

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ (385 Ada 1 Parsel) YÖNETİM PLANI

GİRİŞ

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Kapadık Mahallesi **F21D19c3d Pafta, 385 Ada, 1 Parselde** bulunan ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti kat irtifakına ve bilahare kat mülkiyetine çevrilecek olan Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi **385 Ada, 1 Parsel** adlı olup da her biri bir bağımsız bölümden oluşan **219 adet dubleks villa, her biri iki bağımsız bölümden oluşan 34 adet dubleks villa, her biri iki bağımsız bölümden oluşan 42 adet tripleks villa olmak üzere toplam 371 bağımsız bölüm konut** içeren anagayrimenkul, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak koşulu ile bu yönetim planı ve irtifak haklarına uygun olarak yönetilir. Kat malikleri de işbu yönetim planını kabul ve tescil etmişlerdir.

I. GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1 – AMAÇ

Yönetim planı kat malikleri arasında sözleşme mahiyetindedir. Anagayrimenkulün ve Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesinin yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, kat malikleri ve sakinlerinin hak ve yükümlülüklerini, yönetim ve işletme masraflarının temelini teşkil eden gelirlerin toplanmasını ve sarfını tanzim eder. Bu yönetim planının amacı, Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesinde güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

MADDE 2 – KAPSAM

Bu yönetim planının kapsamı aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir.

- a) **Yer bakımından kapsam:** Yönetim planının hükümleri, Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi sınırları içinde kalan arazi ile bunların üstünde ve altında meydana getirilmiş bütün bina ve tesisleri, ağaçları ve doğal bitki örtüsünü, Sitenin tamamına ya da bağımsız bölümlere göre mütemmim cüz, eklenti yahut teferruat niteliği taşıyan bütün objeleri, bu nitelikte olmasa bile Sitede bulunan veya bulundurulmuş sair eşya ve malları kapsar.
- b) **Kişi bakımından kapsam:** Yönetim planının hükümleri, Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesindeki bağımsız bölüm malikleri ile bunlara bağımlı olarak bulunan, herhangi bir suretle yararlanan ve Sitenin tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlar.
- c) **İlişkiler bakımından kapsam:** Yönetim planı, kat mülkiyeti esasına göre tasarruf edilecek Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi üzerinde bu tasarruf biçiminden doğan bütün ilişkileri, bu meyanda Sitenin tamamından, bağımsız bölüm ve eklentilerden ve ortak yerlerden yararlanılmasından, bunların kullanılmasından, işletilmesinden, korunmasından, bakım ve onarımından, doğacak her türlü ilişkiyi, Site, bağımsız bölümler ve eklentiler ile ortak yerler üzerindeki hukuki ve maddi tasarruflar dolayısıyla kat malikleri, kat irtifakı ve diğer aynı hak sahipleri ile kişisel hak sahipleri

ve bunlara bağlı olarak Sitede oturan, bulunan veya herhangi bir suretle zilyet olan kişilerin aralarında meydana gelebilecek her çeşit ilişkiyi kapsar.

MADDE 3 – YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, tapu sicilinde tescilli irtifak hakları kapsamı ile kat maliklerinin sözleşmeleri ve bunlarda da hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu, bu kanunda değişiklik yapan 2814 Sayılı Kanun ile bu kanunlarda yapılacak değişiklikler, Medeni Kanun, Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 4 – YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi Yönetim planının ilgili hususlarının değiştirilmesi için parseldeki kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Tapu kütüğüne tescil edilmiş irtifak haklarının kapsamının değiştirilmesi ve terkini için ise kanundaki hükümler uygulanır.

II. YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARI

A – PARSEL KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 5 – OLUŐMASI VE YETKİ ALANI

Ardıçlı Göl Evleri Sitesi (385 Ada, 1 Parselin) kat maliklerinden oluşan parsel kat malikleri kurulu, bu parseldeki bütün bağımsız bölümleri birlikte ilgilendiren genel sorunları görüşür ve karara bağlar.

MADDE 6 -TOPLANMA VE ÇAĞRI

Parsel (Site) kat malikleri kurulu her yıl Nisan ayı içerisinde olağan toplanır.

Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetim organı tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az on beş gün önce bütün kat maliklerine veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümde bulunanlara taahhütlü mektupla veya imza karşılığında tebliğ edilir. Bağımsız bölümde bulunanlara da tebligat yapılamaması halinde ilan panosuna asılmak suretiyle tebligat yapılmış sayılır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yönetim veya denetim organının ya da kat maliklerinden üçte birinin yazılı istemi üzerine yönetim organı tarafından toplantı için istenen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümde oturanlara imzalatılacak bir ağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, parsel kat malikleri kurulu, her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Olağanüstü toplantı çağrılarında da kat maliklerine veya bağımsız bölümde bulunanlara tebligat yapılamaması halinde ilan panosuna asılmak suretiyle tebligat yapılmış sayılır.

