin kurallarına göre faydalanacaktır. Sirkülasyon alanları, bodrum katta bulunan ve bu alanların havalandırma-ısıtma, aydınlatma vb. teknik altyapıya yönelik mekanları, bu kapsamdadır.

Ticari nitelikli bağımsız bölümler, faaliyetleri esnasında çevrelerini rahatsız edecek ses ve görüntü kirliliğine sebebiyet vermekten kaçınmalıdırlar. Siteden gelecek herhangi bir gürültü şikayeti olması durumunda, şikayeti bertaraf etmek için ses yalıtımı yaptırmak zorundadırlar. Gerek ticari alanların içerisini, gerekse kendilerine tahsisli olan mahallerin temizlik ve bakımlarını daimi olarak yapmalıdırlar. Ayrıca site yönetiminin belirleyeceği çöp atma- toplama saatlerine de riayet etmelidirler. Bu tahsislenen alanların bakım, onarım ve yenileme giderleri ticari alan malikleri tarafından ödenecektir.

4.2 Toplu Yapı Ortak Şeyler:

Blok Yapı'nın ana kanalları, genel elektrik-mekanik-altyapı ve benzeri tesisatları, genel giriş kapıları, blok isimlikleri, genel girişlerdeki döşeme ve merdiven kaplamaları, giriş hollerindeki aydınlatma, posta kutuları, korkuluk dikme ve küpeştelere, merdiven ve kapı otomatikleri, diyaforları ve bunlara ait tesisatlar, çiçeklikler, asansörler, peyzaj alanlarındaki donatı elemanları-kaplamaları, yürüme—koşu-bisiklet yolları, düşey bahçeler, köprüler, aydınlatma elemanları, sulama sistemi donatı elemanları ve bilumum tesisatları, içme suyu tesisatları, su kaynak kuyuları ve bağlantı elemanları, kuyu pompaları, peyzaj alanlarının idamesini gölet devridaimi çalışmasını ilgilendiren pompa—çim sulama-süzgeç sistemi-dezenfeksiyon ve benzeri bilumum tesisatları, göletleri oluşturan altyapı ve membran sistemleri, iskeleler, köprüler, göletin içerisine doldurulan-konulan su—su taşıtları, atık su ve yağmur suyu tahliye altyapıları, rögarlar ve künkleri, künk kanalları, Kat Maliklerinin kendi bağımsız bölümleri dışındaki ana hat ve bransman elektrik-su ve benzeri tesisatları, telefon-radyo-televizyon-güvenlik ve benzeri için kurulan ortak şebeke ve antenleri, genel aydınlatma sistemi, genel giriş ve otoparklardaki muhabere-yangın—alarm tesisat ve zilleri, tesisat ana kanalları, genel elektrik kofraları, genel sıcak-soğuk hava tesisleri, her türlü gizli ve asma dereler, dikey yağmur boruları ve bilumum tesisatları, saçak elemanları, her türlü anten-alıcı-vericiler, bahçe ihata duvarları, giriş kapısı tesisatları, site çevre-koruma—güvenlik duvarları ve/veya çitleri, bahçe kapıları, bahçe ihata duvarları, güvenlik kameraları-altyapısı ve tüm tesisatları ve benzeri müşterek mülkiyete dahil Ortak Şeylerdir.

MADDE 5 - KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER

5.1 TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜM VE BLOKLARIN KULLANIMINA TAHSİS EDİLEN YERLER

Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi kapsamında bulunan; 801 Ada 27 nolu parseldeki; I bloğun (KARŞIYAKA REZİDANS) zemin katındaki, J Bloğun birinci bodrum kat ve ikinci bodrum

katındaki, H Bloğun zemin katındaki ticari bağımsız bölümleri, 'Teraslı Dükkan olarak düzenlenmiş ve bu terasların sınırları ve tahsisi işbu Yönetim Planı ekindeki EK-5'te belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen bloklar belirtilen tahsis edilen bağımsız bölümlerinin çevresinde (ön ve/veya yan kısımlarında) bulunan ve sınırları işbu Yönetim Planı ekinde gösterilen teras alanlarını kullanacaklardır. İşbu Yönetim Planı ile belirtilen blokların belirtilen bağımsız bölümlerine tahsis edilen teras alanlarında inşa edilmiş tüm şeyler ve mekanlar da sadece tahsis edildiği ve bu alanların işletme giderlerinin taraflarınca karşılandığı bağımsız bölümlerce kullanılacaktır. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi kapsamında, yukarıda belirtilen Blok Yapılar dahil parsel bünyesindeki tüm blok ve blok niteliği taşımayan yapılar da bağımsız bölümü bulunan diğer sair malikler, sınırları işbu Yönetim Planı ekindeki EK-5'te Özel Kullanım Tahsisli Kapalı Alan ve Teras Alanları'nda belirtilmiş olan teras alanlarının ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından yukarıda belirtilen Blok Yapıların zemin/giriş/bodrum katlarında yer alan Bağımsız Bölümlerin Malikleri lehine gayrikabilirücu olarak kati surette feragat etmişlerdir. Belirtilen bağımsız bölümlerde, sınırları işbu Yönetim Planı ekindeki EK-5'te belirtilmiş olan teras alanlarının tasarrufu, tüm parseldeki Bağımsız Bölüm Maliklerinin ittifakla kabulü ve taahhüdü ile yukarıda belirtilen blokların belirtilen zemin/bodrum katlarındaki bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir. Bu alanlar Ortak Alan, bu şeyler Ortak Şey addedilemez.

Her bir ticari bağımsız bölüm, kendisine tahsis edilen teras alanlarından diğer ticari bağımsız bölümlere geçiş/ulaşım hakkı sağlamak zorundadır.

Kendilerine teras alanı tahsis edilen bağımsız bölümler, bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını, mevcut duvar ve parapetler dışında kagir duvar, parmaklık, paravan, cam veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler. Buna karşılık diğer bağımsız bölümler bu alanın Ortak Alan olduğundan bahisle kendilerinin de tasarruf edeceğini öne sürerek bu bağımsız bölümlerin teras kullanımlarına tahsis edilen alanlarından istifadesini engelleyemezler ve kendileri de bu alanların Ortak Yer olduğu veya Ortak Şeyler barındırdığı gerekçesiyle yararlanmayı ve herhangi bir alacak ve hak talep edemezler. Bu alanlar, tahsis edilen bağımsız bölümlerce, temiz halde ve münhasıran teras olarak kullanılır. Bu alanların tüm işletme ve bakım onarım giderleri münhasıran tahsis edildiği bağımsız bölüm tarafından karşılanacaktır.

5.2 GENEL OLARAK KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER

Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi kapsamında bulunan 801 Ada 27 Parseldeki;
A blok 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,21,24,25,28,30,31,37,41 nolu bağımsız bölümler,
B blok 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,21,23,26,31,32,33,34,39,43 nolu bağımsız bölümler,
C blok C1-1,C2-1,C3-1,C4-1,
01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,29,32,33,36,38,39,41,48 nolu bağımsız bölümler,
D blok D1-1,D2-1,D3-1,D4-1,
01,02,03,04,05,06,07,08,09,20,21,26,28,30,31,32,36 nolu bağımsız bölümler,
E blok E1-1,E2-1,E3-1,E4-1,E5-1,E6-1,E7-1,E8-1,E9-1,E10-1, E11-1,
01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,27,28,31,33,34,36,37,38, nolu bağımsız bölümler,
F blok F1-1,F2-1,F3-1,F4-1,F5-1,
01,02,03,04,05,06,07,08,15,16,21,22,37,38,39,40,41,42,43,46,50,51 nolu bağımsız bölümler,
G blok G1-1,G2-1,G3-1,G4-1,

01,02,03,04,05,06,11,12,23,24,28,29,35,36 nolu bağımsız bölümler,

'Çatı Teras Bahçeli veya Zemin Bahçeli (Villa Bahçeli) Konut' olarak düzenlenmiş bu alanlar işbu Yönetim Planı ekindeki EK-4 de belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen blokların belirtilen bağımsız bölümlerinin herbiri, bağımsız bölümlerinin çevresinde (ön ve/veya arka ve/veya yan kısımlarında) bulunan ve sınırları işbu Yönetim Planı ekindeki EK-4'te belirtilmiş olan ve bir alt kattaki bağımsız bölümün üzerindeki çatı teras bahçelerini tasarruf edeceklerdir. İşbu Yönetim Planı ile, belirtilen blokların belirtilen bağımsız bölümlerine tahsis edilen çatı teras bahçelerinde inşa edilmiş tüm şeyler ve mekanlar da sadece tahsis edildiği ve bu alanların her türlü masraflarının taraflarınca karşılandığı bağımsız bölümlerce kullanılacaktır. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi kapsamında, yukarıda belirtilen Blok Yapılar dahil parsel bünyesindeki tüm blok ve blok niteliği taşımayan yapılar da bağımsız bölümü bulunan diğer sair malikler, sınırları işbu Yönetim Planı ekindeki EK-4'te belirtilmiş olan çatı teras bahçelerinin ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından yukarıda belirtilen Blok Yapıların belirtilen Bağımsız Bölümlerinin Malikleri lehine gayrikabirücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir. Belirtilen bağımsız bölümlerde, sınırları işbu Yönetim Planı ekindeki EK-4'te belirtilmiş olan çatı teras bahçelerinin tasarrufu, tüm parseldeki Bağımsız Bölüm Malikleri'nin ittifakla kabulü ve taahhüdü ile yukarıda belirtilen blokların belirtilen bağımsız bölümlerine tahsis edilmiştir. Bu alanlar Ortak Alan, bu şeyler Ortak Şey addedilemez.

Kendilerine tahsis edilmiş alan içeren bağımsız bölümler, bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını, mevcut duvar ve parapetler dışında kagir duvar, parmaklık, paravan, cam, pvc, ahşap, alüminyum veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler, cemakanla veranda şekline sokamazlar, pergola vb. imalat yaptıramazlar. Binanın dış görüntüsüne zarar verecek, mimari bütünlüğü bozacak herhangi bir uygulama yapamazlar. Onaysız ve izinsiz yapılan imalatın sökülerek yapının eski hale getirilmesi de ilgisinin sorumluluğundadır. Buna karşılık diğer bağımsız bölümler bu alanın Ortak Alan olduğundan bahisle kendilerinin de tasarruf edeceğini öne sürerek bu bağımsız bölümlerin teras kullanımlarına tahsis edilen alanlarından istifadesini engelleyemezler ve kendileri de bu alanların Ortak Yer olduğu veya Ortak Şeyler barındırdığı gerekçesiyle yararlanmayı talep edemezler. Bu alanların, tahsis edilen bağımsız bölüm malikleri tarafından; şartname ve projesine uygun olarak, temiz halde ve münhasıran teras olarak kullanılması zorunludur. Tahsis edilen çatı teras bahçelerinin peyzaj bakımları, sulaması, aydınlatılması vb. ilgili Kat maliki tarafından karşılanacaktır. Kendisine bahçe tahsis edilmiş kat maliki bahçesine ek bir peyzaj uygulaması yapmak ister ise sitenin genel konseptini bozmayacak şekilde, dikimine izin verilen ve Site Yönetiminden temin edilecek olan Bitki Listesine uygun şekilde yapmak zorundadır (Ek:10). Kendisine bahçe tahsis edilen bağımsız bölüm kat maliki, teras alanlarındaki sert zemin ve yapay bitkiler ile var ise uygulamasını tamamladığı peyzaj alanlarının bakım, sulama, aydınlatma vb. işletmelerini sitenin kalitesine uygun şekilde yürütmek zorundadır.

Bağımsız bölüm sahipleri, binanın dış görüntüsüne zarar verecek ve dış görünüşünü değiştirecek mimari bütünlüğü bozacak herhangi bir uygulama yapamazlar. Proje kapsamındaki pergola, kış bahçesi, kepenk, panjur, stor, vb. elemanların renginin konsept bütünlüğü açısından değiştirilmesi yasaktır. Onaysız ve izinsiz yapılan imalatın sökülerek yapının eski hale getirilmesi de ilgisinin sorumluluğundadır.

I Blok (KARŞIYA REZİDANS)taki bağımsız bölüm malikleri bu maddede belirtildiği şekilde, alt katlarında ticari birimlerin olduğunu ve ticari birimlerin işbu yönetim planında belirtilen şartlarda ve belirtilen fonksiyonlarda işletileceğini gayrikabulu rücu kabul ederler.

Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi ndeki tüm bağımsız bölüm kat malikleri I Blok, J Blok ve H Bloкта ticari birimler olduğunu ve ticari birimlerin iş bu yönetim planında belirtilen şartlarda ve belirtilen fonksiyonlarda işletileceğini gayrikabulu rücu kabul ederler.

Yukarıda belirtilen blok sahipleri, çevrelerinde (ön ve/veya arka ve/veya yan kısımlarında) bulunan ve sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planları'nda EK-5'te gösterilmiş olan bahçe alanlarını tasarruf edeceklerdir.

Bu Yönetim Planı ile belirtilen bloklara tahsis edilen bahçe alanlarında inşa edilmiş tüm şeyler ve mekanlar da sadece tahsis edildiği ve bu alanların her türlü masraflarının taraflarınca karşılandığı bloklarca/bağımsız bölüm sahiplerince kullanılacaktır. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS blokları kapsamında blok ve blok niteliği taşımayan tüm yapılarda bağımsız bölümü bulunan diğer sair malikler, sınırları işbu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında EK-Ste belirtilmiş olan bahçe alanlarının ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından yukarıda belirtilen blokların malikleri lehine gayrikabirücu olarak kat'ı surette feragat etmişlerdir. Belirtilen bloklarda, sınırları işbu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında 'EK-Ste belirtilmiş olan bahçe alanlarının tasarrufu, tüm parseldeki Bağımsız Bölüm Maliklerinin ittifakla kabulü ve taahhüdü ile yukarıda belirtilen bloklara tahsis edilmiştir. Bu alanlar Ortak Alan, bu şeyler Ortak Şey addedilemez.

Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümler, sadece bahçe sınırlarını küçük çocuk güvenliği ve evcil hayvan sebebi ile sınırlandırılması talebi halinde Hmax = 150 cm yüksekliğinde ve sınır bitkisi içerisinde (bahçe sınırı içinde) olacak şekilde, Site Yönetimince ve Geliştirici Firmaca belirlenen modelde çit bitkisi yapabilecektir. Bu imalat Site Yönetiminin kararı ile mümkündür. Site Yönetimi'nin belirleyeceği bitkilerle bölme yapabilirler. Yönetim Planı ekindeki bitki listesi dışında kullanılan herhangi bir bitkinin ortaya çıkaracağı her türlü sorumluluk ilgili kat malikine aittir. Bu konuda site yönetiminin hiçbir sorumluluğu yoktur. Kullanım tahsisli bahçe alanlarında, Kat Maliki istediği taktirde (kapalı otopark üstü olan kısımlar haricinde) bahçe aydınlatma tertibatı yaptırabilir; ancak, bu tertibatı Site Yönetimi'nin uygun görerek onayladığı aydınlatma projesine göre yaptıracaktır. Tahsis edilen bahçe alanı yapı üzerine denk gelen durumlarda yalıtıma zarar vermeden, sulama sistemine zarar vermeden, çim haricinde kök yapmayan çalı ve mevsimlik türü bitkilerle (çim, mevsimlik çiçek ve yer örtücü) bitkilendirme yapılabilir. Tahsisli bahçelerde site bütünlüğü açısından kullanılacak bitkiler için site yönetiminden onay alınması gerekmektedir. Sert zemin ölçüleri ve renkleri değiştirilemez. Bahçelerde çapa— kazma-kürek gibi el aletlerinin kullanılması izolasyona zarar verebileceğinden yasaktır. Aksi takdirde yalıtımda oluşacak deformasyon ve zararlar ile bundan kaynaklı ortak alanlar ve diğer bağımsız bölümlerde oluşacak zararlar, bu zararlar neden olan Kat Maliklerince karşılanacaktır. Ayrıca bahçesindeki mevcut yeşil alan dışında, diğer alanlara ilave olarak yerleştirilecek saksılar için her 1mz'lik alana 1 adet olmak üzere (aralarında 1er m. mesafesi olan) 200 kg ağırlığı geçmeyecek şekilde saksı yerleşimi, Site Yönetimi onayı alınarak uygulanabilir. Tüm bunlara uyulmaması halinde Site Yönetimi tarafından belirlenecek olan cezai işlem uygulanacak olup, doğan tüm zarar, zarara sebep olan Kat Malikinden tahsil edilecektir. Bu bahçelerde yapılacak aydınlatma müşterinin isteği halinde müşteri tarafından yaptırılacaktır. Aydınlatma projesi için Peyzaj Geliştirici firmaya başvurulmalı ve Geliştirici firmanın vereceği şartname ile projeye uygun olarak imalat yapılmalıdır.

Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi'nin ve/veya bağımsız bölümlerin kullanımından doğan, proje genelinde ortak alanlarda mimarın, geliştirici firmanın, müteahhittin öngöremediği, sonradan ortaya çıkabilecek ihtiyaçlara yönelik revizyonlar, Sinpaş GYO ve Site Yönetimi tarafından kabul görmesi ve finansmanının işletme giderlerinden karşılanması durumunda yapılabilir. Kat maliki izin verilen ya da onaylanan proje dışında bir uygulama yaptığı takdirde Site Yönetimi tarafından noter kanalı ile ihtar çekilir. Bu ihtarın Kat Malikine tebliğinden itibaren 15 gün içinde yapılan uygulama Kat Maliki tarafından düzeltilmezse Site Yönetimi ikinci bir ihtarla gerek kalmaksızın yapılan uygulamayı kaldırabilir. Bu durumda oluşacak tüm maliyetler ilgili Kat Malikine rücu edilecektir.

Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümlerin, bahçe alanlarında bitkilendirme ve yapısal sınırlandırmaları ve içerikleri işbu Yönetim Planı ekindeki EK-5'te tanımlanmıştır.

Buna karşılık diğer bağımsız bölümler, bu alanların Ortak Alan olduğundan bahisle kendilerinin de tasarruf edeceğini öne sürerek bu bağımsız bölümlerin bahçe kullanımlarına tahsis edilen alanlarından istifadesini engelleyemezler ve kendileri de bu alanların Ortak Yer olduğu veya Ortak Şeyler barındırdığı gerekçesiyle

yararlanmayı talep edemezler. Bu alanlar tahsis edilen bağımsız bölümlerce betonla kaplanmış alan/alanlar hariç yeşertilmiş, bitkilendirilmiş, temiz halde ve münhasıran bahçe olarak kullanılır.

