



**NEOgölpark**  
I S T A N B U L

**İSTANBUL İLİ**  
**ARNAVUTKÖY İLÇESİ**  
**BOLLUCA MAHALLESİ**

**F21C01D2D PAFTA 429 ADA 2 PARSEL, F21C01D2C PAFTA 430 ADA 2, F21C01D2C PAFTA 431 ADA 2 PARSEL, F21C01D2C PAFTA 434 ADA 2 PARSEL, F21C01D2D PAFTA 435 ADA 2 PARSEL, F21C01D2D PAFTA 436 ADA 2 PARSEL, F21C01D2D PAFTA 420 ADA 4 PARSEL, F21C01D2D PAFTA 419 ADA 2 PARSEL, F21C01D2D PAFTA 418 ADA 2 PARSEL, F21C01D2D PAFTA 428 ADA 2 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 425 ADA 2 PARSEL, F21C01D2D PAFTA 426 ADA 2 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 427 ADA 2 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 416 ADA 3 PARSEL, F21C01D1C, F21C01D2D PAFTA 417 ADA 3 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 432 ADA 3 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 432 ADA 4 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 433 ADA 2 PARSEL, F21C01D3B-2C PAFTA 445 ADA 1 PARSEL, F21C01D2D PAFTA 437 ADA 6 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 415 ADA 4 PARSEL, F21C01D2D PAFTA 420 ADA 8 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 413 ADA 2 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 412 ADA 10 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 412 ADA 9 PARSEL, F21C01D1C PAFTA 411 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE**

**NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ**  
**TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**  
**2018**

**EKİ : VAZİYET PLANI VE PARSELASYON PLANI**

# I - GENEL HÜKÜMLER

## MADDE 1- YÖNETİM PLANININ KONUSU

Yönetim Planı'nın konusu, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Mavigöl ve Merkez Mahallesi'nde kâin, tapuda F21C01D2D Pafta 429 Ada 2 Parsel, F21C01D2C Pafta 430 Ada 2 Parsel, F21C01D2C Pafta 431 Ada 2 Parsel, F21C01D2C Pafta 434 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 435 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 436 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 420 Ada 4 Parsel, F21C01D2D Pafta 419 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 418 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 428 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 425 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 426 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 427 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 416 Ada 3 Parsel, F21C01D1C, F21C01D2D Pafta 417 Ada 3 Parsel, F21C01D1C Pafta 432 Ada 3 Parsel, F21C01D1C Pafta 432 Ada 4 Parsel, F21C01D1C Pafta 433 Ada 2 Parsel, F21C01D3B-2C Pafta 445 Ada 1 Parsel, F21C01D2D Pafta 437 Ada 6 Parsel, F21C01D1C Pafta 415 Ada 4 Parsel, F21C01D2D Pafta 420 Ada 8 Parsel, F21C01D1C Pafta 413 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 412 Ada 10 Parsel, F21C01D1C Pafta 412 Ada 9 Parsel, F21C01D1C Pafta 411 Ada 2 Parsel numaralı, birbirleriyle bağlantılı anataşınmazlar üzerinde onaylı yerleşim planına göre inşa edilmiş ve tamamı **NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ** olarak adlandırılan bağımsız bölüm, ortak yer ve tesislerden ibaret yerleşim yerinin yönetim usul ve esaslarının belirlenmesidir.

## MADDE 2- YÖNETİM PLANININ AMACI

Yönetim Planı'nın amacı, 1. maddede yazılı Parseller üzerindeki bağımsız bölümler ile ortak yer ve tesislerin kullanma maksat ve şekline, yönetim tarzı ile işletilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek suretiyle, yerleşim alanı içerisinde komşuluk hukukuna dayalı, huzurlu, sağlıklı, güvenli bir yaşam düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

## MADDE 3- YÖNETİM PLANININ KAPSAMI

**3.1 Yer Bakımından:** Yönetim Planı'nın hükümleri, 1. maddede belirtilen Parseller üzerinde inşa edilmiş ve NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ adı ile anılacak alan içerisinde kalan tüm bağımsız bölümler, ortak yer ve tesisler ile eklentilerini ve bunlar üzerinde bulunan tüm taşınır ve sabit eşyaları kapsamaktadır.

**3.2 Kişi Bakımından:** Yönetim Planı, 1. maddede belirtilen Parseller üzerinde bulunan ve NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ adı ile anılacak alan içerisinde kalan tüm bağımsız bölümlerin maliklerini, mirasçıları, bağımsız bölümleri sonradan iktisap eden şahısları, bağımsız bölümlerden kiracı, intifa veya sükna hakkı sahibi veya başkaca herhangi bir sığata dayalı olarak geçici veya sürekli olarak yararlananları, ortak yer ve tesislerin tamamı veya bir bölümünü her ne suret ve sıfatla olursa olsun kullanmakta olan tüm gerçek ve tüzel kişiler ile bunların tamamının ziyaretçi, personel ve yardımcı şahıslarını bağlayıcıdır.

#### **MADDE 4- YÖNETİM PLANI KAPSAMINDA YER ALAN PARSELLER**

- 4.1** F21C01D2D Pafta 429 Ada 2 Parsel, 16 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.2** F21C01D2C Pafta 430 Ada 2 Parsel, 16 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.3** F21C01D2C Pafta 431 Ada 2 Parsel, 10 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.4** F21C01D2C Pafta 434 Ada 2 Parsel, 12 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.5** F21C01D2D Pafta 435 Ada 2 Parsel, 12 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.6** F21C01D2D Pafta 436 Ada 2 Parsel, 14 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.7** F21C01D2D Pafta 420 Ada 4 Parsel, 12 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.8** F21C01D2D Pafta 419 Ada 2 Parsel, 13 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.9** F21C01D2D Pafta 418 Ada 2 Parsel, 14 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.10** F21C01D2D Pafta 428 Ada 2 Parsel, 11 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.11** F21C01D1C Pafta 425 Ada 2 Parsel, 15 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.12** F21C01D2D Pafta 426 Ada 2 Parsel, 20 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.13** F21C01D1C Pafta 427 Ada 2 Parsel, 25 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.14** F21C01D1C Pafta 416 Ada 3 Parsel, 19 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.15** F21C01D1C, F21C01D2D Pafta 417 Ada 3 Parsel, 26 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.16** F21C01D1C Pafta 432 Ada 3 Parsel, 10 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.17** F21C01D1C Pafta 432 Ada 4 Parsel, 5 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.18** F21C01D1C Pafta 433 Ada 2 Parsel, 11 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.19** F21C01D3B-2C Pafta 445 Ada 1 Parsel, 15 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.20** F21C01D2D Pafta 437 Ada 6 Parsel, 41 adet “işyeri” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.21** F21C01D1C Pafta 415 Ada 4 Parsel, 39 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.22** F21C01D2D Pafta 420 Ada 8 Parsel, 10 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- 4.23** F21C01D1C Pafta 413 Ada 2 Parsel, 19 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.24** F21C01D1C Pafta 412 Ada 10 Parsel, 12 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.25** F21C01D1C Pafta 412 Ada 9 Parsel, 3 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 4.26** F21C01D1C Pafta 411 Ada 2 Parsel, 15 adet “konut” niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.

NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ, yukarıda sıralanmış 26 adet Parsel üzerinde kurulu bir toplu yapı olup, 374 adet “konut” ile “dükkan” ve “konut/ofis” olarak kullanılacak 36 adet “işyeri” ve “sosyal tesis” olarak kullanılacak 5 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 415 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

## **MADDE 5- TANIMLAR**

### **5.1 Site**

Tapuda F21C01D2D Pafta 429 Ada 2 Parsel, F21C01D2C Pafta 430 Ada 2, F21C01D2C Pafta 431 Ada 2 Parsel, F21C01D2C Pafta 434 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 435 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 436 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 420 Ada 4 Parsel, F21C01D2D Pafta 419 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 418 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 428 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 425 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 426 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 427 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 416 Ada 3 Parsel, F21C01D1C, F21C01D2D Pafta 417 Ada 3 Parsel, F21C01D1C Pafta 432 Ada 3 Parsel, F21C01D1C Pafta 432 Ada 4 Parsel, F21C01D1C Pafta 433 Ada 2 Parsel, F21C01D3B-2C Pafta 445 Ada 1 Parsel, F21C01D2D Pafta 437 Ada 6 Parsel, F21C01D1C Pafta 415 Ada 4 Parsel, F21C01D2D Pafta 420 Ada 8 Parsel, F21C01D1C Pafta 413 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 412 Ada 10 Parsel, F21C01D1C Pafta 412 Ada 9 Parsel, F21C01D1C Pafta 411 Ada 2 Parsel numaralı Parseller üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümler, ortak yer ve tesisler ile bunların eklentilerinden oluşan yerleşim bütünü olup, NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ olarak anılacak bir “Toplu Yapı”dır.

### **5.2 Parsel**

Site’yi oluşturan F21C01D2D Pafta 429 Ada 2 Parsel, F21C01D2C Pafta 430 Ada 2, F21C01D2C Pafta 431 Ada 2 Parsel, F21C01D2C Pafta 434 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 435 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 436 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 420 Ada 4 Parsel, F21C01D2D Pafta 419 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 418 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 428 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 425 Ada 2 Parsel, F21C01D2D Pafta 426 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 427 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 416 Ada 3 Parsel, F21C01D1C, F21C01D2D Pafta 417 Ada 3 Parsel, F21C01D1C Pafta 432 Ada 3 Parsel, F21C01D1C Pafta 432 Ada 4 Parsel, F21C01D1C Pafta 433 Ada 2 Parsel, F21C01D3B-2C Pafta 445 Ada 1 Parsel, F21C01D2D Pafta 437 Ada 6 Parsel, F21C01D1C Pafta 415 Ada 4 Parsel, F21C01D2D Pafta 420 Ada 8 Parsel, F21C01D1C Pafta 413 Ada 2 Parsel, F21C01D1C Pafta 412 Ada 10 Parsel, F21C01D1C Pafta 412 Ada 9 Parsel, F21C01D1C Pafta 411 Ada 2 Parsel numaralı anataşınmazların her biridir.

### **5.3 Bağımsız Bölüm**

Parsel üzerinde her biri bağımsız kullanım ve bağımsız mülkiyete konu, “konut”, “işyeri (dükkan), işyeri (konut/ofis)” ve “işyeri (sosyal tesis)” niteliğindeki bölümlerin her biridir. Bağımsız bölümün bahçesi, ekli paftalarda bir kısım bağımsız bölümlerin münhasır kullanımına ayrılmış “tahsisli alanlar” ile onaylı projelerinde bağımsız bölümün tapusuna “ekleni” olarak kaydedilen yerler bağımsız bölüm tanımına dahildir.

### **5.4 Bağımsız Bölüm Maliki**

Bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkı bulunan gerçek veya tüzel kişidir.

### **5.5 Bağımsız Bölümden Yararlananlar**

Kiracı, intifa veya süknâ hakkı sahibi veya başkaca herhangi bir sığata dayalı olarak bağımsız bölümlerden geçici veya sürekli olarak yararlananların her birisidir.

### **5.6 Site Sakinleri**

Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar ile bunlarla birlikte çalışan veya yaşayan kişilerdir.

### **5.7 Ortak Yer ve Tesisler**

Bağımsız bölümün dışında kalıp tüm bağımsız bölüm maliklerinin müştereken yararlanmalarına tahsis edilmiş park, bahçe, oyun alanı, yeşil alan, Site yolu, genel aydınlatma ve sulama sistemleri dahil tüm alt ve üst yapı tesisleri, kurum veya kişilerden kiralanmış alanlar gibi, ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere Site sınırları içerisinde bulunan veya Site sınırları dışında kalıp kiralanmış ve ortaklaşa kullanım ve faydalanmaya yarayan yer, yapı ve sair alanlardır.

### **5.8 Site Yönetimi**

Genel müdür, idari müdür, muhasebe veya büro personeli ve sair sıfatlar ile Site'nin iş ve işleyişini teminen istihdam edilen, gerektiğinde üstlendiği görevler ile sınırlı olarak Site adına 3. kişiler nezdinde iş ve işlemlerde bulunmak üzere yetkili kılınan, Site'yi temsil ve ilzam yetkisi bulunmayan ve esas itibariyle Site Yönetim Kurulu'na bağılı olarak çalışan personelin oluşturduğu birimdir.