İlk ağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir. İkinci toplantının en geç bir hafta içinde yapılması zorunludur.

İlk parsel kat malikleri kurulu, Eston Yapı A.Ő. veya onun kuracağı ya da seçeceği geçici yönetimin çağrısı ile, geçici yönetimin görev süresinin bittiği tarihte ya da gerek görülürse görev süresi içinde bir tarihte toplanır; yönetim ve işletme konularını görüşür.

MADDE 7 -TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

Parsel kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Toplantı yeter sayısı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda karar yeter sayısı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. Parsel kat malikleri kurulunda arsa payına bakılmaksızın anataşınmazdaki her bağımsız bölümün maliki (kat maliki) bir oy hakkına sahiptir.

Aynı şahıs birden fazla bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malikse parsel kat malikleri kurulunda bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

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

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası v.s.) ise onun yerine parsel kat malikleri kuruluna, kanuni mümessili (vekili veya vasisi) katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki, parsel kat malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir fakat o işle ilgili oylamaya katılamaz.

MADDE 8 -TOPLANTININ YÖNETİMİ

Toplantıyı yönetmek üzere, kat malikleri arasından ya da dışarıdan bir Toplantı Başkanı, bir Yazman ve iki kişi de Oy Saymanı seçilir.

Toplantı başkanı, toplantıyı, kanuna, yönetim planına, eşitlik ve dürüstlük kuralları gibi temel ilkelere uyarak gündeme göre yönetir. Toplantı başkanı özellikle;

a) Toplantıya çağrının kurallara uygun olarak yapılıp yapılmadığını,

b) Toplantı yeter sayısının mevcut olup olmadığını,

c) Her kat malikinin arsa payına bakılmaksızın sadece bir oy hakkına sahip olduğunu,

d) Birden fazla bağımsız bölümü olanların, bütün oyların üçte birinden fazla oy kullanamayacağını,

e) Birden fazla maliki olan bağımsız bölümler için, ancak bir vekil vasıtasıyla oy kullanılabileceğini,

f) Ehliyetsiz olanlara ait oyların Kanuni temsilcileri tarafından kullanılıp kullanılmadığını,

g) Oylamaya katılacakların, kararla doğrudan doğruya ilgilerinin bulunup bulunmadığını,

h) Vekaleten oy kullanacak kimselerde, gerçekten bu yetkinin bulunup bulunmadığını ve aynı vekilin,

oy sayısının üçte birinden fazlası için vekil sıfatıyla oy kullanamayacağını titizlikle gözetir.

Toplantı başkanı yukarda sayılanları veya bunlara benzeyen görevleri yerine getirmemişse, ve bundan ötürü bir zarar meydana gelmişse, kat maliklerine karşı sorumlu olur.

MADDE 9 – KARARLAR

Parselin (Ardıçlı Göl Evleri Sitesi) kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetim organı ve denetim kurulu arasında çıkan anlaşmazlık parsel kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır. Bu konularla ilgili olarak mevcut parsel kat malikleri kuruluna başvurulmadan ve bir karar alınmadan mahkemeye başvurulamaz.

Parsel kat malikleri kurulunun kararları (1) 'den başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli tek bir deftere yazılarak, altı özellikle toplantı başkanı, yazman ve oy saymanlarınca imzalanır. Toplantıda bulunan

kat malikleri kararı imzalayabilecekleri gibi toplantı başlangıcında imzalanmış bulunan hazurun cetvellerinin karar altına yapıştırılması yolu ile de imzanın ikmal edilmesine toplantı başında karar verilebilir. Karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek ayrıca imza ederler.

Kararlar ilan panosuna en az bir hafta süreyle asılır. Kararların suretleri yazılı olarak isteyen kat maliklerine ve bağımsız bölümde oturanlara verilir.

MADDE 10 -MAHKEMEYE MÜRACAAT

Parsel kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliklerinden biri veya bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanların veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya yönetim planında, eklerinde, tapu sicilinde veya kat maliklerinin sözleşmelerinde ve kurul kararlarında belirlenmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemelerinden dolayı zarar gören kat malikleri veya yönetim organı, taşınmazın bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hakimın anlaşmazlığa konu teşkil eden husus hakkında karar vermesini isteyebilir.

MADDE 11 -KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Bütün kat malikleri ile onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan herhangi bir suretle iktisap edenler veya o bölümde kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlarla yönetici ve denetçiler, parsel kat malikleri kurulunca verilmiş veya verilecek kararlara uymakla yükümlüdürler.