Yine bahçe veya teraslarda, ilgili bağımsız bölümlerin sakinleri kullanımlarına tahsis edilen bahçe alanlarının üzerine örtülü bir gölgelik yapmak isterlerse, bu gölgeliğin rengi, cinsi ve yapımı için proje danışma kuruluna başvurulmalıdır. Danışma Kurulu gerekli incelemeler ve düzenlemeler hususunda önerdiği ve onayladığı konuları MYKya sunar. imalatlar MYK'nın onayladığı şartname veya projeye uygun olarak yapılabilir. Bu imalatlar Site Yönetimi karar defterine işlenmesi ile mümkündür.

Bu Yönetim Planında belirtilen şekilde bahçe kullanım hakkı tahsis edilen Bağımsız Bölüm Malikleri, kendilerine tahsis edilen bahçe alanlarında, Blok Yapı ve ana taşınmazlarla ilgili sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, kablolu veya uydu yayın hattı, doğalgaz ile ilgili altyapı tesisatı vb. var ise, bu birimlerde olabilecek bakım, arıza, tamir, kontrol gibi faaliyetlere engel olamaz. Bakım, onarım, kontrol arıza gibi amaçlarla yapılan müdahalelerde bahçe alanındaki döşeme kaplamasına zarar verilmesi halinde bu zarar Site Yönetiminin karşılanır.

Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi kapsamında bulunan; 801 Ada 27 Parseldeki açık ve kapalı otoparklar; işbu Yönetim Planı ekindeki açık otoparkların belirtildiği EK-2: "Açık Otopark Plan Şeması ve Açık Otopark Tahsis Listesi, kapalı otoparkların belirtildiği EK-3: Kapalı Otopark Dağılımı Anahtar Şeması ve tahsislerin gösterildiği "Kapalı Otopark Tahsis Listesi ile bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir. Otopark tahsis edilen Kat Malikleri, kendisine tahsisli otopark alanının sayısının, cinsinin, konumunun yetersiz veya diğer otoparklardan farklı olduğundan bahisle bu tahsise itiraz etmeyeceğini, diğer tahsisli otoparklardan yararlanmaya, ticari olarak kullanılan otopark tahsislerinden ticari kar/alacak talep etmeyeceğini gayrikabili rücu kabul etmiştir. Kendisine Engelli otopark tahsis edilmiş engelsiz bir kat maliki, engelli bir komşusu tarafından talep edilen engelli otopark takasını kabul etmekle yükümlüdür.

Kat Malikleri, özel mülkiyet gereği kendilerine tahsisli bulunan alanlardan geçen elektrik, temiz ve atık su, doğalgaz, telefon, TV yayını ve her türlü muhabere, alarm, ikaz, havalandırma, ısıtma/soğutma vb. sistemlerine ait hat veya toprak üstü ekipmanlarının maliki oldukları veya kullanımlarına tahsis edildikleri alanlardan ve ortak yerlerden uzaklaştırılmasını/kaldırılmasını talep edemezler. ileride siteye sağlanacak ortak hizmetler ile ilgili olabilecek bu tür kullanımlara (teknik hacim ve aksanlar ticari bağımsız bölüme ait olsa dahi) muvafakat ettiklerini ve yukarıda bahsedilen unsurlardan çıkabilecek arızaların giderilmesi, bakım, kontrol ve bunlar gibi amaçlarla yapılacak çalışmalara engel olmayacaklarını, diğer Kat Malikleri lehine bila kabul-u rücu beyan ederler.

Proje, işletme ve yaşama geçiş aşamasına kadar olan süreçte tasarımda, planlamada, yapılanmada; mühendislik, insan ve çevre yaşamı, sosyal alanların karışımı, genel konforu ve sitenin yaşamanın devam edebilmesi için gerekli teknik şartları düzenlemek adına peyzaj projesinde kullanılan bitki türleri, göletler ve oyun alanları ve parsel bünyesindeki tüm sosyal donatı alanlarının, teknik alan, mekanik cihaz, havalandırma ünitelerinin fonksiyonu, içeriği, ölçüleri, kapasitesi ve konumu gibi unsurlarda, proje ve imatlarda geliştirici firma değişiklik yapma hakkına sahip olduğu gibi bu alanları kaldırabilir ya da yenilerini ekleyebilir. Ancak bu cihaz ve metaryallerin ticari bağımsız bölüm işletmecisi tarafından konulması durumunda, geliştirici firmanın onayının alınması gereklidir.

Yönetim planının bu tahsislere ilişkin hükümleri, tahsis yapılan bağımsız bölümlerin rızası ve muvafakatı olmadan değiştirilemez. Değiştirilmesi teklif edilmesi halinde değişikliğe konu olan bağımsız bölüm maliklerinin uğrayacağı zarar ve ayrıca dairenin hali hazır rayiç bedelinin %30u kadar munzam tazminat ve ayrıca değer düşümü bedeli hesap edilerek, değişikliği teklif eden veya edenlerce veya karara değiştirilmesi yönünde iştirak edenlerce ödenir. Bu ödeme değişikliği teklifinin kabul edildiği genel kurul kararının alınmasından itibaren 2 ay içinde yapılmak zorunda olup ödeme yapılmadan değişiklik uygulamaya konulamaz. Bu ödemenin ifasından; değişikliği teklif eden, değişiklik yönünde oy kullanan kat malikleri müteselsilen sorumludurlar.

Bu tazminat ve munzam ödentilere fahişlik, fazlalık, gabin iddialarında bulunulamaz. Bu madde hükmünün değiştirilmesi halinde değişikliğe konu olan bağımsız bölüm malikleri ayrıca hüküm almaya, ihtar lüzüm kalmadan yukarıda yazılı ödentiyi almaya hak kazanırlar ve işbu ödentiyi değişikliği teklif eden, değişiklik yönünde oy kullanan kat maliklerinden tahsil etmekte muhtardırlar. Değişiklik kararına konu olan bağımsız bölümün(lerin) malikleri ödentiyi ifa ile sorumlu olanlar aleyhine hiçbir ihtar ve başkaca işleme gerek kalmaksızın teminatsız olarak ihtiyati haciz talep etmek hakkına sahiptirler.

Bu Yönetim Planının zirindeki planın gösterdiği, bağımsız bölümlerin, bağımsız bölümlerin bitişiğindeki bahçe alanlarının ve ilgili planda belirtilen sair diğer alanların sınırları kesindir. Buradaki bağımsız bölüm sınırlarına, tasarruf edilen alanlara fazlalık, Ortak Yer, Ortak Şey vs. adlarla itiraz edilemez, tashihi, tadili, takyidi istenemez. Aksi halde değişiklik kararına konu olan Bağımsız Bölüm(lerin) Malikleri lehine uygulanan tazminat hükümleri sınırları değiştirilerek zarar gören diğer Bağımsız Bölüm Malikleri lehine de uygulanır.

II-B. TİCARİ ALANLAR

I Blok (KARŞIYAKA REZİDANS) zemin katta yer alan 01,02,03,04,05,06,07,08,09 nolu bağımsız bölümler, J Blok (Sosyal Tesis) 01 ve 02 nolu bağımsız bölümler ve H Blok 01 nolu bağımsız bölüm, ticari bağımsız bölümlerdir.

Ek-7’de taralı olarak gösterilen bölge ticari alan misafirlerinin ve araçlarının sirkülasyonu için de kullanılan sirkülasyon alanıdır. Bu sirkülasyon alanı, ticari bağımsız bölümler tarafından site sakinlerini rahatsız etmeyecek şekilde kullanılacaktır.

801 Ada 27 Parseldeki I blokta bulunan ticari bağımsız bölümler, hem site sakinlerine hem de site dışından gelecek müşterilere hizmet verecektir. I bloktaki ticari nitelikli bağımsız bölümlerin blok içi ortak alanlarında herhangi bir kullanımları olmayacağından, bu alanlara ait hiçbir gidere de katılmayacaklardır (bkz. “EK—8: Genel Giderlere Katılım Oranları Listesi”). I BLOK (KARŞIYAKA REZİDANS) ZEMİN KATINDA bulunan bu ticari birimler site dışından müşteri kabul edebilecektir. Ticari bağımsız bölümlere site dışından müşteri girişleri, kat malikleri tarafından kesinlikle engellenemez. Site yönetimi ticari bağımsız bölümlere site dışından müşterilerin giriş-çıkışlarını engelleyici taleplere izin vermez. İlgili ticari bağımsız bölümlerin dışarıdan müşteri kabul etmesinin engellenmesi halinde, ticari bağımsız bölüm maliklerinin ve kiracılarının uğrayacağı zarar, değişikliği teklif eden veya edenlerce veya karara değiştirilmesi yönünde iştirak edenlerce tazmin edilecektir. Bu tazmin; ilgili ticari bağımsız bölümün hali hazır rayiç bedelinin %30’u kadar munzam tazminat ve değer düşümü bedeli ile ayrıca kiracının kira sözleşme döneminin sonuna kadar olan kira bedelleri ile kiracının veya ticari bağımsız bölüm malikinin ilgili bağımsız bölüm için yaptırdıkları tüm yatırım maliyetlerini (dekorasyon, franchising, personel vb.) kapsamaktadır. Ödeme, bu değişiklik teklifinin kabul edildiği genel kurul kararının alınmasından itibaren 2 ay içinde yapılmak zorunda olup ödeme yapılmadan değişiklik uygulamaya konulamaz. Bu ödemenin ifasından; değişikliği teklif eden, değişiklik yönünde oy kullanan kat malikleri müteselsilen sorumludurlar.

J blokta yer alan ticari bağımsız bölümler yalnızca kendisine tahsis edilen ve aktif olarak kullandığı tahsisli alanlarının işletme giderlerine katılacaktır.

801 Ada 27 Parseldeki H bloktaki ticari nitelikli bağımsız bölümün site ortak alanlarında herhangi bir kullanımları olmayacağından bu alanlara ait hiçbir gidere de katılmayacaklardır (bkz. “EK-8: Genel Giderlere Katılım Oranları Listesi”). H bloktaki ticari birim site dışından müşteri kabul etmeyecektir.

I bloğun 1. Bodrum katında yer alan Sosyal Tesisler I bloğun ortak alanı niteliğindedir.

Özel mülkiyete ait J Blok 2 Nolu ticari bağımsız bölüm ve bu bölüme tahsis edilen yerler, ortak alan kapsamında değerlendirilemeyecek olup tüm kat malikleri bu duruma muvafakat ederler. J Blok 2 No’lu ticari

nitelikli bağımsız bölümün site ortak alanlarında herhangi bir kullanımları olmayacağından bu alanlara ait hiçbir gidere de katılmayacaklardır.

J Blok 1 nolu ticari bağımsız bölüm ve H Blok 1 nolu ticari bağımsız bölüm ve bu ticari bağımsız bölümlere tahsis edilen alanlar, EGE YAKASI bağımsız bölümlerinin eklenti/mütemmim cüzüdür. Bu bağımsız bölümler ve bağımsız bölümlere tahsis edilen alanlar bedelsiz olarak site yönetimine devredilmiştir. Site yönetimi bu alanı, her türlü giderlerini işletme projesinden karşılamak suretiyle ev sahiplerinin kullanımına açacaktır.

J Blok 1 nolu ticari bağımsız bölümde yer alan Sosyal Tesisler, site yönetimi tarafından işletilebileceği gibi gelen talep doğrultusunda özel bir işlemeci ile yapılacak anlaşma doğrultusunda da hizmet verebilir. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Site Yönetimi (Merkez Yönetim Kurulu) tüm kat malikleri adına, bu alanla ilgili özel işlemeci ile sözleşme yapmaya, sözleşme şartlarını tespiti ve belirlemeye yetkili kılınmıştır.

Tesisin site yönetimi tarafından işletilmesi durumunda, bu alanın ortak kullanım alanı olacağı kabulünden, her türlü gideri işletme bütçesine dahil edilecektir. Bu durumda, tesise site dışından kullanıcı kabul edilmeyecektir.

Tesisin özel bir işlemeci tarafından işletilmesi durumunda, aşağıdaki 2 farklı modelden biri uygulanabilir:

1- Tesisin kullanım bedeli, tüm kat maliklerinin (ticari bağımsız bölümler hariç) toplu üyelik sistemi dahilinde işletme giderlerine yansıtılacaktır. Bu modelde tesis site dışından müşteri kabul edemeyecektir.

2- Tesisin işletmecisi, isteyen Kat Maliklerine ücretli üyelik sistemi ile hizmet verecektir. Bu tesislerin dışarıdan müşteri kabul edip etmeyeceği ile ilgili kararı, Ege Yakası MYK üyeleri ile ilgili bağımsız bölümün kat maliki verecektir.

Ticari bağımsız bölümler sitenin ortak alanlarını, spor alanları vb. yerleri kullanmadıkları (veya kısmen kullandıkları) ve konutlar oranında site yönetim hizmetlerinden yararlanmadıkları için hazırlanacak olan işletme bütçesinde belirlenen işletme avansları üzerinden işletme gideri ödemezler. Ödeyecekleri işletme giderleri belirlenirken, bina ile ortak kullandıkları tüm teknik hacim ya da ortak kullanıldığı taraflarca kabul edilen tüm alanlar için gerçekleşen işletme giderleri hesaba katılır. Her ticari ünitenin katılım payı Site Yönetiminin oluşturduğu işletme bütçesinin dağıtım sisteminde belirtilir.

Ticari bağımsız bölümler için Özel olarak verilecek hizmetler ile bu hizmetler için görevlendirilecek müşterek personelin maliyeti, sadece bu hizmetlerden faydalanan ticari bağımsız bölümler tarafından karşılanacaktır.

Jeneratörünü ve mekanik ünitelerini kendisi tesis ve temin eden ticari bağımsız bölüm işletme/işletmecileri, bu üniteleri site sakinlerini rahatsız etmeyecek şekilde çalıştırmak ve yasal standartlara uygun şekilde görüntü/gürültü açısından izole etmek zorundadır. Sitenin ortak jeneratöründen faydalanan ticari bağımsız bölüm işletme/işletmecileri, kullandıkları elektrik enerjisi oranında jeneratörün enerji üretim bedeline iştirak ederler.

Bu projede ticari birimler ile konut birimleri birlikte projelendirilerek, inşa ve imal edileceğinden, kat malikleri bu konuda bilgilendirilmiş ve karşılıklı müzakere edilerek mutabakat sağlanmıştır.

Site içerisinde bulunan ve işbu yönetim planına tabi olan ticari alanlar gerek burada sayılan bağımsız bölümler gerekse Yasa ve/veya işbu yönetim planına uygun olarak ticari alan olarak belirlenecek ve/veya ihdas edilecek diğer bağımsız bölümler ile bu bağımsız bölümlerin kat malikleri, kiracıları veya her ne sebeple olursa herhangi bir şahsi ve/veya aynı hakka dayalı ve hatta herhangi bir hakka dayanmaksızın bu yerleri kullanmakta/kullandırmakta olan gerçek ve/veya tüzel kişiler, site ve site sakinlerinin güvenliği bakımından aşağıda bulunan hükümlere uygun hareket etmek zorundadırlar.

Ticari alanlar site içerisinde, sitedeki bir blok içerisinde ya da site sınırları içerisinde ancak dışarıya açık şekilde hizmet verme imkanına sahip olabilirler. Her durumda ticari alanların sitenin genel güvenliği ile ilişkisi olacağından, yukarıda sayılan ve söz konusu bağımsız bölümleri kullanmakta olan gerçek ve/veya tüzel kişiler, gerek kendilerinin gerekse çalışanlarının adli sicil kayıtlarının temiz olmasından ve her türlü hareket ve davranışlarından birinci derece sorumludurlar. Ayrıca ticari alan olarak belirlenen/belirlenecek bağımsız bölümleri her ne sebeple olursa olsun kullanmakta/kullandırmakta olan gerçek veya tüzel kişiler gerek kendisinin gerek çalışanları ile yardımcı kişilerinin ve/veya bu kişilere her türlü hizmet ve mal veren kişi ve kuruluşların kusurlu ya da kusursuz olarak ilgili yere, komşu veya diğer çevredeki taşınmazlara, bunların mal sahiplerine ve kiracılarına, siteye, site sakinlerine, bunlar ve/veya bunlar dışındaki üçüncü kişilere verdiği her türlü zararlardan dolayı ortaya çıkabilecek tüm sorumlulukları üstlenmişlerdir. Bu maddede sayılmayan, kanundan, sözleşmeden ve/veya işbu yönetim planından doğan diğer sorumluluk halleri saklıdır. Ticari alanlarda çalıştırılan tüm personelin site yönetimine bildirilmesi ve işe başlatılacak olan personelin kimlik bilgileri, ikametgahı ve adli sicil kaydı ile diğer bilgi ve belgelerinin de işe başlamadan evvel personelden alınarak site yönetimine ibrazı zorunludur. Bu bilgi ve belgelerin doğruluğundan söz konusu bilgi ve belgeleri site yönetimine sunmakla sorumlu olan kişi/ler sorumludur.

Ticari alanları her ne sebeple olursa olsun kullanan/kullandıran gerçek ve/veya tüzel kişiler yüz kızartıcı suçlardan (adam öldürme/yaralama, hırsızlık, taciz/tecavüz, cinsel suçlar, gasp, dolandırıcılık vb.) soruşturma veya kovuşturma geçirmiş, bu gibi suçlardan hüküm giymiş ve/veya adli sicil kaydına işlenmiş hiçbir personeli sigortalı veya sigortasız işe alamaz, çalıştıramaz.