## **MADDE 6- YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI VE YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE UYGULANACAK HÜKÜMLER**

**6.1** Site'deki tüm bağımsız bölümler, ortak yer ve tesisler, yasaların emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile Yönetim Planı ile Yönetim Planı düzenlemelerine aykırı olmamak üzere Site Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulu kararlarına uygun olarak yönetilir.

**6.2** Yönetim Planı'nda hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu, Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu ile ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

## **MADDE 7- YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ**

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ağırlaştırılmış düzenlemelerine aykırı olmamak kaydı ile Yönetim Planı değişikliği için Site Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu aranır.

## **II – KARAR, YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARI**

### **PARSEL KARAR ORGANI** **PARSEL MALİKLER KURULU**

#### **MADDE 8- PARSEL MALİKLER KURULU**

Her bir Parsel'in karar organı Parsel Malikler Kurulu'dur. Bu kurul Parsel'deki bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

#### **MADDE 9- PARSEL MALİKLER KURULU TOPLANTISI VE ÇAĞRI USULÜ**

- 9.1** Parsel Malikler Kurulu, her yıl ARALIK ayı içinde toplanır.
- 9.2** Parsel Malikler Kurulu, Site Yönetim Kurulu tarafından toplantı tarihinden en az 15 gün önce Parsel'deki tüm bağımsız bölüm maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektup ile toplantıya davet edilir. Elektronik posta adreslerini bildirmiş bağımsız bölüm maliklerine çağrı bu yolla yapılır. Elektronik posta adresi de dahil olmak üzere, adres değişikliğini yazılı olarak Site Yönetim Kurulu'na bildirmemiş bağımsız bölüm maliklerinin önceki adreslerine yapılan tebligatlar geçerli kabul edilir. Çağrı, bağımsız bölümden yararlananlara da tebliğ olunabilir. Bu halde tebligat bağımsız bölüm malikine yapılmış sayılır. Adres değişikliğini usulüne uygun olarak bildirmiş olduğunu ispat yükü bağımsız bölüm malikine aittir.
- 9.3** Çağrıda, toplantının yer, tarih ve gündemi ile birlikte ilk toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 günden az olamaz. İkinci toplantı en geç 15 gün içerisinde yapılır.
- 9.4** Site Yönetim Kurulu, Parsel Temsilcisi/Yöneticisi, Parsel Denetçisi veya Parsel bağımsız bölüm maliklerinin 1/3'nün yazılı talebi üzerine toplantı gündemi de belirlenmek koşuluyla Parsel Malikler Kurulu olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Olağanüstü toplantılarda, olağan toplantı çağrısına ilişkin usul ve esaslar uygulanır.
- 9.5** Parsel Malikler Kurulu toplantılarında toplantı gündeminde yazılı konular görüşülüp karara bağlanır. Bununla birlikte toplantıya katılanların 1/3'ünün yazılı olarak görüşülmesini istediği konular da gündeme alınarak, görüşülüp karara bağlanır. Bu suretle gündeme eklenmesi istenen hususların bağımsız bölüm maliklerinin haklarını daraltacak veya yükümlülüklerini arttıracak nitelikte olmaması şarttır.

- 9.6** Toplantıya katılanlar arasından veya dışarıdan, toplantıyı yönetmek üzere bir başkan, bir katip ve bir oy sayım memuru seçilmek suretiyle Toplantı Başkanlığı oluşturulur. Toplantı Başkanlığı, hazirun cetvelini inceleyerek onaylar ve toplantı tutanağı ile birlikte Parsel Temsilcisi/Yöneticisi'ne teslim eder.
- 9.7** Parsel Malikler Kurulu, Parsel'deki bağımsız bölüm maliklerinin tümünün katılımı ile çağrı usulüne riayet etmeksizin her zaman toplanabilir.

#### **MADDE 10- PARSEL MALİKLER KURULUNA KATILMA VE OY HAKKI**

- 10.1** Parsel Malikler Kurulu'nda her bir bağımsız bölüm maliki arsa payı oranına bakılmaksızın bir oy hakkına sahiptir.
- 10.2** Parsel'de birden ziyade bağımsız bölümü olan bağımsız bölüm maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Bununla beraber bir kişinin kullanabileceği oy sayısı, o Parsel'deki tüm bağımsız bölüm sayısının 1/3'ünden fazla olamaz.
- 10.3** Bir bağımsız bölümün birden fazla malikinin bulunduğu hallerde, aralarından biri veya dışarıdan atayacakları bir kişi, bağımsız bölüm üzerinde intifa veya sükna hakkının mevcut olduğu hallerde intifa veya sükna hakkı sahibi Parsel Malikler Kurulu'na katılma ve oy kullanma hakkına sahiptir. Toplantıya çağrı ve diğer tüm tebligatların yukarıda belirtilen kişilerden herhangi birine yapılmış olması yeterlidir.
- 10.4** Bağımsız bölüm maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.
- 10.5** Toplantıya katılma hakkına sahip olanlar diledikleri takdirde kendilerini diğer bağımsız bölüm maliklerinden veya dışarıdan birine vekalet vermek suretiyle temsil ettirebilirler, oy kullanabilirler. Ancak aynı kişi Parsel'deki tüm bağımsız bölüm sayısının %5'inden fazlasını temsil etmek üzere vekil tayin edilemez. Kırk ve daha az sayıda bağımsız bölümden oluşan Parseller'de bir kişi en fazla iki kişiye vekalet edebilir. Vekalet ilişkisine esas beyanın, yazılı belge veya faks veya elektronik posta vasıtasıyla açıklanmış olması yeterlidir.

#### **MADDE 11- PARSEL MALİKLER KURULU TOPLANTI VE KARAR YETER SAYILARI**

- 11.1** Parsel Malikler Kurulu, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasının katılımı ile toplanır ve kararlar katılanların oy çokluğu ile alınır.
- 11.2** Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamadığı hallerde ikinci toplantı yeter sayı aranmaksızın yapılır ve kararlar katılanların oy çokluğu ile alınır.
- 11.3** Toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ayrıca konulmuş hükümler ise saklıdır.