B – SİTE (PARSEL) YÖNETİCİSİ

MADDE 12 – SEÇİMİ

Site kat malikleri kurulu her yıl Nisan ayında yapacağı olağan toplantıda dışarıdan profesyonel bir yönetici ya da kendi aralarından bir kişiyi yönetici ve iki kişiyi de yönetici yardımcısı olarak seçer. Dışarıdan seçilecek profesyonel yönetici bir tüzel kişi olabilir.

Yönetim organı, kat maliklerinin hem sayısı hem de arsa payı çoğunluğu tarafından 1 yıl için seçilir. Eski yönetim organının yeniden seçilmesi mümkündür.

Yönetim organının ücreti ve koşulları, teminat istenip istenmeyeceği, istenecekse yöntemi, miktarı, yönetici dışarıdan profesyonel gerçek veya tüzel kişiler arasından tayin edilirse onunla yapılacak sözleşmenin başta ücret olmak üzere koşulları ve sözleşmeyi parsel kat malikleri kurulu adına imzalayacak kişi parsel kat malikleri kurulunca saptanır. Yönetim organının ad ve soyadları ile iş ve ev adresleri ve telefon numaraları ilan panolarına asılır.

Kat malikleri, yönetim organı seçiminde anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine yönetici Sulh Hukuk Mahkemesince tayin edilir.

MADDE 13 – SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

Yönetim organı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunlarla, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevleri ve özellikleri aşağıdaki yönetim işlerini yapar ;

- a) Parsel kat malikleri kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa seçilmesini takip eden 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlayarak kat maliklerine veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümde bulunanlara imza karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirir. Bağımsız bölümde bulunanlara da tebligat yapılamazsa ilan panosuna asılmak suretiyle tebligat yapılmış sayılır. Bu projede ;
- aa) Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesine ait **(385 Ada, 1 parsel)** bir yıllık yönetim ve işletmesine ilişkin tahmini gelir ve gider tutarları,

- ab)** Bütün giderlerden her kat malikine, yönetim planındaki esaslara göre düşecek tahmini miktar
- ac)** Tahmini giderler ile diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarı ve ödeme zamanı, gösterilir.
Kat maliklerinden biri işletme projesine 7 gün içinde itiraz ederse durum kat malikleri ana kurulunda görüşülerek karara bağlanır.
Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurullarının yönetim ve işletme giderleri ile ilgili kararları, icra ve iflas Kanununun 68 'inci Maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.
- b)** Dönem sonunda, yapılan harcamalardan her bir bağımsız bölüme, Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planındaki esaslar dairesinde isabet eden miktar ile dönem boyunca ödenen avansların karşılaştırılmasıyla belirecek alacak ve borç durumlarını gösterir kesin hesap çizelgelerini hazırlar.
- c)** Kat malikleri kurulunca verilen kararları yerine getirir.
- d)** Sitenin yönetim, işletme ve bakım işleriyle ortak giderleri için gerekli paraları avans olarak toplar. Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi ile ilgili olarak topladığı paranın tamamını Yönetim hesabına gecikmeksizin aktarır.
Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında kanuni yollara başvurur.
- e)** Parselin gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı ile parseldeki ortak tesislerin işletilmesi için gerekli tedbirleri alır.
- f)** Parsel kat malikleri kurulunun koyabileceği sınırlar içinde kalmak şartı ile ücretini kendisinin saptayacağı profesyonel yardımcılar ile yeteri kadar güvenlik elemanı, temizlik ve servis elemanı, teknisyen, bahçıvan gibi yardımcı eleman çalıştırır. Ya da bu hizmetlerin tümünü profesyonel şirketlerden alır.
- g)** Kanunun emredici hükümlerine, kat malikleri kurulları kararlarına, ve yönetim planına aykırı olmamak kaydıyla sitenin yönetimi, işletilmesi, kullanılması, korunması, bakım ve onarımı ile ilgili her kararı alır ve bunları parselin içinde uygun biçimde bütün kat maliklerine ve bağımsız bölümleri kullananlara duyurur.
- h)** Yardımcı personelin kıdem tazminatlarını karşılamak üzere bankada bir fon oluşturur ve her yıl fona her birinin bir yıllık ücreti tutarında ödeme yapar.
- ı)**Yaptığı sözleşme ve protokoller ile yapılan ihtar ve tebligatı ve bütün belgeleri tasnifli olarak saklar. Bütün giderleri noterden tasdikli işletme defterine tarih sırası ile yazar. Bu defteri her yıl Ocak ayında Noter'e kapattırır.
- j)** Site ile ilgili konularda kat maliklerinin mahkemelerde ve icra dairelerinde ve üçüncü kişiler nezdindeki temsili, ilzamu ve yasal haklarının korunması yönetim organına aittir. Yönetim organı bu temsil yetkisini kendi sorumluluğu altında dışarıdan birine tevdi edebilir.