Her ne sebeple olursa olsun ticari alanları kullanmakta/kullandırmakta olan gerçek veya tüzel kişiler, site güvenliği ile doğrudan ilişkili olduğundan olumsuz sicil kaydı bulunan hiçbir personelin çalıştırılmamasından ve istenen tüm bilgi ve belgeleri site yönetimine sunmaktan sorumludur. Bu kapsamda site yönetimi ticari alanda çalışan bu tip kişiler ile istenen bilgi ve belgeleri ibraz edilmeyen kişilerin, durumlarının tespit edildiği günden itibaren site içerisine girip çıkmasına engel olma hakkına sahiptir. Bu kişilerin herhangi bir şekilde site içerisine girmelerine imkan sağlayan, istenen bilgi ve belgeleri site yönetimine ibraz etmeyen ve ticari alanı her ne sebeple olursa olsun kullanmakta/kullandırmakta olan gerçek veya tüzel kişilere site yönetimi tarafından yazılı ihtar ile uyarıda bulunur ve belirtildiği üzere ilgili kişi ve personellerin siteye girişine izin verilmez. Söz konusu ihtarla rağmen ilgili kişi veya personelin çalıştırılmaya devam edilmesi halinde site yönetimi, yönetim planının ilgili hükümlerine uyulmadığı gerekçesi ile tüm kat maliklerini bilgilendirmek de dahil olmak ve bununla sınırlı olmamak üzere gerekli tüm önlemleri almak, söz konusu aykırılık giderilene kadar aykırılığa sebep olan ticari alanla ilgili siteye giriş çıkış izni vermemek gibi Yasa ve yönetim planı kapsamında söz konusu olan/olabilecek her türlü yaptırımları uygulama hakkına sahiptir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

MADDE 6 — KENDİLERİNE TAHSİS EDİLEN BÖLÜMLER ÜZERİNDE

İrtifak Hakkı Sahipleri ve Kat Malikleri, kendilerine tahsis edilen bağımsız bölümler üzerinde, işbu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri saklı kalma kaydı ile, Medeni Kanununun ve Kat Mülkiyeti Kanununun tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat Malikleri ve irtifak hakkı sahipleri, Belediye nizamlarına, ana yapının dış estetiğine ve Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin genel mimarisine ve tüm projelerine aykırı olmamak, diğer paydaşların zarar ve ziyanlarına meydan vermemek, kullanma haklarını ihlal etmemek ve işbu Yönetim Planı'nın 10.2 maddesinde yönetim planı ile kabul edilen hususlara aykırı olmamak kaydı ile ve yapılacak

masrafların tamamı kendisine ait olmak şartıyla, kendi tasarruf sınırları içinde, diledikleri değişiklik ve yenilikleri yapmakta, tamamen serbesttir.

Bu husus bütün bağımsız bölümler için muteber olup, diğer paydaşlar, bu tarz değişikliklere itiraz edemezler.

İşbu Yönetim Planı ile gerekli paydaş muvafakatı verilmiş addolunur. Dış estetik kararları Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi'nin Proje Geliştirici firması olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ve Proje Müellifine aittir.

MADDE 7 - BAĞIMSIZ BÖLÜM TAHSİSLİ VE ORTAK YERLER ÜZERİNDE

Kat Malikleri, Ortak Yerleri aşağıda gösterilen sınırlamalara riayet etmek şartıyla, kullanma hakkına sahiptirler.

a) Kat Malikleri, irtifak hakkı sahipleri, kiracıları intifa veya sükna hakkı sahipleri yahut bunların geçici yahut devamlı misafirleri, Blok Yapı inşaat sahası dışında kalan ve bisiklet parkı ve otopark olarak tahsis edilen alanlar haricinde, bahçesinin hiçbir yerine, hiçbir şekil ve surette otomobil, motorsiklet, bisiklet vb. araç ve ekipman bırakamazlar, park edemezler.

b) Kat Malikleri, Ortak Yerler'de ve herhangi bir bağımsız bölüme tahsisli mahallerde (tahsis edilen Kat maliki hariç), herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar.

c) Dekorasyonsuz ev satın alan Bağımsız Bölüm Malikleri, geliştirici firmanın teslim davet ettiği tarihten itibaren 6 ay içerisinde dekorasyonlarını tamamlamak zorundadırlar. Kat Maliki, dekorasyon nedeniyle Blok Yapıya ve diğer Bağımsız Bölüm Maliklerine verdikleri/verecekleri her türlü zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Dekorasyonu bu süre içinde tamamlayamayan Bağımsız Bölüm Maliki, dekorasyonu nedeniyle Blok Yapı'ya ve diğer bağımsız bölüm maliklerine vermesi muhtemel zararların teminatı olarak 10.000, - ABD dolarını veya kabulü halinde bu tutarda teminat senedini Yönetime veya yönetimin kurulmamış olması durumunda Sinpaş GYO A.Ş.'ye tevdi eder. Bağımsız bölüm sahibinin 6 ay sonunda dekorasyon işlemleri tamamlanmamış veya başlamamış olması halinde bono tahsil edilerek, tahsil edilen tutar site yönetimi hesabına yatırılacaktır ve doğmuş ya da doğacak zararlar bu meblağdan mahsup edilecektir. Sinpaş GYO A.Ş. bonoyu kendisi tahsil edebileceği gibi dilerse, site yönetiminin teşkilinden sonra bu bonoyu Site Yönetimi adına Yöneticiye/profesyonel yönetim firmasına temlik edebilir. Ayrıca dekorasyonunu yaptırmayan veya bitiremeyen ya da 6. aydan sonra yaptıran tüm bağımsız bölüm malikleri, bu madde kapsamında oluşan tüm zararların karşılanmasından sorumlu olduğunun bilincinde olup verdiği teminat bedeli yetmediği takdirde veyahut teminat vermediği takdirde oluşabilecek tüm zararların sorumluluğunu üstlenerek tüm zararları tazmin edeceğini bilmektedir. Yine bu madde kapsamında oluşan tüm zararlardan Geliştirici Firma Sinpaş GYO A.Ş.'nin hiçbir sorumluluğu yoktur. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi bu madde kapsamında oluşan tüm zararları zarara neden olan kat malikinden tazmin eder. Bu maddede belirtilen dekorasyondan kasıt, asma tavan, yer döşemesi, parke, fayans, seramik döşemeleri, sıva, boya, duvar kağıdı, daire içi kapı, dolap vb. mobilya ve tefrişat işleri, pis su-temiz su dâhil olmak üzere her türlü tesisat vs. çalışmaları olup, bu nitelikte olmayan tamirat, tadilat ve işlemler için bu madde hükümleri uygulanmaz. Bağımsız bölüm sahipleri dekorasyon çalışmalarını hafta içi 10.00-18.00 saatleri arasında yaptırabilirler. Pazar günleri hiçbir şekilde sitede dekorasyon vb. çalışmalar yapılamaz. Fiili teslimlerin başladığı tarihten itibaren 6 aylık sürenin sonuna kadar Cumartesi günleri 10.00-17.00 saatleri arasında dekorasyon vb. çalışmalar yapılabilir. Bu sürenin bitimi ile Cumartesi günleri hiçbir şekilde sitede dekorasyon vb. çalışmalar yapılamaz. 6 ay içinde dekorasyonunu yaptırmayan veya bitiremeyen ya da 6 aydan sonra yaptıran tüm Bağımsız Bölüm Malikleri, bu durumun ses, gürültü ve inşaat kirliliğine yol açacağını ve site yaşamını olumsuz etkileyeceğini ve Sinpaş GYO AŞ'nin ve Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi değerinin imaj ve itibar kaybına yol açacağını ve dolayısıyla Sinpaşın zarara uğrayacağını kabul etmişlerdir.

d) Bağımsız Bölüm Malikleri, (2B-Ticari Alanlar maddesinde belirtilen duruma göre, Ticari bağımsız bölümler hariç) hiçbir şekilde, çatıya, balkonlara, dış cepheye, bahçe alanlarına veya buna benzer yerlere Site Yönetimi'nce konulan mevcut çanak antenler dışında farklı veya ilave çanak antenleri, telsiz antenleri, TV antenleri takamazlar; bayrak flama, reklam panosu veya ilan asamazlar. Bu tip uygulamalar yapan kat

malikine Site Yönetimi, masrafı kat malikinin kendisine rücu edilmek üzere noter kanalı ile ihtar çekerek kaldırılması için 3 gün süre verir. Yine kaldırılmadığı takdirde kaldırılmayan her gün için 50 \$ ceza işletilir. Ceza ilgili ayın aidat ödeme süresi sonunda makbuz ile belgelenir ve kat malikinin borcuna eklenir. Bu tip işlemlerden elde edilen gelirler site yönetimi bütçesine eklenerek site giderlerinden düşülür.

e) Kat maliki ve kiracıları, dış cephelere, balkonlara, ana girişe, kat aralarındaki boşluklara, çatıya, kendi bağımsız bölümlerini cam, pvc, ahşap, alüminyum, vb. ile kapatamazlar, pergola vb. yaptıramazlar. Binanın dış görüntüsüne zarar verecek, mimari bütünlüğü bozacak herhangi bir uygulama yapılamaz. Onaysız ve izinsiz yapılan imalatın sökülerek yapının eski hale getirilmesi de ilgili kat maliki ve kiracının sorumluluğundadır.

f) Proje Geliştirici firma olan Sinpaş GYO A.Ş. ve Site Yönetiminin uygun gördüğü yerler dışında bir yere klima dış ünitesi monte edemezler. Site Yönetiminin onay vermemesi veya ilgili Kat Maliki veya kiracının Site Yönetiminin bilgisi dışında klima dış ünitesi veya buna benzer herhangi bir ekipmanın dış cepheye monte edilmesi sonucu tüm yasal haklar saklı kalmak şartı ile, ilgili şahsın binanın dış cephe izolasyonuna veya boyalara veya başka bir Kat malikinin veya Site Yönetiminin uğrayacağı zararlar buna sebebiyet veren Kat maliki tarafından karşılanır. Onaysız ve izinsiz yapılan imalatın sökülerek yapının eski hale getirilmesi de ilgili kat maliki ve kiracının sorumluluğundadır.

g) Kendi bağımsız bölümlerini ve ilgili bölümlerin özel kullanım tahsislerini randevu evi, kumarhane veya benzeri gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar, kullanıramazlar. Bu şekilde kullanılmasına imkan verecek kiralama ve tahsis işlemleri yapamazlar. Bağımsız bölümlerde saatlik, günlük ve haftalık kiralamalar yapılamaz. Bahsi geçen şekillerde kullanıma imkan verilecek kiralama ve tahsis işlemleri yapılamaz. Bu amaçla hiçbir basılı, görsel yayınlarda ve internet sitelerinde ilan ve reklam verilemez. Sitenin imaj ve itibarına zarar verecek olması nedeni ile sitenin adı kullanılamaz. Bu şekilde kiralama ve tahsis işlemi yaptığı tespiti halinde, sıcak su, ısınma vb. hizmetler ile site yönetiminin verdiği tüm servis hizmetleri yönetim tarafından durdurulabileceği gibi siteye giriş kartları da iptal edilebilecektir. Bu konuda tespiti yapılan ilgili kat maliki, kiracısı, veyahut herhangi bir şekilde bağımsız bölümden yararlanan kişi veya kişiler Site Yönetimi tarafından yazılı ihtarın gönderilmesinden itibaren bu duruma son verilmediği takdirde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. ve 33. Maddesi kapsamında hakimın müdahalesi de dahil olmak üzere tüm hukuki ve cezai yollara başvurulmasının yanı sıra site yönetiminin belirleyeceği oranda ilgili bağımsız bölüme ayrıca para cezası tahakkuk ettirilecektir.

h) 3 aydan kısa süreli kiralamalarda kiracının siteye giriş çıkışlarda otomatik giriş sistemini ve sosyal tesis vb. alanları kullanamayacağını hem kat maliki hem kiracı peşinen kabul eder. Bu durum işletme giderinin ödenmesinden imtina edilmesine sebep değildir.

i) Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vb. şeyler silkeleyemezler, su ve benzeri şeyleri dökemezler, çöp atamazlar, pencere içlerinde kuşlara yem veremezler, kedi ve köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek maddelerini pencereden atamazlar. Kurutmak maksadıyla da olsa çamaşır balkonlarının haricinde, binaların dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere halı, kilim, çamaşır vb. asamazlar.

j) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer Kat Maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapamazlar, gece geç saate kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan, düğün gibi toplantılarda diğer Kat Maliklerini rahatsız etmemeye özen göstermek zorundadırlar. Kort dahil tüm açık spor alanlarını sabah 09:30'dan önce, akşam da saat 22:00den sonra kullanamazlar. Toplu Yapı yönetimi gerekli sükunet tedbirlerine yer vererek gece yapılabilecek spor aktivitelerine izin verebilir ve yine bu saatleri değiştirebilir.

k) Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kütüğünde; EGE YAKAS'ında mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri, konut dışında, başka hiçbir maksat için kullanamazlar, başka maksatla kullanılmak üzere kiralayamazlar, satamazlar. Kat malikinin geliştirici firmadan konut olarak teslim aldıktan sonra, bu bağımsız bölüm ile ilgili konut tercihini değiştirmesi halinde, ilgili bağımsız bölümün muhatap olacağı vergi, harç, vergi ve harç artışları vb. ile bunlardan kaynaklanacak cezalar ve ferilerini kat maliki ödemekle mesuldür. Bu konuda geliştirici firmaya herhangi bir ceza ya da kusur atfedilemez. Bağımsız bölümün mülkiyetini satın alan kişiye devrolmamasından dolayı geliştirici firmaya yansıyacak herhangi bir ceza ya da maliyet satın alan kişiye rücu edilir.

l) I bloktaki fiilen konut olarak teslim edilen bağımsız bölümler, maliki tarafından gerekli mimari ve yasal düzenlemeler yapılarak, bu yasal düzenlemelerin gereği oluşabilecek vergi, harç vs. tüm masrafları ödemek suretiyle Home Ofis olarak kullanabilirler. Bu kullanımdan kaynaklı oluşabilecek vergi, harç vb masrafları ilgili kuruma ve/veya Geliştirici firmaya ödemekle yükümlüdürler. Yine Home Ofis olarak kullanılmasına izin verilen bağımsız bölümlerde kesinlikle emlak ve aracılık hizmetleri ofisi (buna hizmet edecek nitelikte yerlerin açılması ve faaliyet sürdürmesi) vb. işyeri olarak kabul edilen yerler açılmaz.

m) Kat mülkiyeti kütüğünde Mesken olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümlerden, Kat Mülkiyeti Kanununun 24. Maddesinde belirtilen Yasak İşlerin yanında hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi, sinema, tiyatro, kahvehane, kulüp, bar, dans salonu, pavyon, elektronik oyunlar salonu vs. gibi eğlence yerleri ile, sendika, dernek, resmi daire, kurşane, lokanta, pastane vs. gibi ve imalathane, boyahane, temizleyici, dükkan, emlakçı, galeri, butik vs. gibi işyerleri, spor, bale, moda salonu, kuaför salonu, kreş, çocuk yuvası gibi iş yerleri kesinlikle açamazlar. Meskenler büro (Doktor, Avukat, Muhasebe vs.) için dahi olsa mesken dışında kullanılması kesinlikle yasaktır. Meskenlerde hangi maksatla olursa olsun kurs açılmaz. Bu bağımsız bölümler münhasıran mesken olarak kullanılır. Her ne nam altında olursa olsun işyeri olarak kullanılamaz, düzenlenemez, tabela asılamaz.

n) Site çevresi çevrili olup, giriş-çıkış tek veya daha fazla noktadan kontrollü olarak sağlanacaktır. Bu nokta, site güvenlik görevlilerince 24 saat koruma ve denetim altında tutulacaktır. Bu korumanın ve güvenlik işletme modelinin denetimi site yönetiminin sorumluluğundadır. Site Yönetimi tarafından gerekli görülmesi halinde, masrafları ve tüm giderleri kat maliklerine ait olmak üzere, parsel sınırlarında güvenliği sağlayacak şekilde, mevzuata uygun yükseklikte, duvar, çit, kapı, geçiş vb. imalatlar yapılabilir, bu alanlarda güvenlik noktaları oluşturulabilir. Tüm kat malikleri bu hususa peşinen muvafakat etmişlerdir.

o) Bağımsız bölümlerde köpek vs. hayvan beslenmesi, ancak komşuluk hukuku ve hüsniyet kaidelerine aykırı olmamak ve Toplu Yapı Sitesinin ortak alan yapı ve alanlarına zarar vermemek kaydı ile mümkündür. Bu konuda ana şart Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesindeki diğer Bağımsız Bölüm Malikleri'ni rahatsız etmemek ve Ortak Alanlara zarar vermemektir. Kat malikleri hayvanlarını özellikle çocuk oyun parkları ve sosyal alanlardan uzak tutmak ve gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Aksi takdirde bu gibi hayvanları bulunduramazlar.

p) Bağımsız bölümleriyle, tahsisli ve Ortak Yerler'de patlayıcı veya pis kokulu veya radyoaktif maddeler bulunduramazlar ve diğer Bağımsız Bölüm Malikleri'ni rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapamaz, toz çıkartıcı çalışmalarda bulunamazlar.

q) Bağımsız Bölüm Malikleri, sitede ikamet eden diğer komşularının rahat ve huzurlarını temin maksadı ile resmi tatil günlerinde konutlarında dekorasyon, tadilat veya tamirat gibi çalışmalar yapamazlar.

r) Bağımsız bölümlerinde, Türkiye Sigorta Yangın tarifesinde 'Bina İçinde Fiyat Zammı' gerektirecek Yangın İhtimalini Arttırıcı veya Yangın Vukuunda Kolay ve Ağır Hasar Verici Mahiyette olan bilumum maddelerin bulundurulması yasaktır.

s) Bağımsız Bölüm Malikleri, diğer bağımsız bölümlerde, tahsisli ve Ortak Yerler'de, meydana gelen arızaların giderilmesi için ve/veya periyodik bakım gerekmede ise, kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa buna müsaade etmek mecburiyetindedirler. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması gerekir. Bu nedenle Bağımsız Bölüm Malikleri veya orada oturanların zarar görmeleri halinde, lehine müsaade edilen tarafın bu zararı derhal ödemesi ve zararı gidermesi zorunludur.

t) Geliştirici firma tarafından yerleştirilen, kat malikinin kendi bloğu da dahil olmak üzere, site içerisindeki, mesken ya da ticari olmasına bakılmaksızın tüm blok cephelerinde yer alması halinde, cephe aydınlatmalar, Site konseptinin ve algısının bir parçası olup, tüm kat malikleri iş bu yönetim planı ile cephe üzerinde yer alacak olan ışıklı ve/veya ışıksız reklam panolarına, cephe ve diğer aydınlatmalara muvafakat etmişlerdir.