#### **MADDE 12- PARSEL MALİKLER KURULU KARARLARI**

- 12.1** Parsel Malikler Kurulu kararları, Parsel Yöneticisi tarafından 1 nolu sayfadan başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noterce onaylı karar defterine işlenir.
- 12.2** Kararlar, toplantıya katılan bağımsız bölüm malikleri tarafından veya yetkili kılınması halinde Toplantı Başkanlığı tarafından imzalanır. Toplantıda alınan kararlara aykırı oy veren bağımsız bölüm malikleri muhalefetlerini tutanağa geçirir.
- 12.3** Parsel Malikler Kurulu'nda alınan kararlar, bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlara toplantıyı takip eden 15 gün içinde Parsel Yöneticisi veya Site Yönetim Kurulu tarafından duyurulur. Duyurular, panolara asılmak suretiyle veya Site internet adresinde yayınlanmak suretiyle de gerçekleştirilebilir. Elektronik posta adreslerini bildirmiş bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümden yararlananlara bu yolla da duyurulabilir.
- 12.4** Parsel bağımsız bölüm malikleri ile külli ve cüzi halefleri, bağımsız bölümlerden yararlananlar, Parsel Temsilcisi/Yöneticisi ve Denetçisi, Parsel Malikler Kurulu kararlarına uymakla yükümlüdürler.
- 12.5** Parsel bağımsız bölüm maliklerinin, Parsel Malikler Kurulu'nca verilen kararlar aleyhine Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurma hakları saklıdır.

### **MADDE 13- PARSEL MALİKLER KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ**

- 13.1** Parsel Malikler Kurulu, Parsel'e özgülenmiş ortak yer ve tesislerinin bakımı ve muhafazası, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörölmüş görevlerin yerine getirilmesi, Parsel'in yönetimi ve denetimi ile Parsel bağımsız bölüm maliklerinin Site Temsilciler Kurulu nezdinde temsili amacı ile aynı zamanda Parsel Yöneticisi sıfatına sahip Parsel Temsilcisi ile Parsel Denetçisi'ni seçer.
- 13.2** Parsel Malikler Kurulu, gerek Parsel ortak yer ve tesislerinin bakım ve onarımları ve gerekse Site ortak yer ve tesislerinin işletme ve yatırım aidat ve avans ödemelerine ilişkin olarak Site İşletme Projesi'nin Parsel bağımsız bölüm malikleri nam ve hesabına kabulü ile aidat ve avans ödemelerini süresinde ve usulünce yerine getirmeyen Parsel bağımsız bölüm maliklerine karşı Site Yönetim Kurulu tarafından hukuki yollara başvurulması için Site Yönetim Kurulu'nu yetkilendirmek de dahil olmak üzere Parsel bağımsız bölüm maliklerini Site Temsilciler Kurulu'nda her konuda en geniş şekilde temsil etmesi ve kararlar alması için Parsel Temsilcisi'ni yetkili kılar.

### **PARSEL TEMSİL VE YÖNETİM ORGANI** **PARSEL TEMSİLCİSİ/YÖNETİCİSİ**

### **MADDE 14- PARSEL TEMSİLCİSİNİN SEÇİMİ VE YETKİLERİ**

- 14.1** Parsel Malikler Kurulu her yıl Aralık ayı içerisinde yapacağı olağan toplantıda, Parsel bağımsız bölüm maliklerini Site Temsilciler Kurulu'nda temsil etmek üzere bağımsız



bölüm malikleri ile bağımsız bölümden yararlananlar arasından veya dışarıdan 1 asıl ve 1 yedek olmak üzere sayı ve arsa payı çoğunluğu ile Parsel Temsilcisi seçer.

**14.2** Parsel Temsilcisi bağımsız bölüm maliklerini Site Temsilciler Kurulu'nda temsil etmeye ve Site Temsilciler Kurulu'nda Site İşletme Projesi ve Yatırım projesini bağımsız bölüm malikleri nam ve hesabına kabul etmeye yetkili ve görevlidir. Site Yönetim Kurulu'nca hazırlanan Site İşletme Projesi'nin Parsel Temsilcisi'nin katılımı ile Site Temsilciler Kurulu'nda kabulü halinde Parsel bağımsız bölüm maliklerinin Site İşletme Projesi'ne itiraz etme hakları mevcut değildir.

## **MADDE 15- PARSEL TEMSİLCİSİNİN PARSEL YÖNETİCİSİ SIFATI İLE HAK VE GÖREVLERİ**

**15.1** Parsel Malikler Kurulu'nca seçilen Parsel Temsilcisi aynı zamanda Parsel Yöneticisi sıfatına sahip olup, bu sıfatla Parsel'in yönetimi ile yetkili ve görevlidir. Parsel Malikler Kurulu kararlarını eksiksiz uygulamaya, Site ile ilgili gerekli önlemlerin alınması için Site Yönetim Kurulu'na öneri ve tavsiyelerde bulunmaya yetkili ve görevlidir.

**15.2** Parsel Malikler Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırma yetkilidir.

**15.3** Parsel Malikler Kurulu ile Site Temsilciler Kurulu kararlarını Parsel bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlara duyurur.

**15.4** Karar defterinin tutulması, gider belgelerinin ve tüm yazışma evraklarının düzenli bir şekilde dosyalanması ve gerekenlerin noterce tasdik edilmesi görevlerini yerine getirir.

**15.5** Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen diğer görevler ile Parsel Malikler Kurulu tarafından verilecek görevleri yerine getirir.

**15.6** Parsel Yöneticisi'nin görevi, yerine yenisinin seçilip göreve başlamasına kadar devam eder.

## **PARSEL DENETİM ORGANI PARSEL DENETÇİSİ**

### **MADDE 16- PARSEL DENETÇİSİNİN SEÇİMİ**

Parsel Malikler Kurulu, her yıl Aralık ayı içerisinde yapacağı olağan toplantıda, Parsel Yöneticisi'ni denetlemek ve bir yıl süre ile görev yapmak üzere bağımsız bölüm malikleri arasından sayı ve arsa payı salt çoğunluğu ile 1 (bir) Parsel Denetçisi seçer.

### **MADDE 17- PARSEL DENETÇİSİNİN HAK VE GÖREVLERİ**

**17.1** Parsel Denetçisi, Parsel Yöneticisi'nin hesaplarını inceler, işlem ve belgelerinin usule uygun olarak tutulup tutulmadığını denetler ve düzenleyeceği denetim raporlarını Parsel Malikler Kurulu'na ibraz eder.