C – PARSEL DENETÇİSİ

MADDE 14 -SEÇİMİ VE GÖREVLERİ

Parsel kat malikleri kurulu her yıl olağan toplantısında yönetim organının hesaplarını kendi adına denetlemesi için kat malikleri arasından bir denetçi seçer. Denetçi, önemli bir durum olmadıkça ilke olarak üç ayda bir hesap denetlemesi yapar. Bu denetlemede gerekirse parsel kat malikleri kurulu kararı ile ve sözleşme ile görevlendireceği gerçek veya tüzel profesyonel yardımcından kendi sorumluluğu saklı kalmak üzere yararlanabilir.

Denetçi, her üç ayda bir denetim sonuçlarını açıklar ve hesap dönemi sonuçları ile görüşlerini de rapor halinde her yıl parsel kat malikleri kurulunun olağan toplantısına sunar. Bir örneğini yönetim organına gönderir.

Denetçinin imzalı raporları, noterden tasdikli denetim defterine tarih sırası ile yapıştırılır.

MADDE 15 – TOPLANMA VE ÇAĞRI

Yönetim olağan toplantıları bu konuda değişik bir ilke kararı alınmamış ise her üç ayda bir ve toplantı yapılacak ayın ilk Cumartesi günü saat 14.00’da Eston Ardıçlı Göl Evleri Site yönetim binasında (veya önceden kararlaştırılmış diğer uygun bir yerde) yapılır. Ancak toplantıların yılda en az iki defa ve birinin Mart ayında yapılması zorunludur. Olağan toplantılar için üyelere çağrı tebliği mecburi değildir.

Olağan dışı toplantılar için site yöneticisi tarafından toplantı tarihinden 7 gün önce yönetici yardımcılara veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümlerinde bulunanlara imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Site yöneticisi yukarıdaki usullere uyarak kurulu her zaman toplantıya çağırabilir ancak kurul üyelerinin ikisinin yazılı talebi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadır.

MADDE 16 – KARARLAR

Yönetim kurulunun kararları (1)’den başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası Noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak altı toplantıda bulunan kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza ederler.

D – GEÇİCİ YÖNETİM VE DENETİM

MADDE 17 – GEÇİCİ YÖNETİM

Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi, bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olacağından, kullanım, hizmetler ve sitenin büyüklüğü, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu ve mevcut tesislerden tam anlamı ile yararlanılabilmesi, hizmetlerin modern bir biçimde ifa edilebilmesi için yönetimin ve işletmenin tam kadro ve teşkilatla profesyonelce organize edilmesi öngörülmüştür.

Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi kapsamındaki bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanmaya ve istikrar tesis edilinceye kadar işbu yönetim planında parsel kat malikleri kurulları, parsel (site) yöneticisi ve yardımcıları olarak tanımları yapılmış yönetim organları için öngörülmüş tüm hak ve yetkiler bu sıfatla Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesinin yönetim ve işletmesinin başladığı tarihten itibaren azami üç yıllık bir süre için

yapımcı Eston Yapı A.Ş. veya onun kuracağı ya da seçeceği bir ya da birden fazla gerçek veya tüzel kişiye aittir.

Kat malikleri bu hususu peşinen kabul ederek, uymak mükellefiyetini üstlenmişler ve Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi'nde mülk edinme kararlarını bu hususun varlığı ile somutlaştırmışlardır. Bu nedenle kat malikleri yönünden bu madde satış akdinin esaslı bir unsuru olup yapımcı şirket bu hakkından feragat etmedikçe hiçbir şekil ve suretle bu hak bertaraf edilemez.

Üçüncü yılın sonunda geçici yönetim görev ve yetkilerini bu yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına devredecektir. Yapımcı firma üç yıldan önce herhangi bir safhada kat malikleri kurullarını toplayarak yönetim ve işletme konularını karara bağlayabilir, yönetimi, yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına bırakabilir.

MADDE 18 – GEÇİCİ DENETİM

İlk parsel kat malikleri kurullarına kadar yapımcı firma Eston Yapı A.Ş. Sitenin hesaplarını bizzat kendisi ya da görevlendireceği denetçiler vasıtası ile önemli bir durum olmadıkça ilke olarak her ay denetler, ve her üç ayda bir denetim sonuçlarını açıklar. Hesap dönemi sonuçları ise her yıl hazırlanacak kesin hesap çizelgeleri ve işletme projeleri ile birlikte kat maliklerine duyurulur.

III - KAT MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A - BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ,TAHSİSLİ ALANLAR VE ORTAK YERLER

MADDE 19-BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Ekli bağımsız bölüm listesinde ve vaziyet planında gösterilen yatay ve dikey bloklar olarak birbirleri ile bitişik ya da tek olarak inşa edilmiş bulunan ve her biri ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan konut üniteleri bağımsız bölümleri oluşturur.