u) Bağımsız Bölüm Malikleri, yüzme havuzunun, spor tesislerinin, açık otoparkların, çöp alanlarının, çocuk oyun alanlarının, sosyal ve rekreasyon tesislerinin ve yürüyüş alanının Toplu Yapıya ait Ortak Yapı ve Ortak Şeyler'in, kendi Blok Yapısında olduğundan bahisle diğer bağımsız bölümlerin kullanımını engelleyemez. Bu birimleri, kendi Blok Yapı/Yapılarında barındıran Bağımsız Bölüm Malikleri Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin diğer bağımsız bölümleri lehine bu haklarından feragat etmişlerdir. Aynı şekilde diğer bağımsız bölüm sahipleri de bu birimlerin kendi Blok Yapı/Yapılar'ında

olmadığını öne sürerek işletme giderine katılmaktan imtina edemez. Bu birimler Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapının Ortak Alanları, şeyleri olarak kabul edilmiş olup, tek parselde ait veya kamuya terk edilmiş olsa dahi bakım, koruma, yenileme, geliştirme giderleri Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı'yı oluşturan tüm bağımsız bölümlerin dolayısıyla Site Yönetiminin sorumluluğundadır.

v) Yukarıda yazılı kullanma ve faydalanmaya ilişkin hususlar işbu Yönetim Planı'nda, Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetler, bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar ile faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmek mecburiyeti vardır. Bağımsız Bölüm Malikleri kiracılarına ana gayrimenkule ait Yönetim Planı'ndan bir nüsha vermek ve kira kontratına buna ait hüküm koymak zorundadırlar.

w) Kat malikleri kiracılar değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların ad—soyadlarının, iş adresini ve telefon numarasını içeren irtibat bilgilerini kiracı taşınmadan önce Toplu Yapı Site Yönetimi'ne bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve hükümlerini bildirmeye zorunludur. Kiracıların bağımsız bölümden taşınmadan önce Site Yönetimi ile hesap mutabakatı yapması gerekir. Aksi halde bağımsız bölüme ilişkin herhangi bir borç kaydı olması halinde kat malikinin muvafakatı olmadan site içerisine nakliye aracı alınmayacaktır.

x) Sitedeki bağımsız bölümlerin satış ve kiralama işlemlerinde hizmet veren emlakçıların anlaşmalı oldukları bağımsız bölüme ilişkin kiralama veya satışa yetkilendirdiklerine dair belgelerin Site Yönetimi'ne sunulması şarttır. Aksi halde siteye girişlerine izin verilmeyecektir.

y) Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerine ilişkin olarak yangın, hırsızlık, cam kırılması, deprem, yer kayması, grev—lokavt, kargaşalık, kötü niyetli hareketler, terör, iç ve dış nedenlerle su baskını, komşuluk haklarından doğan mali mesuliyetler, dekorasyon, hasar nedeni ile konut değiştirme masrafları, enkaz kaldırma masrafları vb. nedenlerden doğabilecek zararlara karşı zorunlu doğal afet sigortası ve eşya sigortalarını yaptırmak zorundadırlar. ilgili sigorta evraklarının bir kopyasını site yönetimine iletmek ile yükümlüdürler.

z) Bloklardaki zemin kat bağımsız bölümlere tahsisli bahçe alanları ile ilgili olarak, bu alanlar; yalıtımları, sulama sistemleri, toprak serimi ve çimlendirmesi yapılmış olarak kat malikine teslim edilecektir. Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümler bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını kagir duvar, parmaklık, paravan veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler. Sadece bahçe sınırlarını küçük çocuk güvenliği ve evcil hayvan sebebi ile sınırlandırılması talebi halinde Hmax : 150 cm yüksekliğinde ve sınır bitkisi içerisinde (bahçe sınırı içinde) olacak şekilde, Site Yönetimince ve geliştirici firmaca belirlenen türde çit bitkisi yapılabilir. Bu imalat Site Yönetimi karar defterine işlenmesi ile mümkündür. Site Yönetimi'nin belirleyeceği bitkilerle bölme yapılabilir. Bu alanlarda yalıtıma zarar vermeden, sulama sistemine zarar vermeden, çim haricinde kök yapmayan çalı ve mevsimlik türü bitkilerle (çim, mevsimlik çiçek ve yerörtücü) bitkilendirme yapılabilir. Tahsisli bahçelerde site bütünlüğü açısından kullanılacak bitkiler için site yönetiminden onay alınması gerekmektedir. Bahçelerde yer alan decklerin ve seramiklerin bakımı bağımsız bölümü sahibine aittir. Deck ve seramik ölçüleri ve renkleri değiştirilemez. Bahçelerde çapa—kazma-kürek gibi el aletlerinin kullanılması izolasyona zarar verebileceğinden yasaktır. Aksi taktirde yalıtımda oluşacak deformasyon ve zararlar ile bundan kaynaklı ortak alanlar ve diğer bağımsız bölümlerde oluşacak zararlar, bu zararlara neden olan Kat Malikleri'nce karşılanacaktır. Ayrıca bahçesindeki mevcut yeşil alan dışında, diğer alanlara ilave olarak yerleştirilecek saksılar için her 1m²'lik alana 1 adet olmak üzere (aralarında 1'er m. mesafesi olan) 200 kg ağırlığı geçmeyecek şekilde saksı yerleşimi, Site Yönetimi onayı alınarak uygulanabilir. Tüm bunlara uyulmaması halinde Site Yönetimi tarafından belirlenecek olan cezai işlem uygulanacak olup, doğan tüm zarar, zarara sebep olan Kat Maliki'nden tahsil edilecektir.

Bu bahçelerde yapılacak aydınlatma kat malikinin isteği halinde kat maliki tarafından yaptırılacak olup Site Yönetiminin vereceği şartname veya projeye uygun olarak yapılabilir.

Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümlerin bahçe alanlarında bitkilendirme ve yapısal sınırlandırmaları ve içerikleri işbu Yönetim Planı ekindeki 'EK-4'te tanımlanmıştır.

Sosyal Tesis/Tesisler'in her türlü işletme ve amortisman giderlerinin Site Yönetimi bütçesinden karşılanarak, Site Yöneticiliği tarafından işletilmesi durumunda; Site Yönetimi, Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Site sakinlerinin misafirlerinin havuz kullanımını talep etmesi durumunda, Site Yönetiminin belirleyeceği ücret karşılığında yüzme havuzundan faydalanmasına imkan sağlayabilir. Bu rakam Site Yönetiminin değiştirilebilir. Havuz mekânlarının kapasitenin üstünde dolması halinde müsait oluncaya kadar kullanıcı alımı durdurulur. Kişi sınırlamasına Yönetim karar verir.

Tahsisli Depoların Bakım ve Kullanım Şartları aşağıdaki gibidir:

Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi kapsamında bulunan bazı bağımsız bölümlerin tahsisli deposu bulunmaktadır. Bu tahsisli depolar, işbu Yönetim Planı ekindeki EK-3: Bağımsız Bölümlere Tahsisli Depo Alanlarında tanımlanmıştır.

Bu depo alanlarından geçen Ortak Şey niteliğindeki donatıların periyodik bakımı, tamiri vb. teknik gereksinimden kaynaklı müdahaleler için Site Yönetimi'nce bu mahaller kullanılabilecek olup, bağımsız bölüm maliki buna peşinen muvafakat etmiştir.

Ek-3'te yer alan bağımsız bölümlerin herbiri, bağımsız bölümlerine tahsis edilen ve sınırları işbu Yönetim Planı ekindeki 'EK-3'te gösterilen depo alanlarından ilgili mevzuat çerçevesinde tasarruf edeceklerdir. Herbir bağımsız bölüm, kendisine tahsisli olarak verilen depoların bakım ve kollamasını yapmak ve tüm masraflarına katlanmak zorundadır.

Depo alanları, evlerde kullanılmayan, saklanması gereken eşyaların konulduğu bölüm olarak düzenlenmiştir. Bu nedenle depo alanların farklı bir amaç için kullanılması, elektronik, beyaz ve diğer tüm ev eşyalarının bu alanlarda muhafaza edilmesi, kullanılması yasaktır. Yine Depo alanlarında ancak Site Yönetimi tarafından izin verilen malzemeler saklanabilir. Depo alanlarına, koku yapan, nem ve rutubete dayanmayan, su ile temasında bozulan, kimyasal madde içeren, yanıcı olan maddeler konulması ve bu alanlarda yasadışı madde bulundurulması yasaktır.

Bu alanlara acil müdahale edilmesi gereken hallerde, Site Yönetimi tarafından bu alanları kullanan bağımsız bölüm sahibine bildirimde bulunulmaksızın ve izni alınmaksızın müdahale edilebilir. Site Yönetimi tarafından bu nedenle yapılan masraflar kat maliki hesabına yapılır ve yine Site Yönetimi tarafından belirlenecek olan ceza kat malikinden tahsil edilir.

Kat Malikleri, özel mülkiyet gereği kendilerine ait bulunan depo alanlarından geçen elektrik, temiz ve atık su, doğalgaz, telefon, TV yayını ve her türlü muhabere, alarm ve ikaz sistemlerine ait hat veya toprak üstü ekipmanlarının uzaklaştırılmasını talep edemezler. Yine kat malikleri ileride siteye sağlanacak ortak hizmetler ile ilgili olabilecek bu tür kullanımlara muvafakat ettiklerini ve yukarıda bahsedilen unsurlardan çıkabilecek arızaların giderilmesi, bakım, kontrol ve bunlar gibi amaçlarla yapılacak çalışmalara engel olmayacaklarını, diğer Kat Malikleri lehine bila kabul-u rücu beyan ederler.

Ek—l'de gösterilen GURME CAFE gerekli asgari alt yapı ve dekorasyonu tamamlanarak teslim edilecektir. İçerisinde mutfak, çocuk oyun alanı, wc ve oturma alanları bulunan cafe, kat maliklerinin toplanma ve organizasyon taleplerinin karşılanmasına yönelik hizmet verecektir. Bu alan site yönetimine teslim edildikten sonra işletilmesi ile ilgili kararlar yönetimin uhdesindedir. İşletmesi site yönetimi tarafından yapılabileceği gibi, bir işletmeciyeye de devredilebilir. Farklı bir içerik ve amaçla kullanılmak istendiği takdirde, konu ile ilgili karar blok temsilcileri toplantısı ve bu toplantıda oy çokluğu ile alınır.

Tahsisli Tarla/Hobi Bahçelerinin Bakım ve Kullanım Şartları aşağıdaki gibidir:

Kat maliklerine tahsis edilen Tarla/Hobi Bahçeleri EK—6'da yer almaktadır. Bağımsız Bölüme tahsis edilen Tarla/Hobi Bahçesi Müşteri tarafından aşağıda belirlenen koşullarda kullanılacaktır.

Tarla/Hobi Bahçesi tahsis edilen bağımsız bölüm sahipleri, bu haklarını site sakini olmayan herhangi bir kişiye devredilemez. Bahçe içerisinde yapılacak tamir ve tadilat işleri, site yönetimine öncesinde bildirilmesi koşuluyla, hafta içi 10:00-16:00, hafta sonu 12:00-16:00 saatleri arasında yapılabilir. Bahçenin tüm bakım, onarım ve tadilat işlemlerine ilişkin maliyetler kat malikinin sorumluluğundadır. Tarla/Hobi Bahçesi içerisinde reklam içeren afiş, branda vb. malzemeler kullanılamaz ve ticari amaçlı faaliyetlerde bulunulamaz. Bahçe kullanıcıları çöplerini düzenli olarak belirtilen yerlere boşaltacaklar, çevre temizliğine özen göstereceklerdir. Bahçe kullanıcıları Tarla/Hobi Bahçesini amacına uygun şekilde kullanacak, bahçe bakımlı olacaktır. Bahçe içindeki yapının ve bahçenin görünür alanları her ne şekilde olursa olsun kapatılamaz. Tarla/Hobi Bahçesinde evcil hayvan beslenemez. Kendilerine tarla/hobi bahçesi tahsis edilmiş bağımsız bölüm sahipleri, bu alanlarda depo vb. gibi kapalı yapı inşaatı ve imalatı yapamazlar. Sınırlarını duvar, parapet, parmaklık, paravan, cam, PVC, ahşap, alimünyum veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler. Camerkan ile veranda şekline sokamazlar. Pergola vb. yaptıramazlar. Her tarla/hobi bahçesi komşuya gölge atmayacak şekilde maksimum 2 m'lik sükülebilir takılabilir olmak kaydıyla gölgeleme elemanı yapabilir. Tahsis edilmiş bahçe alanlarındaki peyzaj uygulamaları, sitenin genel konseptini bozmayacak şekilde, üretimi yasaklanmış olan bitkiler haricinde, site yönetiminin denetiminde yapılabilecektir. Tarla/Hobi Bahçesi sahibi, bahçesine özel sulama gerektiren bir bitki dikesse gerekli önlemi almak kendi sorumluluğunda olacaktır. Özel sulama için sayaç takılabilecek altyapı bırakılmıştır. Sayaç takılması tarla/hobi bahçesi sahibinin sorumluluğundadır. Sayaç okuması site yönetimi tarafından yapılacak ve Tarla/Hobi Bahçesi sahibine faturalandırılacaktır. Tarla/Hobi Bahçesi sahibi, tüm bakım gerektiren; otlanma, mantarlama, ilaçlama, budama, gübreleme, çim biçimi gibi çalışmaların yanında diğer tüm olumsuz görüntülere engel olunacak şekilde önlem alacaktır. Tarla/Hobi Bahçesi sahibi, alanın bakımını yapmaz ise bu alanların bakımı Site Yönetimi tarafından yapılır ve bakım masrafları ile Site Yönetimi tarafından belirlenecek olan ceza Tarla/Hobi Bahçesi sahibinden tahsil edilir. Projenin dış görüntüsüne zarar verecek, mimari bütünlüğü bozacak herhangi bir uygulama yapamazlar. Onaysız ve izinsiz yapılan imalatın sükülerek yapının eski hale getirilmesi de ilgisinin sorumluluğundadır. Yine kendisine Tarla/Hobi Bahçesi alanı tahsis edilen bağımsız bölüm kat maliki, bahçe alanları ile ilgili her türlü tasarrufu ile ilgili Site Yönetiminden ve Geliştirici Firmadan İzin almak zorundadır.

Karşıyaka Rezidansta yer alan yaz - kış terası Kullanım Şartları aşağıdaki gibidir:
Barbekü ve şömineli seyir terası olarak imal edilen bu teraslar, sadece KARŞIYAKA REZİDANS site sakinlerinin kullanılabileceği ortak alanlardır. Bu alanın giderleri Karşıyaka Rezidans kat malikleri tarafından karşılanacaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİ VE KAT İRTİFAKI HAKKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

MADDE 8 - GENEL KURAL

Bağımsız bölüm Kat Malikleri, kendi bağımsız bölümlerini, tahsisli alanları, Ortak Yer ve Ortak Şeyleri kullanırken, kanun, yönetim planı, Kat Malikleri Kurulu kararı ve bu kararlar doğrultusundaki yönetici talimatlarına, doğruluk ve iyi niyet kurallarına uymak, birbirlerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememekle yükümlüdürler.

Bağımsız bölüm kat maliklerinin borçlarını belirleyen bu ve diğer maddelerdeki kurallara, bağımsız bölüm kiracıları, oturma hakkı sahipleri yahut bağımsız bölümlerinde, herhangi bir sebeple, sürekli olarak bulunanlar dahil yerleşik ya da geçici tüm site sakinleri uymakla mükelleftir. Söz konusu bu mükellefiyetlere riayet hususunda, kendilerine yapılan yazılı ihbara rağmen, ademi riayete devam eden kiracı, intifa ve/veya sükna vb. hak sahipleri de bağımsız bölüm kat maliki ile birlikte ve müteselsilen sorumlu olurlar. Siteden bağımsız bölüm almak isteyen alıcı, Site Yönetimine müracaat ederek varsa bağımsız bölümün geçmiş döneme ait işletme

gideri, ısıtma, su vb. giderlerle birlikte işbu Yönetim Planı uyarınca tahakkuk etmiş başkaca bir tazminat borcu ve tüm bu borçlara ait gecikme cezaları olup olmadığını öğrenmek zorundadır. Siteden bağımsız bölüm satın alan yeni alıcı, varsa geçmiş dönemde ödenmemiş o bağımsız bölümün işletme giderinden sorumludur. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Site Yönetimi bu alacağı eski kat malikinden tahsil etme yoluna gidebileceği gibi, dilerse yeni malikten tahsil etme yoluna da gidebilir. Bu halde, yeni malik bu borcun bağımsız bölümün kendisi tarafından satın alındığı döneme ait olmadığını öne sürerek borcun aslını, gecikme cezalarını ve eski malikin Kat Mülkiyeti Kanunu ve işbu Yönetim Planından doğan her türlü borcunu ödemekten imtina edemez.

Bağımsız bölüm Kat Malikleri ve diğer kişiler, koku, gürültü, görünüş ve sair şekillerde birbirlerini rahatsız etmemekle, pencere, balkon ve kapılardan bir şey dökülmesini, atılmasını, akmasını veya silkelenmesini önlemekle, belediye zabıtası talimatlarına riayetle, gürültü etmemekle, genel olarak Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Ana Taşınmaz, özel olarak da Blok Yapı ile ilgili bütün kararlara ve tedbirlere uymak, gereğinde bu tedbirleri almakla, binada can ve mal emniyetini sağlamak hususunda parlayıcı, patlayıcı, yanıcı veya tehlikeli madde bulundurmamak, yangın, su baskını gibi tehlikeleri önleyecek her türlü tedbiri almak ve alınan tedbirlere uymakla yükümlüdürler.

İnternet, telefon, IPTV vb. hizmetler veren ve mülkiyeti kendilerinde olmak üzere gerekli altyapılarını yapan kurumlar, ilgili kurulum ve bakım gibi hizmetlerini verebilmeleri için Site Yönetimi tarafından belirlenen ya da belirlenecek çalışma saatleri ve talimatlar doğrultusunda siteye giriş yapabileceklerdir. Ayrıca bu kurumlara, mülkiyeti kendilerinde olan altyapıları için ücretsiz yer tahsis edilmiş olup, Site Yönetimi ilgili kurumun yazılı izni olmadan bu altyapıların yerinde değişiklik yapamayacaktır.

Site yönetimi Bağımsız Bölüm sahiplerinin güncel iletişim bilgilerini aylık periyotlar halinde miy@sinpasgyo.com.tr e-posta adresine ya da Geliştiri Firma'nın belirttiği farklı bir e-posta adresine iletacaktır.