17.2 Parsel Malikler Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırma yetkilidir.

17.3 Seçildiği takdirde aynı zamanda Site Denetim Kurulu üyesi sıfatıyla görev yapar.

17.4 Kat Mülkiyeti Kanunu'nunda düzenlenen diğer görevler ile Parsel Malikler Kurulu tarafından verilecek görevleri yerine getirir.

17.5 Parsel Denetçisi'nin görevi, yerine yenisinin seçilip göreve başlamasına kadar devam eder.

## **SİTE KARAR ORGANI** **SİTE TEMSİLCİLER KURULU**

### **MADDE 18- SİTE TEMSİLCİLER KURULUNUN SEÇİMİ**

18.1 Site Temsilciler Kurulu, Parsel Malikler Kurulu tarafından seçilmiş Parsel Temsilcileri'nin oluşturduğu toplu yapı karar organıdır.

18.2 Site Temsilciler Kurulu'nda Parseller aşağıdaki sayıda Parsel Temsilcisi vasıtasıyla temsil edilir.

SIRA	PAFTA	ADA	PARSEL	BAGIMSIZ BÖL. SAYISI	ARSA BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	TEMSİLCİ SAYISI
1	F21C01D2D	429	2	16	18393	1
2	F21C01D2C	430	2	16	18327	1
3	F21C01D2C	431	2	10	10649	1
4	F21C01D2C	434	2	12	13075	1
5	F21C01D2D	435	2	12	14057	1
6	F21C01D2D	436	2	14	16080	1
7	F21C01D2D	420	4	12	13951	1
8	F21C01D2D	419	2	13	16086	1
9	F21C01D2D	418	2	14	10256	1
10	F21C01D2D	428	2	11	10487	1
11	F21C01D1C	425	2	15	9038	1
12	F21C01D2D	426	2	20	12104	1
13	F21C01D1C	427	2	25	16230	1
14	F21C01D1C	416	3	19	17543	1
15	F21C01D1C, F21C01D2D	417	3	26	18487	1
16	F21C01D1C	432	3	10	10729	1
17	F21C01D1C	432	4	5	3297	1
18	F21C01D1C	433	2	11	7942	1
19	F21C01D3B-2C	445	1	15	12558	1
20	F21C01D2D	437	6	41	10348	1
21	F21C01D1C	415	4	39	26680	1
22	F21C01D2D	420	8	10	6024	1

23	F21C01D1C	413	2	19	10116	1
24	F21C01D1C	412	10	12	7300	1
25	F21C01D1C	412	9	3	2040	1
26	F21C01D1C	411	2	15	10878	1
<b>TOPLAM</b>				<b>415</b>	<b>322675</b>	<b>26</b>

**18.3** Buna göre Site Temsilciler Kurulu toplam Parsel Temsilcisi 26 üyeden oluşur

## **MADDE 19- SİTE TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTISI VE ÇAĞRI USULÜ**

**19.1** Site Temsilciler Kurulu her yıl Ocak ayı içerisinde toplanır.

**19.2** Site Temsilciler Kurulu, Site Yönetim Kurulu tarafından toplantı tarihinden en az 15 gün önce tüm Parsel Temsilcileri'ne imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektup ile toplantıya davet edilir. Elektronik posta adreslerini bildirmiş Parsel Temsilcileri'ne çağrı bu yolla yapılır. Elektronik posta adresi de dahil olmak üzere, adres değişikliğini yazılı olarak Site Yönetim Kurulu'na bildirmemiş Parsel Temsilcileri'nin önceki adreslerine yapılan tebligatlar geçerli kabul edilir.

**19.3** Çağrıda, toplantının yer, tarih ve gündemi ile birlikte ilk toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 günden az olamaz. İkinci toplantı en geç 15 gün içerisinde yapılır.

**19.4** Site Yönetim Kurulu, Site Denetim Kurulu veya Parsel Temsilcileri'nin 1/3 'nün yazılı talebi üzerine toplantı gündemi de belirlenmek koşuluyla Site Temsilciler Kurulu olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Olağanüstü toplantılarda, olağan toplantı çağrısına ilişkin esas ve usuller uygulanır.

**19.5** Site Temsilciler Kurulu toplantılarında toplantı gündeminde yazılı konular görüşülüp karara bağlanır. Bununla birlikte toplantıya katılanların 1/3'ünün görüşülmesini yazılı olarak istediği konular da gündeme alınarak, görüşülüp karara bağlanır. Bu suretle gündeme eklenmesi istenen hususların bağımsız bölüm maliklerinin haklarını daraltacak veya yükümlülüklerini arttıracak nitelikte olmaması şarttır.

**19.6** Toplantıya katılan Parsel Temsilcileri arasından, toplantıyı yönetmek üzere bir başkan, bir katip ve bir oy sayım memuru seçilmek suretiyle Toplantı Başkanlığı oluşturulur. Toplantı Başkanlığı, hazirun cetvelini inceleyerek onaylar ve toplantı tutanağı ile birlikte seçilen veya görevde bulunan Site Yönetim Kurulu'na teslim eder.

**19.7** Site Temsilciler Kurulu tüm üyelerinin katılımı ile çağrı usulüne riayet etmeksizin her zaman toplanabilir.

## **MADDE 20- SİTE TEMSİLCİLER KURULUNA KATILMA VE OY HAKKI**

- 20.1** Parsel Temsilcisi üyeler, temsil ettikleri Parseller'deki bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.
- 20.2** Mazereti sebebiyle toplantıya katılmayan Parsel Temsilcisi'nin yerine yedek üye toplantıya katılabilir. Yedek üyenin de katılması mümkün olmadığında Parsel Temsilcisi ancak kendi Parsel'inden bir bağımsız bölüm malikini vekil tayin edebilir. Vekalet ilişkisine esas beyanın, yazılı belge veya faks veya elektronik posta vasıtasıyla açıklanmış olması yeterlidir. Bu halde Parsel bağımsız bölüm maliklerine karşı sorumluluk Parsel Temsilcisi'ne aittir.