Kat malikleri bağımsız bölümleri üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunlar ile tapu sicili, irtifak hakları, yönetim planı, ekleri ve kat maliklerinin sözleşmelerindeki hükümler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Bağımsız bölümler, işbu yönetim planının ayrılmaz parçasını oluşturan ekli bağımsız bölüm listesinde gösterilen **toplam 371** adet bağımsız bölümden ibarettir.

MADDE 20 – TAHSİSLİ ALANLAR

Ekli bağımsız bölüm listesinde, parsel yerleşim planında ve Tahsisli Alanlar Tablosunda gösterildiği üzere her bir bağımsız bölümün münhasır kullanımına bırakılmış alanlar tahsisli alanlardır. Tahsisli alanlar otopark ve bahçe alanlarından ibaret olup şöyledir.

Ekli bağımsız bölüm listesinde, parsel yerleşim planında ve Tahsisli Alanlar Tablosunda **toplam 371** adet bağımsız bölümün tahsisli otoparkı da gösterilmiş olup, **593** araçlık tahsisli otoparktan ibarettir.

Ekli bağımsız bölüm listesinde, parsel yerleşim planında ve Tahsisli Alanlar Tablosunda **toplam 371** adet bağımsız bölümün tahsisli bahçe alanı da gösterilmiş olup, **295** villa bahçesinden ibarettir.

Tahsisli otoparklar ve bahçe alanları, tahsis edildikleri bağımsız bölümün bütünleyici parçasını oluşturup, bağımsız bölümden ayrı olarak bir tasarrufa konu olamazlar.

Tahsisli alanlar, münhasıran, tahsis edildikleri bağımsız bölüm malikinin ya da sakininin kullanımına aittir. Tahsisli alanlar amacı dışında kullanılamaz. Tahsisli alanların bu yönetim planında belirtilenler dışında kullanım usul ve esasları ile yapısını ve amacını değiştirmeyecek düzenlemeler, tahsis edildikleri bağımsız bölüm maliklerinin beşte dört oy çokluğu ile alacakları kararlar ile belirlenir.

Tahsisli alanların parsel içindeki mevkileri işgal ettikleri alan, ölçü ve boyutları ile diğer nitelik ve özellikleri bu yönetim planının ayrılmaz parçası olan parsel vaziyet planı ve projedeki çizimler ile Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi tamamlandıktan sonra çıkarılacak son durum ölçü tutanakları ve bunlarda yer alan öteki teknik bilgilere ve işaretlere göre belli olur.

MADDE 21 - BLOK YAPI ORTAK YERLERİ

Blok yapı, parsel sınırları içinde olup da yatay ve dikey olarak gruplanmış bağımsız bölümleri içeren yapılardır.

Münhasıran bir blok yapıya ait olup da, o blok yapıda yer alan bağımsız bölümlerin dışında kalan, korunma ve ortaklaşa kullanma ve yararlanmaya yarayan, örneğin, çatı ve cepheler, yağmur olukları, bacalar, temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar, ortak soğuk ve sıcak su tesisatları, elektrik tesisatları, müşterek sayaçlar, ortak ısı merkezi, su deposu, sığınaklar, merdivenler, ortak TV antenleri ve telefon için ortak şebeke, antenler ve her tür tesisatlar v.b. blok yapı ortak yerleridir.

MADDE 22 – PARSEL ORTAK YERLERİ

Parsel, üzerinde bulunan bütün bağımsız bölümler, tahsisli alanlar ve ortak yerler ve yerüstü ve yer altında yapılmış bütün yapı ve tesisleri içerecek biçimde anlaşılır.

Bağımsız bölümler, tahsisli alanlar ve blok yapı ortak yerleri kapsamı dışında kalan, fakat parsel sınırları ile çevrelenmiş alanda bulunan ve projesinde parsel sakinlerinin hizmeti için ayrılmış yerler örneğin, ağaç, bitki ve benzerleri, otoparklar, spor sahaları ve tesisler, genel parklar ve dinlenme mahalleri, havuzlar ve çeşmeler, parsel içi yollar, kaldırımları ve genel araç park yerleri, suni olarak oluşturulmuş göl, göl içindeki tüm işletme ekipmanı, köprüler, yürüme yolları, derin su kuyusu, çevre koruma duvarları, çitleri, güvenlik ile ilgili tesisler, bakım onarım tesisleri ve depolar, parsel alt yapı tesisleri, ortak çöp toplama üniteleri, su deposu, ortak motorlar, pompalar, soğuk su tesisatları, tanklar ve sayaçlar, ortak TV antenleri ve TV sistemi, elektrik ve telefon şebeke ve tesisatı, genel giriş kapıları, kamelya v.b. parsel ortak yerleridir.