MADDE 9 - BLOK YAPILARIN BAKIMI-KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK

9.1 Bakım Borcu:

Kat Malikleri, Toplu Yapı kapsamındaki Ortak Alan, Ortak Şey ve yapıların, bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok yapıların ve bu yapılar kapsamındaki Ortak Alan, Ortak Şeylerin bakımından ve korunmasından sorumludurlar. Bu sorumluluğun kapsamına gerek yapıların gerekse bağımsız bölümlerinin gerekse tahsisli alanlarının, Ortak Yer ve Şeylerinin kullanılmasına özen gösterilmesi, her türlü zarar verici davranıştan kaçınılması da dahildir.

Bağımsız bölüm Kat Malikleri, şağilleri, intifa lehtarları ve bağımsız bölümlerde bulunan diğer kişiler, Blok Yapıyı temiz tutmak, Ortak Yer ve Şeylerin, işler ve devamlı servise amade durumda bulundurulmasına özen göstermek, bu doğrultuda alınan karar ve yönetici talimatlarına ve Yönetim Şirketi'nin kurallarına uymakla yükümlüdürler. Her Kat Maliki, Blok Yapıya ve diğer bağımsız bölüm Kat Maliklerine karşı sorumludur. Her Kat Malikin bu paragraftaki mükellefiyetleri Ana Taşınmaz ve Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin bütünü için de aynen geçerlidir.

9.2 Koruma Borcu:

Bağımsız bölüm Kat Malikleri, kiracıları, intifa veya sükna hakkı sahipleri, 7. madde hükmü mahfuz kalmak kaydıyla;

9.2.a. Kendi bağımsız bölümleri dahilinde belediyece onaylı projelerine aykırı olarak, duvar öremezler, Ana Yapının ve bilhassa dış cephenin görüntü ve estetiğini bozacak değişiklik, ilave tesis, onarım, boya vs. yapamazlar.

9.2.b. Toplu Yapı ve Blok Yapının tümünü ilgilendirebilecek ve yapıların korunması ile ilgili olarak; Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün Ortak Yerlerinde inşaat, onarım ve ilave tesisler, değişik renkte dış cephe badana veya boya yaptıramaz. Ancak, Ortak Yer ve tesislerdeki bir bozukluğun Ana Yapıya veya bağımsız bölüm veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya Ana Yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması durumunda, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Bu durumda masraflar blok yapıdaki tüm bağımsız bölüm kat maliklerine yönetim planı ekinde bulunan brüt m2leri oranında paylaştırılır. Kat Maliki kendi bağımsız bölümünde, ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, ilave tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, ancak bu bağımsız bölüm kat maliklerinin ortak rızası ile ve Site Yönetimine bilgi verip onay alarak ana yapıya zarar vermeyecek onarım, ilave tesis ve değişiklik yapılabilir.

9.2.c. Kendi bağımsız bölümleri içinde, Yapı Ruhsatı Tadilatı gerektiren bir değişiklik yapmak isteyen kat maliki, blok yapıdaki bütün kat maliklerinin rızalarından ve Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Site Yönetiminin olurundan başka ve mutlaka, Sinpaş GYO A.Ş.'nin muvafakatini almak zorundadır. Yapının dış estetiğinde yapılacak değişiklik ve düzenlemeler de aynı prosedüre tabidir.

9.2.d. Kat Maliki, iç mimari/dekorasyon çalışmaları esnasında, konutun ruhsat projesine aykırı bir uygulama yapamaz. Projeye ve ilgili bağımsız bölümüne ilişkin Yapı Kullanım İzin Belgesi (iskan) sürecini ve bu belgenin alınmasını olumsuz yönde etkileyecek uygulamalarda bulunamaz. Bu tip bir uygulama yapıldığının Site Yöneticiliği, Yapı Denetim Firması ya da ilgili idare tarafından tespiti durumunda ortaya çıkacak her türlü maddi ve hukuki sorumluluk ilgili kat malikine aittir. Kat maliki, Yapı Denetim Firmasının bu durumu ilgili idareye bildirmekle yükümlü olduğunu bildiğini, konutun iskanının alınması sürecinde ruhsata uygun hale getirilmesi için gerekli her türlü imalatın tarafından yaptırılacağını ve bedelinin ödeneceğini, aksi durumda konutun iskanını almakla ilgili tüm idari, resmi süreçlerin kat maliki tarafından yürütüleceğini, iskan öncesinde tadilat ruhsatı gerekmesi durumunda tadilat ruhsatını her türlü bedel ve harcı ödeyerek kat malikinin alacağını ve konuta ait iskanın kat maliki tarafından alınacağını ve bu konuda Sinpaş GYO A.Ş.den geçmiş ya da geleceğe yönelik herhangi bir talepte bulunmayacağını kabul beyan ve taahhüt eder,

9.2.e. Bağımsız bölüm kat maliklerinden biri, diğer bağımsız bölüm kat maliklerinin tümünün rızasını ve Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Site Yönetimi oluru ve Sinpaş GYO'nun onayını almadıkça, blok yapının Ortak Yerlerinde inşaat, tadilat, ilave tesis, badana, boya yapamaz, Ortak Yer ve Şeyleri onaramaz, onları değiştiremez.

9.2.f. Tahsisli alanlarda, Blok Yapı'nın tümüne zarar verecek nitelikte değişiklik, onarım ve tesisat yapılamaz.

9.2.g. Site içinde taşınma işlemleri, site yönetiminden alınacak randevu doğrultusunda ve aşağıdaki prosedür çerçevesinde yapılacaktır. Taşınma işlemi başlangıcında, sırasında ve sonunda gerekli kontroller yönetimin belirlediği kişi ya da kişiler tarafından yapılacak ilgili evrak ve dokümanlar üzerinden mutabakatlar sağlanarak taşınma işlemi başlatılacak ve bitirilecektir. Sürece ait formlar site yönetimi tarafından temin edilerek kat maliki ya da kiracısına imzalatılacaktır. Buna göre;

- Taşınma zaman aralığı 09:30 - 18:30 olarak belirlenmiştir.

Taşınma sırasında, blok giriş kapıları sonuna kadar gerdirilmemeli, hidrolik sisteminin zarar görmesi engellenmelidir.

- Blok giriş kapılarının açık kalması için, kapıya ve kaplamalara zarar verecek olan taş ve benzeri maddeler sıkıştırılmamalıdır.

- Blok giriş kapılarının açık kalması için kapı altına ahşap takoz veya esnek bir malzeme, kapıya zarar vermeyecek şekilde koyulabilir.

- Taşınma sırasında, diğer kat maliklerini rahatsız etmeyecek şekilde sessiz ve özenli çalışılmalıdır.

- Blok çevresindeki çim alanlara malzeme koyulmamalıdır.
- Kolon, duvar, blok camları, asansör vb. Yerlere eşya dayandırılmamalıdır.
- Taşınma sonrası ortaya çıkan karton kutu, koli, gazete, havalı naylon vb. Materyaller ev sahibi tarafından gönderilmelidir.
- Taşınma sırasında azami dikkat ve hassasiyet gösterilmeli, hiçbir noktaya zarar verilmemelidir.
- Taşınma sırasında nakliye personelleri blok ve asansör içinde kesinlikle sigara içmemelidir.
- Taşınma sırasında, nakliye firması personelinin veya kat malikinin vereceği hasarlardan 1. Derecede kat maliki sorumludur.
- Taşınmadan kaynaklı hasarlar tespit edilerek, imza altına alınacak ve kat malikinden tazmin yoluna gidilecektir.

MADDE 10 - ORTAK GİDERLERE KATILMA

Ana gayrimenkulün özelliği sebebiyle Ege Yakası ve Karşıyaka Rezidans için aynı işletme bütçesi içinde Ege Yakası, Karşıyaka Rezidans ve ortak kullanım unsurlarının yarattığı giderler ayrı ayrı belirlenerek işletme bütçesi oluşturulacaktır.

801 Ada 27 Parselin etaplar şeklinde teslim edilmesi halinde, teslim edilmeyen etap/etaplar henüz inşaat halinde oldukları için bu etaptaki/etaplardaki ilgili bağımsız bölümlerin sitedeki yaşamları teslimler ile başlayacağından işletme genel giderlerine teslimler ile birlikte katılmaya başlayacaklardır. Etaplar şeklinde teslim edilmesi halinde, teslim edilmeyen etabın/etapların ortak alan ve peyzajının tamamlanmamış olabileceğine tüm Kat Malikleri gayrikabili rücu muvafakat etmişlerdir.

10.1. Genel olarak;

Bir bloktaki kat malikleri, diğer bloklar için ayrılmış Ortak Yer ve Tesislerin giderleri ile diğer blokların kendi giderlerine işbu Yönetim Planında aksine bir hüküm yok ise katılmazlar.

10.2. Toplu Yapı Site Yönetimi, site sakinlerine, sitenin kalite düzeyine yakışan hizmeti verebilmek için, aşağıda belirtilen konuları ve bunlara ait sitenin ilk kurulum aşamasında yapılan masrafları bütçelendirerek bütün bağımsız bölüm Kat Malikleri veya külli ve cüzi haleflerinden tahsil eder. Bunlar;

10.2.a. Sitenin Ortak Yerlerinden, kamuya terk veya özel mülkiyete tabi olup da Site Yöneticiliğinin kullanımına sunulan bütün yeşil ve rekreatif alanların, göletlerin, gezinti alanlarının, açık ve yarı açık otoparkların, çevre duvarlarının, site girişi-çıkışı ünitelerinin ve sitenin işbu Yönetim Planı ile belirlenen diğer bütün ortak alanlarının, ortak şeylerin, sitenin yararlanmasına sunulmuş alanların, sitenin kuruluş amaçları doğrultusunda tam olarak site sakinlerinin hizmetlerine sunulabilmesi için ihtiyaç duyulabilecek tüm demirbaş, ekipman vs. malzemelerin, site genelindeki dekoratif unsurların, banklar, şemsiyeler, peyzaj uygulaması ve benzer unsurlar ile Site Yönetimi kadrosunda görevlendirilecek personelin giyinme, yemek ve barınma gibi ihtiyaçların karşılanmasına yönelik kurulum masrafları aşağıdaki 10.4.g. maddesindeki katılım oranları dahilinde bağımsız bölüm Kat Malikleri ve külli cüzi haleflerinden tahsil edilir.

10.2.b. Ayrıca kamuya terk edilmekle birlikte, toplu yapı adına kullanılan alanlar için kamu kurum ve kuruluşları tarafından tahakkuk edilecek her türlü üst hakkı, kiralama ve ecri misil giderleri ile genel giderlerine, tüm Kat Malikleri İşletme Bütçesinde belirtilen oranlarda katılacaklarını işbu Yönetim Planı ile kabul etmişlerdir.

10.2.c. Mülkiyeti Geliştirici Firma veya Kat Malikleri'ne ait olmasa dahi sitenin sosyal tesisi ya da ortak alanı olarak kullanılan bağımsız bölüm niteliği taşıyan tüm alanların her türlü vergi, işletme gideri, bakım, onarım yenileme vb. gibi tüm giderlerinin işletme bütçesinden karşılanacağını ve mülkiyet sahibine herhangi bir borç rücu edilmeyeceğine tüm Kat Malikleri muvafakat etmişlerdir.

10.2.d. Site Yönetiminin siteyi işletmeye aldığı anda, sitenin kalite düzeyine yakışır hizmetleri verebilmesi için oluşturulacak hizmet birimleri ile teknik ve idari birimlerin kullanacağı teçhizat ve ekipmanların, telsiz, bilgisayar donanımları, ofis araçları, bilgisayar programları, işletim sistemleri, dekoratif unsurlar, koltuk, masa, sandalye ve buna benzer her türlü ofis ve diğer kullanım araçlarının satın alınması ve dekorasyonu, hizmet kalitesini artırmaya yönelik trafik tescili gerektirmeyen araç alımı, Kat Malikleri tarafından ekstra talep edilen fiziki güvenlik önlemlerinin alınması için yapılan giderler gibi kurulum masrafları Yönetici tarafından bütçelendirilerek bütün Kat Malikleri veya külli ve cüzi haleflerinden 10.4.g. maddesinde belirtilen ortak giderlere katılım oranları tablosundaki oranlara göre tahsil edilir.

10.2.e. Site Yönetimi tarafından, Proje Müellifi ya da Geliştirici Firma'nın projesinde öngörmediği ancak kullanımından doğan ihtiyaçlar veya yaşam konforunun artırılmasına yönelik bir takım imalat, iş yapılmasına ve hizmet verilmesine karar verilmesi halinde, bu hususlara ilişkin yapılacak olan gider ve masraflar, Site Yönetimi tarafından bütçelendirilerek bütün Kat Malikleri veya külli ve cüzi haleflerinden, işbu Yönetim Planı ekinde belirtilen ortak giderlere katılım oranları tablosundaki oranlara göre tahsil edilir.

10.2.f. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi, konumlandığı alan, uygulanan proje, mimari tasarım, hizmet kalitesi, dekoratif unsurlar dikkate alındığında üst gelir grubuna hitap eden seçkin bir site olduğundan dolayı kat malikleri bu sitenin seçkinliğine uygun bir şekilde yönetilmesi için Yönetimce yapılan kurulum masrafları için fahiş ve lüks harcamalar olduğundan bahisle bu masrafları ödemekten imtina edemezler.

10.2.g. Zemin/giriş/bahçe katlarında bulunan "Bahçe tahsisli bağımsız bölümlerin bahçe bakımları Site _ Yönetimi tarafından yapılacak olup, bakım giderleri, kendilerine Bahçe tahsisi yapılan bağımsız bölümlere, bahçe metrekareleri/alanları oranında paylaştırılacaktır.

10.2.h. Her ay resmi ya da özel idare ya da kurumlarca, site ya da bağımsız bölümler adına alınan (ısıtma, su, elektrik, bakım vb.) herhangi bir hizmete karşılık tahakkuk eden, ödemesi peşinen işletme bütçesi içinden yapılmak zorunda olunan ve her bağımsız bölüm için tahakkuku, yasa, yönetim planı ve diğer düzenleme veya prosedürlerle belirlenmiş yöntemlere bağlı olarak yapılabilen ödemelerden yasa ve/veya işbu Yönetim Planı kapsamında sorumlu olan tüm kişiler, ilgili ödemeleri, site hizmetlerinin aksamasına sebep olmayacak şekilde, eksiksiz ve zamanında yapmakla yükümlüdür. Bu ödemeler aynı zamanda bağımsız bölüme ait bir borç olduğundan, ilgili bağımsız bölümlerin mülkiyet, intifa ve sair aynı hak sahipleri ile kiracılar ve her ne sebeple olursa olsun ilgili bağımsız bölümü kullanmakta ve/veya bundan yararlanmakta olanlar, bağımsız bölümün teslim tarihinden itibaren bu ödemeleri yapmakla yükümlüdürler.

10.3. Her Bir Blok Yapının Kendi Genel Giderleri:

10.3.a. Her bir Blok Yapı'ya ait sigorta primleri,

10.3.b. Her bir Blok Yapıya ait Ortak Yer ve Şeyler'in bakım, onarım, güçlendirme, koruma ve güzelleştirme giderleri,

10.3.c. Sadece ilgili Blok Yapının maliklerinin istifade ettiği Ortak Yerlerin/Tesisler'in işletme giderleri,

10.3.d. Tüm blokların dış cephe temizlik ve bakım, onarım giderleri,

10.3.e. Asansör giderleri.

10.3.f. Her bir bloğa ait tüm aydınlatma, havalandırma, peyzaj aydınlatma, sulama, genel mekanik cihaz vb. enerji giderleri ile birlikte bloğa ait, özel sayaca ait kuruma ödenen fatura bedelleri.

Her bağımsız bölüm, yukarıdaki 10.3.a., 10.3.b., 10.3.c., 10.3.d., 10.3.e. ve 10.3.f. maddelerinde belirtilen ve bulunduğu Blok Yapı'yı ilgilendiren giderlerin tamamına, yine bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ait giderler ile sitenin tamamına yönelik verilen hizmetlere ilişkin (güvenlik, temizlik, peyzaj, enerji yönetim hizmet bedeli vb.) tüm diğer giderler aşağıdaki 10.4.g maddesinde belirtilen katılım oranları uyarınca katılırlar. Blok bazında giderler iş bu hükme ve KMK 72. maddesine uygun olarak hesaplanacak ise de her halde siteye tek bir işletme bütçesi hazırlanır.

10.4 Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin Müşterek Genel Giderleri:

10.3.b. maddesinde zikredilen ve münhasıran ilgili Blok Yapıları ilgilendiren masraflar dışında kalan ve işbu Yönetim Planı'nın 4. maddesinde belirtilen unsurlar ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen ortak alanlar ile kamu eline geçip kamu yararına kullanılmaya başlayıncaya kadar kamuya terk edilmiş alanlar veya kullanılan kamu alanları üzerindeki müşterek şey ve yerlerle bilmum tesislere ve kullanılan kamu alanları nedeniyle kamuya ödenmesi gereken kira veya ecir misil bedelleri ve diğer ortak mahallere ilişkin peyzaj alanları, yeşil alanlar, spor sahaları, rekreasyon alanları ve ortak otoparklar ile özel işletmecisi tarafından işletilmemesi durumunda Sosyal Tesisin bakım, onarım, amortisman ve her türlü işletim masrafları ile birlikte bunların aşağıdaki 10.4.a., 10.4.b., 10.4.c., 10.4.d., 10.4.e. ve 10.4.f. maddelerinde belirtilenler;

10.4.a. İşletme, bakım, onarım, tadilat, temizlik, koruma, yenileme ve güzelleştirme giderleri,

10.4.b. Park, bahçe, Sosyal Tesis, suni nehir, su göletleri, su deposu ve bağlantı sistemleri gibi diğer tüm ortak mahallerin tanzim, bakım, onarım, koruma gibi bütün masrafları ile su ve elektrik giderleri,

10.4.c. Özel işletmecisi tarafından işletilmemesi durumunda Sosyal Tesis ve Site Yönetimi birimlerine ait her türlü ısıtma, aydınlatma, su, bakım onarım, kırtasiye ve iletişim gibi bütün işletme masrafları,

10.4.d. Tüm aydınlatma ve ortak amaçlara yönelik enerji ve güvenlik sistemleri ile TV yayın sistemlerine ait masrafları,

10.4.e. Sinpaş EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi genelindeki park ve bahçe sulanmasından doğan su giderleri ile kamu kuruluşlarınca kamuya terk yerlerin kullanımıyla ilgili olarak tahakkuk ettirilecek ecir misil giderleri, bu alanların bakımı ve işletimi için ihtiyaç duyulan giderlerin tümü (ortak peyzaj alanlarının bakımı bir firmaya taşere edilmiş ise, bu yükleniciye ait giderlerin tamamı),

10.4.f. Ortak Ana Gayrimenkulün sigorta primleri ve Yönetici aylığı, Yönetim Şirketi hizmet bedeli gibi giderleri.