## **MADDE 21- SİTE TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI**

- 21.1** Site Temsilciler Kurulu, Parsel Temsilcileri'nin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan fazlasının katılımı ile toplanır ve kararlar katılanların oy çokluğu ile alınır.
- 21.2** Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamadığı hallerde ikinci toplantı yeter sayı aranmaksızın yapılır ve kararlar katılanların oy çokluğu ile alınır.
- 21.3** Toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ayrıca konulmuş hükümler ise saklıdır.

## **MADDE 22- SİTE TEMSİLCİLER KURULU KARARLARI**

- 22.1** Site Temsilciler Kurulu kararları, Site Yönetim Kurulu tarafından 1 nolu sayfadan başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan, sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noterce onaylı karar defterine işlenir.
- 22.2** Kararlar, toplantıya katılan Parsel Temsilcileri tarafından veya yetkili kılınması halinde Toplantı Başkanlığı tarafından imzalanır. Toplantıda alınan kararlara aykırı oy veren üyeler muhalefetlerini tutanağa geçirirler.
- 22.3** Kararlar, bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlara toplantıyı takip eden 15 gün içinde Site Yönetim Kurulu tarafından duyurulur. Duyurular, panolara asılmak suretiyle veya Site internet adresinde yayınlanmak suretiyle de gerçekleştirilebilir. Elektronik posta adreslerini bildirmiş bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlara bu yolla da duyurulabilir.
- 22.4** Bütün bağımsız bölüm malikleri ile külli ve cüzi haleflerini, bağımsız bölümlerden yararlananlar, Site Yönetim Kurulu ile Site Denetim Kurulu, Parsel Yöneticisi ve Parsel Denetçisi, Site Temsilciler Kurulu kararlarına uymakla yükümlüdürler. Site, emredici düzenlemeler saklı kalmak kaydı ile Yönetim Planı'na uygun olarak Site Temsilciler Kurulu tarafından alınacak kararlar ile yönetilir.
- 22.5** Bağımsız bölüm maliklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca, Site Temsilciler Kurulu'nca verilen kararlar aleyhine Sulh Hukuk Mahkemesine başvurma hakları saklıdır.

## **MADDE 23- SİTE TEMSİLCİLER KURULUNUN HAK VE GÖREVLERİ**

- 23.1** Site Yönetim Kurulu'nun asıl ve yedek üyelerini seçer.
- 23.2** Site Yönetim Kurulu'nun görevlerini belirler ve yaptıkları iş ve işlemlerden dolayı Site Yönetim Kurulu'nu ibra eder veya sorumlu tutar.
- 23.3** Site Yönetim Kurulu tarafından teklif edilen konuları görüşür ve bunlara ilişkin kararlar alır.
- 23.4** Parsel Denetçileri arasından Site Denetim Kurulu'nun asıl ve yedek üyelerini seçer.
- 23.5** Site Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak Site İşletme Projesi'ni, buna istinaden toplanacak aidat ve avans tutarlarını ve ödenme usul ve esaslarını doğrudan veya Site Yönetim Kurulu tarafından düzenlenip bağımsız bölüm maliklerine gönderilen itirazlar üzerine karara bağlar ve bağımsız bölüm maliklerine bildirir. Site ortak yer ve tesislerine ilişkin aidat ve avans ödemelerini Site İşletme Projesi'ne uygun olarak yerine getirmeyen bağımsız bölüm maliklerine karşı hukuki yollara başvurulması için Site Yönetim Kurulu'nu yetkilendirir.
- 23.6** Site ortak yer ve tesislerine ilişkin tüm kararları, bakım, yenilik, onarım ve ilaveleri belirler.
- 23.7** Bağımsız bölüm maliklerinin huzurunu ve Site'de yaşayanların sosyal barışını sağlamaya yönelik tüm tedbirleri alır.
- 23.8** Yönetim Planı'na ve komşuluk hukukuna aykırı davranışların engellenmesi veya site ortak yer ve tesislerine tecavüzlerin ortadan kaldırılması için Yönetim Planı ile yetkili kılınmış Site Yönetim Kurulu'nu, aykırılığa sebebiyet veren bağımsız bölüm malikleri veya 3.kişiler hakkında hukuki yollara başvurulması için yetkilendirir.
- 23.9** Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan diğer görevleri yerine getirir.

### **SİTE YÖNETİM ORGANI** **SİTE YÖNETİM KURULU**

## **MADDE 24- SİTE YÖNETİM KURULUNUN SEÇİMİ**

Site Temsilciler Kurulu, her yıl Ocak ayı içerisinde yapacağı olağan toplantıda, Parsel Temsilcileri veya diğer bağımsız bölüm malikleri arasından Parsel Temsilcileri'nin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile 3 asıl ve 2 yedek üye olmak üzere Site Yönetim Kurulu'nu seçer. Görev süresi dolan üyelerin tekrar seçilmesi mümkündür. Üyelere ücret ödenip ödenmeyeceği ve tutarı Site Temsilciler Kurulu'nda karara bağlanır.

## **MADDE 25- SİTE YÖNETİM KURULUNUN GÖREV SÜRESİ**

Site Temsilciler Kurulu tarafından seçilen Site Yönetim Kurulu'nun görev süresi bir yıldır. Site Yönetim Kurulu, seçimi takip eden 7 gün içerisinde ilk toplantısını yapar. Bu toplantıda Site Yönetim Kurulu üyelerinin görev dağılımı yapılır, temsil ve ilzam yetkileri belirlenir. Site Yönetim Kurulu Üyeleri arasından bir başkan ve bir başkan vekili seçilir. Site Yönetim Kurulu üyeliklerinin herhangi bir sebeple boşalması halinde, aldıkları oy oranına göre yedek üyeler davet edilir ve kurulun görev dönemi sonuna kadar görev yapar.

## **MADDE 26- SİTE YÖNETİM KURULUNUN TOPLANTI VE KARARLARI**

- 26.1** Site Yönetim Kurulu, başkanın daveti üzerine ayda en az bir kez toplanır. Başkanın bulunmadığı zamanlarda toplantıya başkan vekili başkanlık eder. Site Yönetim Kurulu, en az 2 (iki) kişi ile toplanır ve karar alır.
- 26.2** Site Yönetim Kurulu'nun kararları 1 nolu sayfadan başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noterce onaylı karar defterine işlenir ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır.
- 26.3** Üyelerin itirazının olmaması ve toplantı gündeminin de önceden usulünce belirlenmiş olması koşulu ile Site Yönetim Kurulu toplanmaksızın da karar alabilir.