Site ortak yerleri ve şeylerinin belirlenmesinde tapu idaresine verilen onaylı plan ve projeler ile yönetim planının ayrılmaz parçasını oluşturan parsel vaziyet planı ve bunlarda yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler esas alınır. Yönetim planında özel olarak

zikredilmese bile yapısı gereği ortak yer ve şey olarak gözüken alan, tesis, yapı ve benzerleri site ortak yer ve şeyi sayılır.

Site ortak yer ve şeyleri, sosyal donatı ve tesisler ve teknik alt yapı tesisleri tüm site kat malikleri tarafından ortaklaşa kullanılırlar.

B - HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

MADDE 23 -HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDE EŞİTLİK

Ortak yerlerin ve şeylerin kullanılmasında, bakımında, korunmasında, işletilmesinde ve bu yerlerden yararlanılmasında kat maliklerinin bu yönetim planında aksine hüküm olmadıkça aynı durumda olmaları esastır.

MADDE 24 – YÜKÜMLÜLÜKLER

Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerini, eklentilerini, tahsisli alanlarını ve gerekse ortak yerleri kullanırken hüsnüniyet kaidelerine uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden kaçınmak, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymak zorundadırlar. Kat Malikleri özellikle;

- a) Parselin, blok yapının ve bağımsız bölümün mimari durumu ve güzelliklerini korumaya mecburdurlar. Buralarda mevcut tesisat, havuz, kamelya, veranda, pist, bahçe, otopark ve benzeri türden yerler alan olarak genişletilemez, daraltılamaz, değiştirilemez, başka amaçla kullanılabilir hale getirilemez, çit ve benzeri manialarla çevrilemez, yükseltilemez veya alçaltılamaz. Ağaçlar hariç olmak üzere bahçelerdeki mevcut çiçek ve bitkilerin yerlerinin ve türlerinin değiştirilmesi bu yasağa tabi değildir. Ancak kat malikleri bahçelerini her zaman temiz ve bakımlı tutmak zorundadırlar. Yeniden ağaç dikilmesi için site yöneticisinin iznini almak zorundadırlar. Bakımsız ve terk edilmiş bahçeler yönetim organı tarafından projesindeki duruma uygun hale getirilir ve masrafı o bağımsız bölüm malikinden tahsil edilir.
- b) Bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça, ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yapamazlar, balkonların ve parmaklıklarının rengini değiştiremezler; balkonları kapayamazlar, demir parmaklık yapamazlar, dış cephede renk ve malzeme değişikliği ile binanın mimari özelliğini bozacak eklentiler yapılamaz. Bağımsız bölümlerde bulundurulacak televizyon, radyo ve telsiz antenlerinin yapının mimari ve doğal görünümünü bozmayacak boyutta olması ve estetik bakımdan elverişli nitelikleri taşıması şarttır. Standart ölçüleri aşan büyüklükte anten kullanılmasını gerektiren özel durumlarda yönetim organından izin alınması gerekir.
- c) Her ne sebeple olursa olsun bağımsız bölümlerde proje değerlerine aykırı fazla kapasiteleri gerektirecek cihazları kullanamazlar. Ancak yönetim organının izni ile ve tespit edilen şartlar dairesinde kullanabilirler.
- d) Buldukları yapıya kat ilave edemezler, çekme katlarını tam kata çeviremezler, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerini işyeri (dükkân) haline getiremezler.
- e) Sitede, parsel ve blok yapılar kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini ve sakinlerini rahatsız

edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

Ortak yerler ve ortak şeylerin kullanılması, bakımı, onarımı ve işletilmesi ve ortak yerlerden yararlanılması konularında ayrıntıyı düzenlemek üzere ayrıca yönergeler yürürlüğe konur.

Yönergeler yönetim organınca hazırlanır ve yönergelerin hükümleri işbu yönetim planının ayrılmaz parçası sayılır ve bütün ilgililer ve halefleri için yönetim planının bir cüzü olarak bağlayıcı niteliktedir.