10.4.g. Sinpaş EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi, işbu Yönetim Planı ekindeki "EK-8: Genel Giderlere Katılım Oranları Listesi" nde belirtilen oranlarda genel giderlere katılırlar.

10.4.h. Asansör giderleri; ilgili Blok Yapıya ait olmak üzere sadece ilgili Blok Yapı'da bulunan bağımsız bölüm Kat Malikleri tarafından işbu Yönetim Planı'nın 10.4.g. maddesinde belirtilen katılım oranları uyarınca karşılanır.

10.4.i. Isı yönetmeliğine göre merkezi ısıtma sistemi bulunan yapılarda, ısıtma sisteminin açık olduğu aylarda bağımsız bölüm ısı sistemlerinin en az 15 derecede açık tutulması esas olup, bunu uygulamayan bağımsız bölümlerin tespiti halinde, ilgili bağımsız bölümlerin minimum 15 derecede tutulması durumunda harcanacak tüm enerji vb. bedelleri ilgili bağımsız bölümlere kapalı alanları üzerinden yansıtılacaktır.

10.4.j. Ortak alanların elektrik, su, doğalgaz abonelikleri için ilgili kurumlarına Site Yönetimince ödenmiş veya ödenecek güvence ve abonmanlık bedelleri, Site Yönetimi tarafından Kat Maliklerine tahakkuk ettirilecektir. Kat Malikleri bu ücretleri ödemekten imtina edemez.

10.5 Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi Personel Giderleri: Sinpaş EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin ortak hizmetlerinin yürütülmesi için istihdam edilen müşterek personelin, Yönetim Şirketi kadrosunda bulunup da Site Yöneticiliği hizmetlerinde görevlendirilen personelin ve bu gibi görevlilerin (işletme müdürü, müdür yardımcısı, personel veya teknik müdürü, bahçıvan, temizlik ve servis görevlisi, teknisyen, genel hizmet görevlisi, güvenlik görevlisi, güvenlik amiri, muhasebe şefi, muhasebe ve personel memuru, elektrik ve telefon teknisyeni, tesisat teknisyeni, sekreter, kapı kontrol görevlisi, spor öğretmeni, havuz bakım teknisyeni, şoför ve benzeri) personelin hizmetlerinden bütün parsellerdeki bağımsız bölümler eşit yararlanacağı için, bu kimselere ait maaş, kıdem tazminatları, ihbar tazminatları, SSK ödemeleri, vergi giderleri, ulaşım, iase, melbusat, fazla mesai, izin ve resmi tatil ücretleri gibi bütün masraflar, tüm parsellerdeki mevcut bağımsız bölüm Kat Malikleri arasında "EK-8: Genel Gider/ere Katılım Oranları Listesi"nde belirtilen genel giderlere katılım payları oranında paylaştırılacaktır. Ayrıca Yönetim Şirketi'nden part-time alınan hizmetler için çalıştırılacak kişiler için Yönetim Şirketinin ayrıca alacağı ücret de "EK-8: Genel Gider/ere Katılım Oranları Listesi"nde belirtilen katılım oranları uyarınca bağımsız bölümlere paylaştırılacaktır.

10.6. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi'nde atanan/seçilen Yönetici; yukarıdaki 10.5. maddesinde belirtilen personel ve ihtiyaç halinde istihdam edilebilecek diğer bütün personelin sözleşmelerini imzalamaya veya imzalanan sözleşmeleri tadil etmeye, görev şartlarını belirlemeye, görev tanımlarını yapmaya, ücretlerini tayin etmeye, bu personellere ihtarname göndermeye, ücret artışları ve fazla mesai ücretlerini takdir etmeye, gerekli görmesi halinde imzalanan sözleşmeleri feshetmeye, kıdem ve ihbar tazminatlarını ödemeye, her türlü hukuki işleri bizzat veya vekalet vereceği avukat ile takip etmeye hülasa her türlü personel rejimini belirleme gibi konularda tam olarak yetkili kılınmıştır.

10.7. Bağımsız bölüm Kat Malikleri, Ortak Yer veya Tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek yahut kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla, bunlardan faydalanmaya ihtiyaç ve lüzum bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, gider ve avans payını ödemekten imtina edemezler. Bir önceki Kat Malikinin işletme gideri avansı ve işletme gideri vs. gibi borçlarına gayrimenkulün yeni maliki de müteselsil kefil sayılacaktır.

10.8. Yukarıda sayılan ortak masrafların karşılığı olarak bütün bağımsız bölüm Kat Maliklerinden, İşletme Projesi dışında dahi Yönetici tarafından ihtiyaç hissedilmesi durumunda belli bir avans alınabilir. Bağımsız bölüm Kat Malikleri, bu avansı ödemekten imtina edemezler. Toplanacak avans miktarını tayin ve tespit yetkisi Yönetici'ye aittir.

10.9. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinin tamamı için bir İşletme Defteri (veya muhasebe tekniğine uygun diğer defterler) tasdik ettirilir, gelir ve giderler bu deftere/defterlere kaydedilir.

10.10. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesinde, Yönetici'nin faaliyet dönemi İşletme Projesinin ana unsurları olan istihdam edilen personelin Yönetici tarafından takdir edilen aylık ücretine, elektrik ve su bedelleri fasıllarına, Yönetim Şirketi'nin bu akitte belirtilen ücretine, bu giderler toplamının % 30undan fazla olmayan bakım, onarım genel gider paylarına itiraz edilemez, itiraz, İşletme Projesi yürürlüğünü durdurmaz, itiraz yeniden Kat Malikleri Kurulu toplantısını gerektirmez. İşletme Projesi'nde bu tutarı aşan fasıllara K.M.K. uyarınca itiraz edilebilir. Sadece bu fasılların karara bağlanması için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplanabilir.

10.11. Her Bağımsız bölüm Kat Maliki, yapılacak olağan Genel Kurul veya olağan üstü Genel Kurul toplantılarına katılmak veya kendisini bir vekil ile temsil ettirmek gereğinden hareketle, bu toplantılarda alınan kararlardan bilgi sahibi olunmadığı veya tebligat yapılmadığını öne sürerek, alınan kararlara itiraz edemez.

MADDE 11 - ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI

Gider veya avans payını ödemeyen Kat Maliki veya site sakini hakkında, diğer Kat Malikleri'nden her biri veya Yönetici veya Yönetim Şirketi tarafından, işbu Yönetim Planına, Kat Mülkiyeti Kanununa ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen Kat Maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş (%5) hesabıyla günlük gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Birinci fıkradaki giderlere, Kat Malikleri'nden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir surette faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için O Kat Malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

Kat Maliki'nin, 10. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar ve yeni malikler de müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat Malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen Kat Maliki'nin bağımsız bölümü üzerine, varsa Yönetici'nin, yoksa Kat Maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer Kat Malikleri veya Yönetim Şirketi lehine, kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanunun 893. Maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

Kat Maliklerinin veya Yönetim Şirketi'nin gider borcunu ödemeyen Kat Maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

İşletme bütçesinde, Yönetim Planına uygun olarak bağımsız bölümlere düşen aylık işletme giderine ilişkin bağımsız bölüm sakini tarafından tapu devrine kadar geçen her işletme dönemi ve her ay için ayrı ayrı düzenlenmiş bonolar, teslim sırasında yönetim şirketine teslim edilir. Bağımsız bölüm teslim edilirken işletme bütçesinin henüz belli olmaması durumunda, tahmini işletme gideri bilgisi varsa projenin site yönetimini yapacak yönetim şirketinden talep edilir. Yoksa muadil projelerdeki işletme gideri üzerinden örneklenir. İşletme giderine istinaden yaklaşık olarak bildirilen bu bedel üzerinden bağımsız bölüm sahibi tarafından düzenlenen bonolar yönetim şirketine teslim edilmek üzere alınır. İşletme bütçesi netleştikten sonra ilgili bağımsız bölüme isabet edecek işletme gideri; düzenlenen senet bedellerine oranla daha fazla ise; müşteri aradaki fark kadar bedelli bonoyu/bonoları da düzenleyerek yönetim şirketine teslim eder. İşletme gideri; düzenlenen senet bedeline oranla daha az ise bu halde yönetim şirketi aradaki fark kadar bedelli bonoyu/bonoları müşteriye iade eder. Site yönetimi, dilerse her bağımsız bölüm sahibinden bu bonoları tapu devrinden sonra da düzenli olarak almaya devam edebilir.

Toplu Yapı Sitesi sınırları içerisinde bulunan bağımsız bölümleri, mülkiyet, intifa gibi herhangi bir ayni hak kapsamında veya kira gibi herhangi bir şahsi hak kapsamında yahut her ne sıfatla ve sebeple olursa olsun belirtilen bağımsız bölümlerde bulunan, ikamet eden ya da bu bağımsız bölümleri kullanan gerçek ve tüzel kişiler; site yaşamının devam ettiği süre boyunca ve farklı bir yöntem ya da uygulama ortaya çıkmadıkça, her ay tahakkuk edecek, ödemesi peşinen Site tarafından yapılmak zorunda olunan ve tahakkuku, dağıtım anahtarı önceden Yasa, Yönetim Planı ve diğer düzenleme veya prosedürlerle belirlenmiş yöntemlere bağlı olarak daha sonra yapılabilen ödemelere ilişkin Site Yönetimi ile protokol imzalamalıdır. Bu protokolün imzalanması ile bu hizmetlerden faydalanmaya başlanılacaktır.

Kat Maliki de işbu protokolde yazılı tüm hususları gerek kendisi gerekse ilgili bağımsız bölümde bulunan Site Sakini yönünden kesin ve gayri kabili rücu olarak kabul ettiğini, söz konusu ödemelerden kendisinin müteselsil sorumlu olması sebebiyle, bu ödemelerin tam ve zamanında yapılmaması halinde işbu protokolde öngörülen yaptırımların Yönetim tarafından uygulanabileceğini ve buna ilişkin hiçbir şikâyet, itiraz ve/veya talebinin

bulunmayacağını, bu yaptırımları kabul ettiğini ve bunlara peşinen ve gayri kabili rücu olarak muvafakat ettiğini kesin olarak beyan, kabul ve taahhüt eder.

Proje, kurulurken ve işletmeye alınırken düzen ve disiplininin sağlanması, bu projenin gelecekteki düzeninin temeli olacağı gerçeğinden hareketle site yönetimi projenin bir yıllık (veya gerek görürse iki yıllık) işletme bütçesini, teslim tarihinden önce hazırlayarak kat maliklerine gönderir. Müşteri Kat Mülkiyeti Kanunu'nca işletme avans ödemelerini gerekli kılan şartların oluşmadığını öne sürerek işletme avans ödemelerini yapmaktan imtina edemez. Alıcı, işletme bütçesinde, yönetim planına uygun olarak konutlara düşen aylık işletme giderine ilişkin, tapu devrine kadar geçen her işletme dönemi ve her ay için lehdarı site yönetimi olacak şekilde ayrı ayrı düzenlenmiş bonoları, teslim sırasında site yönetimine teslim eder. Konut teslim edilirken işletme bütçesinin henüz belli olmaması durumunda, tahmini işletme gideri bilgisi site yönetiminden talep edilir. İşletme giderine istinaden yaklaşık olarak bildirilen bu bedel üzerinden Alıcı tarafından düzenlenen bonolar site yönetimine teslim edilir. İşletme bütçesi netleştikten sonra ilgili konuta isabet edecek işletme gideri; düzenlenen senet bedellerine oranla daha fazla ise; müşteri aradaki fark kadar bedelli bonoyu/ bonoları da düzenleyerek site yönetimine teslim eder. İşletme gideri; düzenlenen senet bedeline oranla daha az ise bu halde site yönetimi aradaki fark kadar bedelli bonoyu/ bonoları müşteriye iade eder. Alıcı'nın bu bonoları site yönetimine teslimi; konutun alıcıya teslimi için ön koşullardan biridir. Alıcıya bu bonolar, tapu devri öncesinde işletme gideri borcunu tamamen ödemesinin akabinde iade edilir.

MADDE 12 - MÜSAADE MECBURİYETİ

Ortak Yer ve Şeyler'de, bağımsız bölüm Kat Maliklerinden birinin bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen hasar veya bozukluğun onarımı yahut tesislerin yeniden yapılması için, diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, O bölümün malik veya şağilleri, acil durumlarda derhal, diğer hallerde ise en geç iki gün içinde, geçiş ve çalışma müsaadesi vermeye mecburdurlar.

Bu müsaadeyi gerektiği şekil ve sürede vermekten kaçınan bağımsız bölüm Kat Maliki, diğer bağımsız bölüm Kat Maliklerinin uğradığı zararı tazminle mükelleftir.

MADDE 13 - YASAK İŞLER

Ana Gayrimenkul'ün işbu Yönetim Planı'nda belirtilen mesken niteliğinde alanları, bağımsız bölümlerden hiçbirisi (işbu Yönetim Planı'nda yazılanlar hariç) mesken dışında bir amaçla kullanılamaz ve mesken dışında kiraya verilemez. Bu maksat dışında tahsis şekli değiştirilemez. Sinpaş GYO A.Ş. tarafından imal ve inşa ettirilen müşterek mülkiyete tabi ortak alanlar (kamuya terk edilenler dahil) üzerinde, bu alanların kullanım, tahsis amaçlarına matuf veya yenileştirme amacıyla Geliştirici Firmanın onayı alınmaksızın hiçbir tadilat, değişiklik, yenileştirme faaliyeti gerçekleştirilemez.

MADDE 14 - KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

Kat Maliklerinden biri Yönetim Planı'na, Kat Mülkiyeti Kanununa göre kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle diğer Kat Maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesi hükümleri uyarınca o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Bu gibi bir Kat Maliki hakkında, bağımsız bölümün mahkeme tarafından belirlenen değeri o Kat Malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer Kat Maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılmasına Kat Malikleri Kurulunca sayı ve arsa payı bakımından çoğunlukla karar verilir. Kat Malikleri, Kat Malikleri'nden bir kısmı bu davayı açmak istemezlerse, davayı öteki kat malikleri açabilir ve davalının bağımsız bölümünün, davayı açmış olan Kat Malikleri'ne arsa payları oranında devrolunur. Söz konusu dava kararın alındığı tarihten itibaren 6 ay içinde her halükarda hakkın doğumundan başlamak sureti ile 5 yıl içinde kullanılabilir.

Aşağıdaki hallerde çekilmezlik hali varsayılır:

3) Ortak giderlerden ve avansından kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması,

b) Sulh Hakiminin Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi gereğince verdiği emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer Kat Malikleri'nin haklarını ihlal etmekle devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi.

c) Konut olan kendi bağımsız bölümünü, masaj salonu, kuaför, güzellik salonu, lokal, kulüp, dernek, parti veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak veya kiracıları, malik gibi tasarruf edenlerce intifa hakkı sahipleri tarafından kullanılmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı hareketle bulunması.

Geliştirici firma, sitenin satış sürecinin tamamlanması, yaşam konforunun yüksek tutulması, sitenin ihtiyaçlarının karşılanması ve bunun gibi sebeplerden kaynaklı kendi mülkiyetindeki konutları ve ortak alanları; satış ofisi, koğuş, teknik servis ofisi, site yönetim ofisi ve bunun gibi fonksiyonlarda hiçbir bedel ödemeksizin kullanabilir.

d) Bağımsız Bölümün Maliki ya da tasarruf edenlerle geleneklerimize, milli örf ve adetlerimize uymayacak şekil ve evsafa iffetsiz insanların girip çıkmalarına imkan sağlayacak şekilde kullanılması, bağımsız bölümde veya ortak yerlerde uyuşturucu bulundurulması, içilmesi, satılması, terörist faaliyetlerde kullanılması, terörist faaliyetlere, suçlulara, suç teşekküllerine yardım ve yataklık faaliyetlerinde kullanılması, patlayıcı madde ve ruhsatsız silahlar bulundurulması.

e) Aşağıda yazılı ticari bağımsız bölümlerin,

BLOK I 01 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK I 02 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM.....	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK I 03 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK I 04 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK I 05 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM.....	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK I 06 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM.....	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK I 07 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM.....	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK I 08 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM.....	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK I 09 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM.....	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK J 01 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK J 02 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET
BLOK H 01 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM.....	HER TÜRLÜ TİCARİ FAALİYET

karşılarında yazılı amaçların dışında başka amaçlarla kullanılması Kat Mülkiyeti Kanunu 25. maddesinde açıklanan çekilmezlik hali oluşturur. Kat maliki/Kiracı, mevcut Yönetim Planına, kiralayanın veya Site Yönetiminin alacağı tüm kararlara, kiralanan yer/alan için belirlenen açılış-kapanış saatlerine uyacak olup, Kiralayan ve Site Yönetimi, açılış ve kapanış saatlerinde değişiklik yapmakta serbesttir. Bu çalışma saatleri Belediyenin güncel kanunları ile sınırlı olup asıl teşkil eder.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE 15: BLOK KAT MALİKLERİ GENEL KURULU

Sinpaş GYO Ege Yakası ve Karşıyaka Residence Toplu Yapı Sitesi, Merkez Yönetim Kuruluna karşı sorumlu olmak üzere, başlangıçta akdedilen sözleşmeler kapsamında atama ile sonraki dönemlerde ise MERKEZ YÖNETİM KURULU ile yapılacak sözleşmeler ile belirlenecek profesyonel Yönetim Şirketi ile yönetilir. Sinpaş

GYO Ege Yakası ve Karşıyaka Residence Toplu Yapı Sitesi'nde her Blok Yapı'nın ayrı bir genel kurulu vardır ve her biri ayrı ayrı toplanır.