## **MADDE 27- SİTE YÖNETİM KURULUNUN HAK VE GÖREVLERİ**

- 27.1** Site Yönetim Kurulu, Site Temsilciler Kurulu tarafından verilen kararları, Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen görevleri yerine getirir.
- 27.2** Site İşletme Projesi'ni hazırlar ve Site Temsilciler Kurulu'nun onayına sunar. Site İşletme Projesi'nin m.23.5 uyarınca doğrudan Site Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanmadığı hallerde, seçilmesini takip eden 15 gün içerisinde Site İşletme Projesi'ni hazırlayarak birer örneğini bağımsız bölüm maliklerinin bildirmiş oldukları elektronik posta adreslerine gönderir. Elektronik posta adresleri bulunmayan veya geçerli olmayan bağımsız bölüm maliklerine veya bağımsız bölümlerden yararlananlara elden teslim eder. Bunun mümkün olmadığı hallerde ise bağımsız bölüm maliklerinin Site Yönetimi'ne bildirmiş oldukları adrese veya mernis sisteminde kayıtlı adreslerine tebliğe gönderir. Bağımsız bölüm maliklerinin birden ziyade olduğu hallerde, bunlardan birine gönderilen veya teslim edilen Site İşletme Projesi tümüne teslim edilmiş sayılır. Benzer şekilde bağımsız bölümden yararlananlara teslim de usulüne uygun olarak yapılmış sayılır.
- 27.3** İtiraz edilmeyen veya Site Temsilciler Kurulu tarafından itirazları karara bağlanarak kesinleşen Site İşletme Projesi kapsamındaki iş ve işlemleri uygular. Site İşletme Projesi'nde öngörülmemen yeni hizmetlerin gerekli olması veya öngörülmüş olmakla birlikte tutarlarının yetersiz kalması nedeniyle Site İşletme Projesi değişikliğini hazırlayıp Site Temsilciler Kurulu'nun onayına sunar.
- 27.4** Aidat ve avans ödemelerinin belirlenen tarihlerde tahsilini temin etmek için Site Yönetimi adına banka hesabı açar ve tümünün banka hesabına yatırılmasını sağlar. Site Yönetim Kurulu veya istihdam edeceği Site Yönetimi tarafından yapılacak tüm

ödemeler ve tahsilatlar da banka vasıtasıyla yapılır. Ancak zorunlu hallerde Site Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen limitler dahilinde bir avans hesabının kullanılması ile yaptırılan iş ve alınan hizmetler karşılığı fatura veya sair mali belgenin tanziminin olanaklı bulunmadığı ödemelerde miktarı Site Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen limitler dahilinde gider pusulası tanzim edilebilir.

- 27.5** Site'nin ortak yer ve tesisleri ve buradaki taşınır/taşınmazların değerleri Site Temsilciler Kurulu tarafından belirlenen bedeller üzerinden sigorta ettirilir.
- 27.6** Site'deki bağımsız bölümlerin, ortak yer ve tesislerin gayesine uygun kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri alır.
- 27.7** Yönetim Planı'na ve komşuluk hukukuna aykırı davranışların engellenmesi veya site ortak yer ve tesislerine tecavüzlerin ortadan kaldırılması ve eski hale getirilmesi için doğrudan hukuki yollara müracaat etmenin yanı sıra, Site Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek sair hususlarda da aykırılığa sebebiyet veren bağımsız bölüm malikleri veya 3. kişiler aleyhine hukuki yollara müracaat eder.
- 27.8** Yönetim Planı m.32'de sıralandığı şekli ile Site İşletme Projesi, Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti düzenlemelerine aykırı olarak işletme ve yatırım aidat ve avans ödemelerini usulünce yerine getirmeyen bağımsız bölüm maliklerine karşı Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve genel hükümlere göre dava açmak ve/veya icra takibinde bulunmak veya kanuni ipotek hakkı tesis ettirmek hak ve yetkisine sahiptir.
- 27.9** Toplantı yer ve tarihi ile toplantı gündemini belirleyerek Parsel Malikler Kurulları ile Site Temsilciler Kurulu'nu toplantıya çağırır.
- 27.10** Görev dönemine ilişkin faaliyet ve hesap raporlarını 6 aylık dönemlerde düzenleyerek Yönetim Planı'nda yazılı usullere uygun olarak Parsel Temsilcileri ile bağımsız bölüm maliklerine ve bağımsız bölümden yararlananlara duyurur.
- 27.11** Site'nin yönetim ve işletimine yönelik olarak, Yönetim Planı'nı bütünüyle ve geliştirici tarzda, güvenlik, temizlik, spor ve sosyal alanları, işletilmesi, yolların bakımı, bağımsız bölüm malikleri otopark yönetimi, Site peyzaj ve ağaçlandırma hizmetleri ve diğer gerekli hususlarda bakım, onarım ve işletme esaslarını, birlikte veya ayrı ayrı hazırlar.
- 27.12** Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili mevzuatın gerektirdiği defter ve kayıtları tutar ve muhafaza eder.
- 27.13** Gerek bağımsız bölüm maliklerinin ve gerekse bağımsız bölümlerden yararlananların gerekli bilgilerini toplar ve saklar. Talep edildiğinde tüm resmi kurumlara bildirir.
- 27.14** Gider belgelerinin ve tüm yazışma evraklarının düzenli bir şekilde dosyalanmasını sağlar.
- 27.15** Site'nin ortak yerlerinin ve tesislerinin boya, badana, bakım, onarım, güvenlik, temizlik gibi işleri ile çevre düzenlemesi, koruma ve bakımı, aydınlatılması, kanalizasyon, su ve

pis su, jeneratör gibi alt yapı tesislerinin bakım, onarım ve yenilenmesi hususlarında gerekli tedbirlerin alınmasını ve bunların uygulanması sağlar, Site'nin tümüne hizmet edecek şekilde kurulmuş bulunan makine, teçhizat, sistemlerin işletilmesini ve bakımlarını yaptırır.