- f) Kendi bağımsız bölümlerini randevuevi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar, kullandıramazlar.
- g) Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde hiç bir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramazlar.
Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerlerini açamazlar.
Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde Avukat Yazıhanesi, Doktor Muayenehanesi, Ticari Şirket Bürosu, Çocuk Yuvası ve Kreş açabilirler. Banka şubesi, para makineleri v.s. kolaylık tesisleri kurabilirler.
- h) Kendi bağımsız bölümlerinde kedi, köpek gibi evcil hayvan dışında hayvanlar besleyemezler. Tahsisli alanlarda ve ortak yerlerde hiçbir hayvan besleyemezler. Bu meyanda tavuk, horoz, kaz, ördek türünden kümes hayvanları ile at, eşek gibi yük ve çeki hayvanlarının beslenmesi ve bulundurulması da yasaktır.
Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kurban kesilmesi konularında yönetim organınca belirlenen esaslara uyulur. Yönetim organı gerektiğinde bağımsız bölümde beslenebilecek evcil hayvanlar yönünden de sayı, tür ve cins olarak yasak ve sınırlamalar koyabilir.
- i) Kendi bağımsız bölümlerinde, tahsisli alanlarda veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar. Nişan, düğün gibi istisnai sebeplerle tertip edilecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, kat malikleri kurulu izin vermedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar.
- i) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- j) Balkon ve pencerelerden çöp atamazlar, halı silkeleyemezler, su dökemezler. Bağımsız bölümler çöplerini sıkıca bağlanmış sağlam plastik torbalar içinde günlük çöp toplama saatinde kapılarının önüne çıkaracaklardır. Çöp toplama saati haricinde çöp çıkarmak kesinlikle yasaktır. Bahçelere ve balkonlara çamaşır ipi gerilemez, çamaşır asılamaz, çamaşırılar ancak portatif çamaşırılıkta yönetim organının belirleyeceği yerlerde kurutulabilir.

- k)** Bağımsız bölümleriyle tahsisli alanlarda ve ortak yerlerde; patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapamazlar, koku, duman, toz çıkaracak hareketlerde bulunamazlar, odun, kömür, v.s. kıramazlar, ortak yerlere boş veya dolu ambalaj sandığı, çuval, fıçı, balya, çöp kutusu, ayakkabı, ayakkabılık v.s. gibi eşyalar koyamazlar.
- l)** Bağımsız bölüm ve tahsisli alanlar ve ortak yerlere doğal, mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde direk, levha, tabela ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, çamaşır sermek ve sergilemek, tanıtıcı bayrak, poster, flama asmak ve teşhir etmek, aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmak, çadır, çardak ve benzeri şeyler kurmak yasaktır.
- m)** Ortak yerlerde yönetim organının belirleyeceği ilan panolarından başka yerlere ilan asılamaz; İlan panolarının kullanımı yönetim organına aittir.
- n)** Bağımsız bölüm, blok yapı veya parsel ve site dış duvarları, giriş yolları, giriş kapıları ve bahçe gibi yerlerine hiç bir şekilde ilan ve reklam konulamaz.
- o)** Genel yollar, araçların ve yayaların geçiş ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda, araçları kısa duruşlar dışında park etmek, bırakmak yolun tıkanmasına neden olacak şekilde hareket ettirmek yasaktır. Genel yollarda, taşınma, bağımsız bölümde onarım ihtiyacından doğan nakliyat gibi zorunlu haller dışında, kamyon ve benzeri türden araç kullanılamaz ve bulundurulamaz. Bu yollarda ve genel olarak taşınmazda, at, eşek gibi binek hayvanlarının veya bunların çektiği arabaların kullanılması, bulundurulması ve sürülmesi de yasaktır. Yayaların genel yollar üzerinde, geliş geçişi engelleyecek şekilde topluca durmaları, spor yapmaları, oyun oynamaları, eşya vesaire bırakarak yoldan geçişi tıkamaları veya zorlaştırmaları yasaktır.
- ö)** Gezinti yolları, sitede hak sahibi olanlarla, onlara tabi kişilerin gezmeleri, yürüyüş yapmaları ve havalanmaları için kullanılacak yollardır. Bu yollara araçla girmek, buralarda geliş geçişi engelleyecek yük ve eşya taşımak, oyun oynamak, hafif koşu dışında spor yapmak yasaktır.
- p)** Genel otoparklar, bağımsız bölümlerin malikleri veya bağımsız bölümlerde kiracı, sükna hakkı sahibi sıfatı ile oturan kimselerin binek arabalarını park etmeleri amacıyla tahsis edilmiştir. Kamyon ve benzeri araçların genel otoparklara ve tahsisli kapalı otoparklara park etmesi yasaktır. Genel otoparkların kullanımı ve işletilmesine ilişkin ayrıntılar yönetim organınca hazırlanacak yönergeler ile saptanır. Yönerge hazırlanırken, bağımsız bölümlerin durumu göz önünde tutulur ve buna göre sayı, mekan itibarıyla sınırlamalar yapılabilir. Yönergede ayrıca konuklara ait araçların park edilmesine ilişkin hükümlere de yer verilir.

MADDE 25 - MÜSAADE MECBURİYETİ

Kat malikleri, bağımsız bölümde başka sıfatla oturanlar, diğer bağımsız bölümlerde eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa, buna müsaade etmek mecburiyetindedirler.

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

MADDE 26 -İLAVELER

Ortak yerlerde faydalı yenilik ve ilavelerin yapılması kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermesine bağlıdır.