Sinpaş GYO Ege Yakası ve Karşıyaka Residence Toplu Yapı Site Yöneticiliği bünyesindeki Blok Yapılar'ın her biri ayrı ayrı olmak üzere, Blok Yapılar, Blok Temsilcilerini seçerler. Seçilen Blok Yapı Temsilcileri, Sinpaş GYO Ege Yakası ve Karşıyaka Residence Toplu Yapı Sitesinin Temsilciler Kurulu'nu oluştururlar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, daha sonra Yönetici'nin organizasyonu ile kendi aralarında bir toplantı yaparak kendi bloklarını Merkez Yönetim Kurulu'nda temsil edecek ve ilgili faaliyet dönemindeki rutin yönetim hizmetleri ile ilgili kararlar alacak Merkez Yönetim Kurulu Üyelerini seçerler.

15.1. Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri:

Tapu kütüğüne blok niteliğinde kaydedilen Blok Yapılar'da bulunan bağımsız bölüm Kat Malikleri, Blok Kat Malikleri Kurulu'nu oluşturur. Toplu Yapıda ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait Ortak Yerler'e ilişkin olarak toplanırlar.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu tarafından seçilen Yönetim Şirketi aynı zamanda Blok Yöneticisi olup, hizmet, servis, yönetim hizmetlerini profesyonel olarak yerine getirir.

Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok Yöneticisinin bütün hesap ve işlemlerini, Toplu Yapı Denetim Kurulu raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yönetici'yi aklama veya sorumlu tutma kararı verilir. Toplu Yapı bünyesindeki Blok Yapılar'da ve/veya blok niteliğinde olmayan yapılarda, her blok ayrı ayrı toplanır. Kat Malikleri kendi blokları dışındaki toplantılara katılamaz, oy veremezler. Blok Kat Malikleri Kurulu'nda Toplu Yapıya ilişkin olarak alınan kararlar tavsiye niteliğindedir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda onaylanmadıkça Kat Maliklerini bağlamaz.

15.2. Kurula Katılma ve Oy Hakkı:

Her Kat Maliki arsa payı oranına bakılmaksızın bir tek oy hakkına sahiptir. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikleri Kurulu'nda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Blok Temsilcisi, bloktaki Kat Malikleri'nin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Böyle bir temsilci seçemedikleri takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır. Ana Gayrimenkulde birden fazla bağımsız bölümü olan Kat Maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz. Kat Malikleri'nden biri oyunu, yetkili vekil eliyle kullanabilir; ancak aynı kişi oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Kat Malikleri'nden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

15.3. Toplanma ve Çağrı:

Sinpaş GYO Ege Yakası ve Karşıyaka Residence Toplu Yapı Sitesi Blok Kat Malikleri Kurulu ve diğer kurullar Kat Mülkiyeti Kanunu kriterleri kapsamında iki yılda bir olmak üzere toplanır. İlk Blok Kat Malikleri Genel Kurul toplantılarının tarihi geçici Yönetim tarafından belirlenir ve devam eden toplantılar iki yılda bir aynı ayın, aynı haftası Cumartesi gününe isabet eden gün ayrıca bir duyuruya gerek olmadan, ilan panolarında yazılı gündem ile yine ilan panolarında belirtilen yer ve saatte blok sırasına göre blok Kat Maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasıyla toplanır.

Yönetici bu tarihe kadar sitede gerçekleştirmesi gereken hizmetler için gerekli kurulum giderleri ile İşletme Projesi ve bağımsız bölümlere tahakkuk eden işletme avans miktarlarını gösterir ödeme tablolarını

hazırlayarak, sitenin ilan panosunda ilan eder. Kat Malikleri sitenin tamamen bitirilmemiş olması veya Kat Mülkiyeti Kanunu şartlarının henüz oluşmadığını ileri sürerek, işletme avans borçlarını ödemekten imtina edemezler. Bu kapsamda ödenmeyen kurulum giderleri ve işletme avans borçlarına Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri aynen uygulanır.

Kat Malikleri kendilerine tebligat yapılmadığını beyan ederek toplantı kararlarının iptalini isteyemezler. Toplantıyı, Divan Başkanı olarak mevcut Yönetici veya Yönetim Şirketi adına görev yapan site işletme müdürü sevk ve idare eder.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, Yöneticinin çağrısı, Toplu Yapı Denetim Kurulu isteği veya Kat Maliklerinin 1/3'ünün dileğiyle, toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce taahhütlü mektupla sebebi bildirilmek şartıyla, blok Kat Malikleri her zaman toplanabilirler. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı belirtilir.

15.4. Tebligat:

Bağımsız bölüm sahiplerine tebligat, Tebligat Kanunu EK MADDE 1 hükümlerine göre yapılır; "Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulandığı hallerde, ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini Yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır. Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

15.5. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

Blok Kat Malikleri Kurulu, bloktaki Kat Malikleri'nin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa, ikinci toplantı 7 günden aşağı olmamak kaydı ile en geç 15 gün içerisinde önceden bildirilen yer ve saatte toplanır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

Blok Kat Malikleri Kurulu toplantılarında yalnız o toplantının gündeminde yazılı hususlar konuşulabilir. Ancak toplantıya katılanların üçte biri isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

15.6. Kararların Bağlayıcılığı:

Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya ve karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün Kat Maliklerini bağlar. Kurul toplantısına katılan ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her Kat Maliki, karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her Kat Malikinin kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde Ana Gayrimenkul'ün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir.

15.7. Kararların Yazılması ve İmzalanması:

Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, Yönetici tarafından karar defterine yazılır veya alınan kararların yazılı olduğu metinler karar defterine yapıştırılır ve toplantıya katılan Kat Malikleri'nce veya yetki verilen Divan Heyetince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri veya kararların yazılı olduğu metinleri imza ederler.

15.8. Blok Temsilcisi:

Bloğun bulunduğu parsel Kat Malikleri Kurulu toplantısında, ilgili blok Kat Malikleri tarafından, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda bloktaki Kat Malikleri'ni temsil etmek üzere seçilen/atanan yönetim birimidir. Blok Temsilcisi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda, temsil ettiği bloktaki bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Blok Kat Malikleri, Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Yönetim Şirketi'ni blok yöneticisi ve temsilcisi olarak atamış sayılır. Kat Malikleri arasından seçilen Blok Temsilcisi fahri çalışır. Ücret ödenmez. Blok Temsilcisi, ilgili bloğu temsil ve ilzam eder. Blok Temsilcisi, işbu sıfatı dolayısıyla, temsil ettiği bloktaki diğer Kat Maliklerine karşı vekil gibi sorumludurlar.

15.9 Bloklar ve Temsil Ettikleri Oy Sayıları:

EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesi kapsamında bulunan Blok Yapılar;

- A BLOK-47 Oy
- B BLOK-49 Oy
- C BLOK-56 Oy
- D BLOK-50 Oy
- E BLOK-58 Oy
- F BLOK-70 Oy
- G BLOK-48 Oy
- H BLOK-1 Oy
- I BLOK-185 Oy
- J BLOK-2 Oy

15.10 Blok Denetçisi:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından seçilen Denetleme Kurulu, Toplu Yapı kapsamındaki tüm Blok Yapılar, blok niteliğinde olmayan yapılar, Ortak Yerler ve Tesisler ve Toplu Yapı'nın tamamında denetim yetki ve görevine haizdir.

MADDE 16 - TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, bütün Toplu Yapı kapsamındaki Bağımsız Bölüm Maliklerinden oluşur. 5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun tüm yetkileri işbu Yönetim Planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devredilmiştir.

MADDE 17 - TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Toplu Yapı Yönetimi iki birimden oluşur;

- a) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu,
- b) Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu.

Toplu Yapı Sitesi bünyesindeki blokların her birindeki Kat Malikleri; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 5711 sayılı kanun ile değişik 69. maddesi kapsamında, ilgili blok yapıya ilişkin yönetim işlerini ifa etmek üzere, kendi aralarında toplantılarını yaparak blok yapı yönetimini oluştururlar. Seçilen blok yapı temsilcileri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu oluştururlar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu daha sonra kendi aralarında bir toplantı yaparak, ilgili faaliyet dönemindeki rutin yönetim hizmetleri ile ilgili kararlar alacak 3 kişilik Merkez Yönetim

Kurulu'nu seçerler. Üyeler temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı dikkate alınarak temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanırlar. Toplu Yapı Temsilcileri içerisinde her faaliyet döneminde 3 kişi olmak üzere işbu Yönetim Planı ile belirlenmiş olanlar Merkez Yönetim Kurulu'nu teşkil eder.

17.1 Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oluşumu Ve Görevleri:

Toplu Yapı Site Yöneticiliği bünyesindeki blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda temsil edilebilmesi için blok ve blok niteliğinde olmayan yapı temsilcileri seçilir. Bu temsilciler sadece ilgili Blok Kat Maliklerince seçilir. Blok Temsilcisi seçiminde gönüllülük esastır. Ancak ilgili blok yapıda herhangi bir Kat maliki Blok Temsilcisi olmak üzere aday olmamış ise, bu durumda blok yapıda mevcut bağımsız bölümlerin en küçük numaralı kat malikinden başlamak sureti ile her dönem sıra ile bir Kat Maliki, Blok Temsilcisi olur. Blok Temsilcisi sadece seçildiği blok ile ilgili konularda bloğunu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu nezdinde temsil eder. Toplu Yapı Sitesi'nde tek bir yönetim öngörüldüğünden Blok Temsilcisi ayrıca işletme ve Karar Defteri tutmaz. Blok Temsilcisi olmak için Kat Maliki olma mecburiyeti aranmaz.

Blok Temsilcisi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsilcisi olduğu blok yapıyı temsil eder. Blok yapıda mevcut bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

Seçilen Blok Temsilcileri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu oluştururlar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Blok Kat Malikleri Kurulu toplantılarından sonra en geç bir ay içerisinde Yönetim Şirketi yetkilisinin yoksa bir önceki Yöneticinin organizasyonu ile kendi aralarında bir toplantı yaparak, ilgili faaliyet dönemindeki rutin yönetim hizmetleri ile ilgili kararlar alacak 3 kişilik Merkez Yönetim Kurulu'nu ve 3 yedek üyeyi seçer/atarlar. Temsilciler Kurulu Toplantısında Divan Heyeti Başkanlığı, mevcut Yönetici ve/veya Yönetim Şirketi tarafından oluşturularak, toplantı sevk ve idare edilir. Blok Temsilcileri, bloklarından aldıkları yetki ve kararlar doğrultusunda, Temsilciler Kurulu Toplantısında görüşülecek konuları müzakere edebilir ve bu doğrultuda oy kullanabilirler.

17.2 Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, toplantıya katılan Blok Temsilcileri'nin temsil ettikleri oy çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun karar suretleri, toplantıda bulunmamış olanlara istemeleri ve tüm giderleri peşinen ödenmesi halinde gönderilebilir. Bu karar suretlerinin isteyen bir hissedara verilmesi zorunludur. Kurul toplantısına katılan ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her Kat Maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her Kat Maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde Ana Gayrimenkul'ün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir. İşbu Yönetim Planı ve kanunun yasaklayıcı hükümlerine aykırı olan kararlara her zaman itiraz edilebilir.

Bu halde husumet Yönetici'ye tevcih edilir. Yönetici, açılan davayı bütün Kat Malikleri'ne ve Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna duyurur. Kurul kararlarının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. Sulh Hakimi icranın durdurulması hakkında bir karar verene kadar itiraz edenler, Genel Kurul Kararı'na uymak zorundadırlar.

MADDE 18 - TOPLU YAPI MERKEZ YÖNETİM KURULU

Toplu Yapı Temsilcileri Kurulu toplanarak kendi aralarından iki yıl süre ile görev yapmak üzere 3 kişilik Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu Üyelerini ve 3 yedek üyeyi seçer. Karar, Toplu Yapı Temsilcileri Kurulunun temsil edilen oy sayısının yarısından bir fazlası oyla alınır.

Toplu Yapı kapsamındaki bloklar, Ortak Yer ve Tesisler, Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu tarafından, işbu Yönetim Planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Merkez Yönetim Kurulu, dönem içerisinde belirli periyotlarla toplanarak, Site Yöneticiliği hizmetleri ile ilgili kararları alırlar. Merkez Yönetim Kurulu kararlarını çoğunlukla alırlar. İki Merkez Yönetim Kurulu üyesinin imzası karar için yeterlidir. Toplu Yapı kapsamında tek bir İşletme Projesi ve tek bir Karar ve İşletme Defteri tutulur.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu Kararları, bütün Bağımsız Bölüm Malikleri ile bunların külli ve cüzi haleflerini, kiracılarını, yahut bağımsız bölümlerde başka sebeplerle oturan ve kullananlar ile bağımsız bolumu sonradan iktisap edenleri, Yöneticiler'i, Denetçiler'i bağlar. Bunların hepsi bu kararlara uymakla yükümlüdür.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu, Yöneticilik yetki ve görevlerini sözleşme ile profesyonel Yönetim Şirketi'ne verecektir. Ancak bu husus Kat Malikleri'nin, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan, kendi konutlarının gereksinimlerini saptama, sorunlarını giderme, karar verme, toplanma, işletme bütçesini onaylama ve denetleme haklarını ortadan kaldırmayacaktır. Görev ve yetkilerin bu madde de belirtilen şekilde sözleşme ile bir Yönetim Şirketi'ne bırakılması ile Yönetim Kurulu, Yönetim Şirketi'ne devredilmiş görev ve yetkilerin söz konusu şirket tarafından icrası sırasında, Yönetim Şirketi tarafından kurul önüne getirilmiş olmak kaydı ile Yönetim Şirketi tarafından görüş, öneri ve karar verilmesini istediği konularda görüş, öneri ve karar verir. Yönetim Şirketi bu görevlerle ilgili Yönetim Kurulu'na karşı sorumlu olacaktır. Ancak Kat Malikleri Kurulu'na karşı ibra sorumluluğu Yönetim Kurulu'nundur.

MADDE 19 - YÖNETİM ŞİRKETİ

Toplu Yapı Sitesi farklı yapıdaki bloklarıyla bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olduğundan sitenin büyüklüğü, bağımsız bölüm adedinin çokluğu ve çeşitliliği nedeni ile mevcut tesislerden tam anlamı ile yararlanılabilmesi, hizmetlerin modern bir biçimde ifa edilebilmesi için yönetimin ve işletmenin tam kadro ve teşkilatla organizesi öngörülmüştür. Bu nedenle Toplu Yapı Sitesinin yönetimi, işletilmesi, bakımı, onarımı, güvenliği vs. gibi işlerin düzenli ve siteye yakışır şekilde yürütmesi için profesyonel Yönetim Şirketi ile yönetilmesi öngörülmüştür. İlk beş yıl için Profesyonel Yönetim Şirketi'ni seçmek, sözleşme yapmak Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu'nun görev ve yetkisindedir. Beş yıllık sürenin sonunda, yeni servis Şirketi seçimi hakkında karar tüm Kat Malikleri'nin pay ve paydaş çoğunluğu ile alınır. Yeni Yönetim Şirketi seçilene kadar eski Yönetim Şirketi'nin görev ve yetkileri devam eder.

Yönetim Şirketi, yukarıda sayılan hizmetlerle birlikte, Yöneticilik görevlerini yerine getirir. Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu'na karşı sorumlu olup Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca ve Merkez Yönetim Kurulu tarafından alınan, yürürlükteki kanun ve işbu Yönetim Planı'na aykırı olmayan kararları tatbik eder. Profesyonel Yönetim Şirketi ile sözleşme imzalandığı andan itibaren, blokların hizmet ve yönetimi de bu Yönetim Şirketi tarafından yerine getirilir ve işbu Yönetim Planı'nda ve Kat Mülkiyet Kanunu'nda Yönetici'ye verilen tüm yetkileri kullanır.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu, aşağıda sayılan işlerin tümünü bir Yönetim Şirketi'ne verebileceği gibi hizmetleri ayırarak (yönetim, işletme, güvenlik, temizlik, peyzaj, bakım, onarım) ayrı ayrı Hizmet Şirketleri'ne de verebilir. Uygulanması istenen konular ile ilgili olarak Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer yasal mevzuattan kaynaklanan ibra sorumluluğu Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu'nundur.

Yönetim Şirketi ile yapılacak sözleşme yazılı olarak yapılmak zorundadır. Sözleşmenin süresi 6 yıla kadar olabilir. Süre dolduğunda aynı sürelerle tekrar uzatmak mümkündür, bu konuda karar tüm kat maliklerinin pay ve paydaş çoğunluğu ile alınır. Yönetim Şirketi ile yapılan sözleşme süresinden önce feshedilemez. Fesh edilebilmesi için servis şirketinin fesih tazminatını ödemek kaydı ile kat maliklerinin pay ve paydaş çoğunluğu

gerekir. Yönetim Şirketi, personel seçiminde özgür olmakla birlikte, site sakinlerine karşı suç işleyen, kaba ve özensiz hareketlerle site sakinlerini huzursuz eden personelin görevlerine son verilmesi yönündeki Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu ihtarının tebliğine rağmen, çalıştırılmaya devam edemez.

Yönetim Şirketi ücreti, Merkez Yönetim Kurulu ile Yönetim Şirketi arasında karşılıklı görüşmeler neticesinde belirlenecek olup bu ücret kat maliklerinden 11.4.g maddesinde belirtilen oranlar üzerinden bağımsız bölümlere paylaştırılarak toplanacaktır. Yönetim Şirketi ile ilgili her türlü uyuşmazlık tahkim marifetiyle çözümlenecek olup, bu husus hizmet sözleşmesinin zorunlu kapsamına dahil edilecektir.