C – ORTAK GİDERLER VE PAYLAŞIMI

MADDE 27 – ORTAK GİDER GRUPLARI

Ortak giderler beş grupta toplanır

a) Su giderleri

b) Tahsisli alanların yönetim planında belirtilen usullerdeki bakımının kat maliklerince ihmal edildiği hallerde yapılan masraflar

c) Blok yapı ortak giderleri

e) Site Ortak Giderleri

MADDE 28 – ORTAK GİDERLERE KATILMA

a) Suyun m3 bedelini günün şartlarına göre yönetim belirler.

Bağımsız bölümlerin sarfettikleri suyun bedeli kendi sayaçlarına bakılarak belirlenir. Bağımsız bölümlerde kullanılan su toplamı ile parsel su sayacının gösterdiği sarfiyat arasındaki fark parselin ortak su sarfiyatı olup gideri parsel kat maliklerine eşit olarak bölüştürülür.

b) Kat malikleri tahsisli alanlarının bakımını yönetim planında, yönergelerde, yönetim organları ve kat malikleri kurulları kararlarında belirtilen şekilde yapmadıklarında bu bakım, onarım ve koruma site yöneticisi tarafından bir kez ihtardan sonra site yönetimi tarafından yaptırılır ve gideri o bağımsız bölüm malikinden % 50 cezalı olarak Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde tahsil edilir.

c) Blok yapı ortak giderlerine o blok yapıda bulunan kat malikleri, site ortak giderlerine ise Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesinde bulunan bütün kat malikleri aşağıdaki esaslara göre katılırlar.

ca)Kat malikleri aşağıda sayılan giderlere ve bu giderler için toplanacak avansa eşit paylarla katılırlar.

Yönetim ve denetim organları, müdürler, muhasebeciler, idari personel,

güvenlik, temizlik, servis, teknik ve bahçe personeli gibi her tür yardımcı personele, yönetim ve hizmet şirketine ödenecek ücret

Personelin ihbar ve kıdem tazminatı giderleri

Personel için alınacak giysi, kırtasiye, posta, ilan, banka, noter, yargı, yol giderleri, v.s giderler

Ortak su ve dışarıdan tankerle alınan veya artezyen, kuyu, arıtma v.b. nden temin edilen ortak su giderleri

cb)Kat malikleri aşağıda sayılan giderlere ve bu giderler için toplanacak avansa eğer bu giderler blok yapı ya da parseli ilgilendiriyorsa parseldeki arsa payları oranında (Arsa payı/Parsel arsa payları toplamı) katılırlar

Bahçe, teknik alt yapı alanı, hidroforlar, motorlar, pompalar, su tesisatları, tanklar, depolar, sayaçlar (bağımsız bölümlere bağlı özel sayaçlar hariç), havuzlar, ortak otoparklar, spor alanları v.s. için yapılan işletme, bakım, aydınlatma, sulama, onarım ve yenileme giderleri, jeneratör, TV sistemi, kanal ve kablo sistemi v.s. için periyodik bakım, onarım ve malzeme giderleri, temizlik malzemesi, teknik sarf malzemesi taşıma giderleri, ilaçlama, ilaç, mevsimlik bitki v.s. giderler

Ortak taşınmazların ve tesis ve ekipmanların sigorta giderler

Yukarıda sayılanlar dışındaki tüm giderler.

MADDE 29 -İNŞAATIN BİTMEMİŞ OLMASI HALİ

Yapılardan bir kısmının henüz tamamlanmamış olması halinde kat irtifakı sahiplerinin ortak giderlerinden hangilerine hangi ölçüde katılacaklarını yönetim organı belirler.

MADDE 30 -GİDERLERE KATILMA ZORUNLULUĞU

Kat malikleri geçici yönetim ve işletmenin başlamasını müteakip belirlenecek esaslara göre tüm giderleri ödemekle yükümlü olup ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

MADDE 31 -GİDERİ TAZMİN BORCU

Ortak giderlere kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden herhangi bir suretle faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, ortak gider o kat maliki tarafından ödenir.

MADDE 32 -MÜTESELSİL SORUMLULUK

Kat malikinin payına düşecek genel gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı suretle faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

MADDE 33 - GİDER VE AVANS BORÇLARININ TAHSİLİ VE YAPTIRIMLAR

Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinin her biri veya yönetim organı tarafından 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 on hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat maliklerine diğer yaptırımlarla birlikte yönetim organı kararı ile borcunu ödeyinceye kadar ortak yer, tesis ve hizmetlerden ve sudan yararlanmasının durdurulması yaptırımını da uygulanabilir.

MADDE 34 -BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEVRİNİ İSTEME

Kat maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

IV- ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 35 – KİRACILARIN BİLDİRİMİ

Kat malikleri bağımsız bölümünü kiraya vermiş ise kiracının, kendisi dışında başka bir nam altında oturuluyor ise bunların ad ve soyadları ile iş adreslerini ve telefonlarının on gün içinde yönetim organına vermekle yükümlüdür.