MADDE 20 — YÖNETİM ŞİRKETİNDE ARANACAK ÖZELLİKLER

Yönetim Şirketi seçiminde veya mevcut Yönetim Şirketi'nin görev süresinin dolması ve yeniden seçilememesi veya sürenin dolmasından önce sözleşmeyi tek taraflı fesih etmesi veya sözleşmenin Site Kat Malikleri Kurulu tarafından/Kat Malikleri tarafından tüm Kat Maliklerinin pay ve paydaş çoğunluğu ile haklı nedenlerle/fesih tazminatı ödenerek süresinden önce fesih edilmesi durumunda yeni bir Yönetim Şirketi ile sözleşme yapılması söz konusu olduğunda, aylık işletme gideri toplamı ciddi bir meblağ olduğundan, Kat Malikleri'nin ali menfaatlerini korumak maksadı ile Yönetim'e kısmen veya tamamen talip olacak Yönetim Şirketinde aşağıdaki özellikler aranır;

- a. Şirket ise ödenmiş sermayesi, şahıs veya adi ortaklıklar ise bankadan alacakları nakit veya kredi limitleri sitenin 1 yıllık işletme giderinden fazla olmalıdır ve ana sözleşmesinde iştigal alanında Site Yöneticiliği hizmetinde bulunmak yazılı olmalıdır.
- b. Şirket ise ortakları, yüz kızzartıcı bir suçtan dolayı hüküm giymemiş, takipsizlikle sonuçlansa bile bu suçlardan birinden takibata, soruşturmaya uğramamış olmalıdır (savcılık belgesiyle tevsik edilir).
- c. Limiti, sitenin 6 aylık işletme Gideri'nin toplamı kadar olan kati ve süresiz teminat mektubunu Site Merkez Yönetim Kurulu'na vermelidir. Teminat mektubu komisyonu Yönetim Şirketi tarafından ödenir. Yönetim Şirketi'nin görevinin bitiminden ve ibrasından 6 ay sonra teminat mektubu iade edilir. Yönetim Şirketinin görevi devam ettiğı sürece, her 6 ayda bir teminat mektubunun tutarı, o dönem toplanan toplam 6 aylık İşletme Gideri toplamından az olmamak üzere artırılır. Teminat mektubunun tutarı, hiçbir dönemde sitenin bütününden toplanacak 6 aylık İşletme Gideri toplamından az olamaz. Aksi halde ayrıca bir ihtar lüzum kalmadan yönetim görevini üstlenen Yönetim Şirketinin görevi son bulur. Yukarıda belirtilen özellikleri taşımayan Yönetim Şirketi veya kişi yetkisiz sayılır. Yetkisiz Yönetim Şirketi yeniden Kat Malikleri Kurulu toplanmadan ve bu hususlar yerine getirilmeden siteyi temsil ve ilzam edemez. İşletme Gideri toplayamaz, sarf edemez.

Yukarıda belirtilen şartlar işbu Yönetim Planı ile görevlendirilen Yapımcı Firma Sinpaş GYO tarafından görevlendirilen Yönetim Şirketinin tayininde ve görev süresi boyunca aranmaz.

Görevlendirilen firma herhangi bir sebeple siteyle ilişkisini şartları yerine getirerek kesebilir, görevi bırakabilir ya da mevcut sözleşme süresinin dolması sonrası anlaşmasını bitirebilir. Firma, fiili olarak ayrılmış olduğu sitenin yönetimine sözleşmesi bittiğı için devam eden sürede ya da diğer belirtilen durumlar dolayısıyla ileri bir tarihte tekrar talip olur ve anlaşma sağlar ise, Yapımcı Firma Sinpaş GYOnun da bağılı olduğu holding ile ilişkisinin devam ediyor olması durumunda yukarıdaki şartlar aranmadan anlaşma yapılabilir.

Kat Malikleri tarafından yapılan Yönetim Hizmet Sözleşmesinin işbu Yönetim Planı'nda belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda yeni bir Yönetim Şirketi ile veya aynı Yönetim Şirketi ile Yönetim Hizmet Sözleşmesi yapma yetkisi Toplu Yapı Merkez Yönetim Kuruluna verilmiştir.

MADDE 21 - GEÇİCİ OLARAK ATANAN YÖNETİM ŞİRKETİ

Toplu Yapı Sitesi kapsamındaki bütün Yapılar, Ortak Yer, Yapı ve Tesisler tamamlanıncaya ve istikrar tesis edilinceye kadar işbu Yönetim Planı'nda Kat Malikleri Kurulları, Yönetici olarak tanımları yapılmış yönetim

organları için öngörölmüş tüm hak ve yetkiler, bu sıfatla ana taşınmazın yönetim ve işletmesinin başladığı tarihten itibaren ilk Kat Malikleri toplantısına kadar Geliştirici Firma hasebiyle Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olup, Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş., Yönetim Şirketi ve Yönetici olarak atanmıştır. Geçici olarak atanan Yönetim Şirketi yapımçı firma Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değiştirilebileceği gibi, başka firma da atanabilir. Geçici olarak atanan şirket ilk yönetim oluşturulduktan sonra site ile profesyonel hizmet sözleşmesini imzalar.

Yönetici bu tarihe kadar sitede gerçekleştirmesi gereken hizmetler için gerekli İşletme Projesi ve bağımsız bölümlere tahakkuk eden işletme avans miktarlarını gösterir ödeme tablolarını hazırlayarak, sitenin ilan panosunda ilan eder. Kat Malikleri, sitenin tamamen bitirilmemiş olması veya Kat Mülkiyeti Kanunu şartlarının henüz oluşmadığını ileri sürerek, işletme avans borçlarını ödemekten imtina edemezler. Bu kapsamda ödenmeyen işletme avans borçlarına Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri aynen uygulanır. Yönetici yine bu bağlamda, sitedeki tüm bağımsız bölümler ile ilgili eş zamanlı olarak yürürlüğe koyacağı İşletme Projesi süresinden önce konutlarında ikamete başlayacak az sayıdaki Kat Malik'i'ne ihtiyaç duyabilecekleri hizmetlerin verilebilmesi maksadıyla aylık gelir ve gider tablolarını hazırlayarak, yeterli tutarda avansı Kat Maliklerinden tahsil eder. İlk Kat Malikler'i, toplantısından önce konutlarında ikamete başlayan Kat Malikleri, sitenin tamamen bitirilmemiş olması veya Kat Mülkiyeti Kanunu şartlarının henüz oluşmadığını ileri sürerek, işletme avans borçlarını ödemekten imtina edemezler. Bu kapsamda ödenmeyen kurulum ve işletme avans borçlarına Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri aynen uygulanır.

Yönetim Şirketi'nin ücreti, Merkez Yönetim Kurulu ile yapılacak karşılıklı görüşmeler neticesinde belirlenecek olup, bu ücret Kat Maliklerinden 10.4.g maddesinde belirtilen katılım oranları üzerinden hesaplanarak toplanacaktır.

Yönetim Şirketi bünyesinde istihdam edilip de, Toplu Yapıda fiilen çalıştırılan personel giderleri, fatura karşılığı ayrıca Yönetim Şirketi'ne ödenir. Yönetim Şirketi bu ücrete sitede hizmete başladığı gün hak kazanır.

MADDE 22 - YÖNETİCİNİN GÖREV ve YETKİLERİ

a. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanması.

b. Yönetim Planı'nın uygulanması.

c. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Merkez Yönetim Kurulu tarafından verilen ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile işbu Yönetim Planı'na aykırı olmayan kararların yerine getirilmesi.

d. Toplu Yapı bünyesindeki Blok Yapıların, Tesisler'in gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması.

e. Toplu Yapı bünyesindeki Blok Yapılar, Tesisler ve Ortak Alanlar'ın genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve kalorifer, yakıt, depo ve tevzi sistemleri, sıcak ve soğuk su işletmesi ve sigorta için işbu Yönetim Planı'nda gösterilen zamanda, Kat Malikleri'nden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması.

f. Toplu Yapı ve bünyesindeki parsel ve blok yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi.

g. Toplu Yapı ve bünyesindeki parsel ve blokların tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü.

h. Toplu Yapı ve bünyesindeki parsel ve Blok Yapılar'ı ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması.

i. Toplu Yapı ve bünyesindeki parsel ve Blok Yapılar'ın korunması ve bakımı için Kat Maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması.

j. Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen Kat Malikleri'ne karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının Kat Mülkiyeti Kütüğüne tescil ettirilmesi.

k. Blok Yapıların genel giderlerine katılma ve avans paylarının, İşletme Projesine uygun olarak ve Kat Malikleri Kurulu'nca tespit edilecek zamanlarda toplanması ve bu avansların harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması.

l. Yönetici, Kat Malikleri Kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri K.M.Knun 32. maddesinde sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle, diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde Yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir. Yönetici, her dört ayda bir Merkez Denetleme Kurulunun talebi ile dört aylık işlemlere ilişkin hesap özeti vermekle mükelleftir.

Ana Gayrimenkulde çalışacak olan işçilerin (eğer gerekli ise) işe alınması, bunlarla iş sözleşmelerinin akdi, sözleşmelerin tadili veya yenilenmesi, feshi, gerekli ihbar ve ihtarların yapılması, iş şartları ve sürelerinin nizamlanması, icra takibi yapılması veya dava açılması, işçiler tarafından açılan takip ve davalarda, Kat Malikleri'ni temsilen hazır bulunması, ücret ve tazminatların ödenmesi, makbuz ve ibra alınması hususlarında, ayrıca Kat Maliklerinin rızasına ihtiyaç olmaksızın, yetkilidir,

m. Site Yönetiminin teşkili ve Geliştirici Firmanın iskan ruhsatını almasına müteakip imar—inşaat—çevre-su—kanalizasyon—elektrik—orman ve benzeri konuların hukuki durumundan mütevellit kanun, tüzük, yönetmelik ve bu konulardaki mevzuatın değişmesi, iptali, düzenlenmesi, yürürlüğe girmesi ile oluşacak imar-inşaat-idari izin sürecindeki yenilik ve değişikliklerin getirdiği işlemlerin takip ve ifası, Kat Malikleri ve Site Yönetimi tarafından yapılacaktır.

n. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve/veya Kat Malikleri Kurulunca kabul edilmiş İşletme Projesi yoksa, Yönetici gecikmesizin bir İşletme Projesi yapar.

Bu projede özellikle; _

i. Ana Gayrimenkul'ün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları,

ii. Tüm giderlerden her Kat Maliki'ne düşecek tahmini miktar,

iii. Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her Kat Malikinın vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu proje, Kat Malikleri'ne veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya mektupla bildirilebileceği gibi, işbu Yönetim Planı'nın 15.3. maddesi kapsamında sitenin ilan panosuna asılarak ilan edilebilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye aşağıdaki şekilde itiraz edilebilir. İtiraz eden İşletme Projesinin hangi faslına itiraz ettiğini belirtmelidir. İşletme Projesinin personel giderleri ve yönetim şirketi hizmet bedeli kısmı yönetim şirketi ile yapılan sözleşme içeriğine ve işletme bütçesine göre düzenlendiğinden bu bölüme itiraz edilemez. Diğer bölümlere itiraz olması durumunda gerekir ise K.M.K toplanır ve oy çokluğu ile karar verilir. Kesinleşen İşletme Projesi veya Kat Malikleri Kurulunun İşletme Giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanunun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

o. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve/veya Kat Malikleri Genel Kurulunun toplantıya çağırılmasının temini ve toplantı gündemlerinin hazırlanması, toplantının sevk ve idaresi.

p. Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS Toplu Yapı Sitesindeki bina, yeşil saha, çocuk parkı, açık otopark, tenis kortu, spor sahaları, dahili santral merkezi, yakıt depolama merkezi, su dağıtım depo ve şebekeleri, suni gölet ve nehirler ile diğer tüm merkezi tesis ve şeylerin, gayrimenkulün ve sitenin gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri alır.

MADDE 23 - TEMSİL VE İLZAM

Yönetici / Yönetim Şirketi, Toplu Yapıyı temsil ve ilzam eder. Yönetim Şirketi, yönetimden aldığı yetki ve vekaletle Toplu Yapı Site Yöneticiliği adına bankalarda hesap açar, para yatırır, para çeker, lüzumlu harcamaları yapar, çek karnesi talep eder, çek ve senet keşide eder, avukat tayin eder, vekaletname verir, vekaletten azil eder, PTT, SSK, Belediye, Kaymakamlık, Valilik, Askeri Birlikler ve Jandarma Komutanlığı, Maliye, Emniyet Müdürlüğü, Elektrik Kurumu, ASKİ ve Başkent Gaz, Banka dâhil olmak üzere bütün özel ve resmi kurumlarda siteyi temsil ve ilzam eder. Sözleşmeler, abonman işlemleri yapar bunları imzalar, İşletme Projesini tanzim, tadil eder. Personel istihdam eder, personel ücretlerini tayin ve tediye eder, kara nakil taşıt araçları ve iş makineleri iktisap eder, Toplu Yapı Yöneticiliği adına tescil ettirir, Toplu Yapı Yöneticiliği adına dava ve icra takipleri yapar bu maksatla Avukata vekaletname verir. Gayrimenkul ve menkul kiralara. Finansal kiralama yapar.

5188 sayılı "ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİNE DAİR KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" kapsamında sitenin güvenlik ihtiyaçları ile ilgili usul ve esasları belirler, kamu veya özel kuruluşlar nezdinde ihtiyaç duyacağı her türlü müracaatı yapar, takip eder, sonuçlandırır, lüzumlu harcamaları yapar, gerektiğinde Site Yöneticiliği adına sözleşmeler imzalar.

Bu işlemlerin ifası için ayrıca Kat Malikleri Kurulu kararı aranmaz.

MADDE 24 - YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU

Yönetici, Toplu Yapı'yı temsil ve ilzam eder. Yönetici, işbu sıfatı dolayısıyla, diğer Kat Maliklerine karşı, vekil gibi sorumludurlar. Yönetici, olağan Kat Malikleri toplantısında, bir evvelki dönem itibariyle toplanan avansın ve yapılan masrafların hesabını vermekle yükümlüdür.

MADDE 25 - TOPLU YAPI DENETİM KURULU SEÇİMİ VE GÖREVİ

Toplu Yapı Sitesi, 3 kişilik Denetim Kurulunca denetlenir. Denetçiler, Toplu Yapı kapsamındaki Blok Yapılar, blok niteliğinde olmayan yapılar, Ortak Tesisler, Ortak Alanlar ve Şeyler ile ilgili olmak üzere Toplu Yapı Sitesi'nin tamamında denetim yetki ve görevine haizdir.

3 kişilik Denetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından ve Kat Malikleri arasından seçilir. Toplu Yapı'da Yönetici, seçilen Denetim Kurulu tarafından mali yönden, defter, fatura, evrak üzerinde dört ayda bir denetlenir. Denetçiler, denetim görevlerini kurul olarak yapar ve çoğunlukla karar alırlar. Karar için 2 Denetçinin imzası yeterlidir. Yapılan denetim sonuçları Kat Malikleri'nin bilgilerine sunulmak üzere sitenin ilan panosunda ilan edilir. Yedi gün içinde bu hesaplar ile ilgili bir itiraz olmaz ise, bu aynı zamanda Kat Malikleri adına o dönem için Yöneticinin ibra edilmesi anlamına gelir.

Seçilen Denetim Kurulu fahri çalışır, ücret almazlar. İşletme Giderinden paylarına düşeni tam öderler. Denetleme raporuna Yöneticinin itirazı halinde, denetim raporu ve hesaplar MYK ve MDK üyeleri tarafından oy çokluğu ile belirlenecek, Türkiye S.M.M.M. Odası yetki belgesine sahip bir uzman tarafından ayrıca

incelenecektir. Bu inceleme raporu kesindir. Bu şekilde yapılacak inceleme ve denetim için ödenecek ücret Toplu Yapı bütçesinden karşılanır.

ALTINCI BÖLÜM

SON HÜKÜMLER

MADDE 26 - Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS TOPLU YAPI SİTESİ'nde, bağımsız bölümlerin fiili olarak hak sahiplerine teslim edilmeye başlanması ile birlikte başka bir şart aranmaksızın Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanmaya başlanacaktır.

MADDE 27 — Sinpaş GYO EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS ismi ve Proje Geliştirici firma Sinpaş GYO A.Ş.'nin belirlediği, genel yapı içerisindeki Ortak Yerler'in isimleri ve blok yapıların işbu Yönetim Planı'nın 'TANIMLAR' bölümünde belirtilen isimleri değiştirilemez.

MADDE 28 — Kat malikleri, kiracılar değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların adı ve soyadını, mobil hat numarasını, elektronik posta adresini, iş adresini ve iş telefonunu en çok on gün içinde Yönetici'ye bildirmeye veya kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdur.

MADDE 29 - Sinpaş GYO Ege Yakası ve Karşıyaka Residence Toplu Yapı Sitesi sakin ve malikleri Kat Mülkiyeti Kanunu ve işbu Yönetim Planı'na uygun hareket'ederler. Aksi halde gerek Kat Malikleri, gerekse Yönetici, aykırılığın giderilmesi için yasal yollara münferiden tevessül edebilirler.

MADDE 30 — İşbu Yönetim Planı ve eklerine ve Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlara aykırı hareket eden Kat maliki veya kiracı sıfatı ile hak sahibi olanlardan veya herhangi bir sıfatla bağımsız bölümden süreli veya sürekli bir şekilde yararlananlar, her ihlal için Kat Malikleri Kurulu'nca takvim yılı başında tespit edilmek üzere belirlenen cezai şartı ödemeyi peşinen kabul ve taahhüt ederler. Cezai şart olarak tahsil edilen tutarlar işletme giderlerinde kullanılır. Bu cezai şart bedeli her halükarda 100 USD dan az olamayacaktır.

MADDE 31 — İşbu Yönetim Planı'nın ve Kat Mülkiyeti Kanun'nun uygulanmasından doğacak tüm ihtilaflarda İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Bu yönetim planı 31 maddeden ibarettir.

YÖNETİM PLANI EKLERİ :

- EK-1 : Sinpaş GYO Ege Yakası ve Karşıyaka Rezidans Toplu Yapı Sitesi Vaziyet Planı
- EK-2 : Açık Otopark Plan Şeması
- EK-3 : Kapalı Otopark Özel Kullanımlı Depo Tahsis Şemaları
- EK-3-A : Kapalı Otopark Tahsis Listesi
- EK-3-B : Özel Kullanımlı Depo Tahsis Listesi
- EK-4 : Özel Kullanım Tahsisli Bahçe Alanları
- EK-5 : Özel Kullanım Tahsisli Kapalı Alan ve Teras Alanları Plan Şemaları
- EK-6 : Özel Kullanım Tahsisli Tarla/Hobi Bahçeleri Plan Şeması
- EK-6-A : Tarla/Hobi Bahçeleri Tahsis Listesi
- EK-7 : Ticari Birimler Ziyaretçi ve İşletme Şeması - Genel Sirkülasyon Tanımlaması ve İzleri/Anahtar Şema
- EK-8 : Genel Giderlere Katılım Oranları Listesi
- EK-9 : Site Yönetim Mekanları Yerleşim Şeması
- Ek-10 : Bitki Listesi