**27.16** Site'nin ortak yerlerinin enerji ve su ihtiyaçlarını temin eder. Bunun için gerekli sözleşmeleri yapar.

**27.17** Site Yönetimi'nde istihdam olunacak işçilerin işe alınması, sözleşmelerinin yapılması, sözleşmelerin tadili, feshi, gerekli ihbar veya ihtarların yapılması, iş koşulları ile sürelerinin düzenlenmesi, ücret ve tazminatların ödenmesi, işçiler tarafından açılan takip ve davalarda bağımsız bölüm maliklerinin temsili hususlarında, Site Temsilciler Kurulu'nun ek bir kararına gerek olmaksızın yetkilidir.

**27.18** Site Temsilciler Kurulu'nca uygun bulunan hallerde Site Yönetim Kurulu ortak yer ve tesislerdeki, sağlık, özel güvenlik, temizlik, bakım, onarım gibi hizmetlerin bir hizmet şirketi aracılığıyla yerine getirilmesini teminen sözleşmeler akdetmeye yetkilidir.

**27.19** Site güvenliğinin sağlanması için Site Temsilciler Kurulu kararı uyarınca özel güvenlik şirketleri ile akdedilecek sözleşmeler için ilgili kurum ve kuruluşlara izin müracaatlarında bulunur veya bulunması için sözleşme akdettiği özel güvenlik şirketini yetkilendirir.

**27.20** Yönetim Planı ile Site Yönetim Kurulu'na Site'nin güvenliğinin sağlanması hususunda ayrıca bir görev verilmemiştir. Bu nedenle Site Temsilciler Kurulu'nca onaylanan hizmet şirketi ile özel güvenlik sözleşmesi akdedildiği hallerde, özel güvenlik şirketinin bu sözleşme çerçevesinde sunacağı hizmetler neticesi site sakinleri veya 3. kişilerin maruz kalabileceği hırsızlık hadiselerinden kaynaklı veya başkaca her türlü maddi, manevi veya cismani zararlar nedeniyle Site Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulu üyelerinin, kasıtlı fiilleri dışında her ne sıfat ve suretle olursa olsun, site sakinlerine karşı doğrudan bir sorumluluklarının bulunmadığı, özel güvenlik hizmet şirketinin sözleşmeye veya sair mevzuata konu yükümlülüklerinin kontrol ve takibinde Site Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulu üyelerinin ayrıca bir kontrol ve denetim yükümlülüklerinin bulunmadığı kabul edilmiştir. Bu hallerde açılan davalar ancak tüm bağımsız bölüm maliklerine izafeten Site Yönetim Kurulu'na yöneltilebilir ve hükmedilecek tazminat yükümü de tüm bağımsız bölüm malikleri arasında eşit olarak paylaşılacak üzere Site İşletme Projesi'ne yansıtılır. Site Yönetim Kurulu veya site sakinleri veya 3. kişilerce doğrudan özel güvenlik şirketine karşı şikayet, tazminat ve rücu müracaatlarında bulunma hakkı ise saklıdır.

## **SİTE DENETİM ORGANI** **SİTE DENETİM KURULU**

### **MADDE 28- SİTE DENETİM KURULUNUN SEÇİMİ**

Site Temsilciler Kurulu'nun her yıl Ocak ayı içerisinde yapacağı olağan toplantıda Parsel Denetçileri veya diğer bağımsız bölüm malikleri arasından; Site Temsilciler



Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile 3 asıl ve 2 yedek üyeden oluşan Site Denetim Kurulu seçilir. Görev süresi dolan Site Denetim Kurulu üyelerinin tekrar seçilmeleri olanaklıdır. Site Denetim Kurulu üyelerine ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse tutarı Site Temsilciler Kurulu'nda karara bağlanır.

### **MADDE 29- SİTE DENETİM KURULUNUN GÖREV SÜRESİ**

Site Denetim Kurulu üyelerinin görev süresi 1 yıldır. Site Denetim Kurulu, seçimi takip eden 7 gün içerisinde ilk toplantısını yapar. Bu toplantıda Site Denetim Kurulu üyelerinin görev dağılımı yapılır ve denetim esasları belirlenir. Üyeler arasından bir başkan ve bir başkan vekili seçilir. Site Denetim Kurulu üyeliklerinin herhangi bir sebeple boşalması halinde, aldıkları oy oranına göre yedek üyeler davet edilir ve kurulun görev dönemi sonuna kadar görev yapar.

### **MADDE 30- SİTE DENETİM KURULUNUN TOPLANTI VE KARARLARI**

Site Denetim Kurulu, başkanın daveti üzerine, en az 6 (altı) ayda bir kez olmak üzere veya gerektiğinde en az 2 (iki) kişi ile toplanır ve karar alır. Site Denetim Kurulu'nun, inceleme, değerlendirme ve kararları 1 nolu sayfadan başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noterce onaylı karar defterine kaydedilir ve toplantıya katılan üyelerce imzalanır.

### **MADDE 31- SİTE DENETİM KURULUNUN GÖREVLERİ**

- 31.1** Site Denetim Kurulu, gerektiğinde ve en geç 6 ayda bir olmak üzere alacağı karar uyarınca Site Yönetim Kurulu tarafından tutulan hesapları, banka ve kasa mevcutlarını, başkaca tüm defter ve kayıtlarını denetmekle yükümlüdür.
- 31.2** Her türlü şikayet ve yolsuzluk ihbarlarını değerlendirmek, incelemek ve sonuçlandırmakla yükümlü olup, gerektiğinde durumu Site Yönetim Kurulu veya Site Temsilciler Kurulu'na iletir.
- 31.3** Site Yönetim Kurulu tarafından her hesap dönemi itibariyle düzenlenen hesapları denetlemek suretiyle tanzim ettiği yıllık denetim raporunu Site Temsilciler Kurulu'na sunmakla yükümlüdür.
- 31.4** Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı'nda belirtilen hallerde Site Temsilciler Kurulu'nu toplantıya çağırarakla yükümlü olduğu gibi, Site ile ilgili düşünce, temenni ve tavsiyelerini bildirir.
- 31.5** Yukarıda belirtilen hususlar, Site Denetim Kurulu'nun tahdidi olmayan görevleridir. Site Denetim Kurulu, Site Temsilciler Kurulu'nca karara bağlanan veya Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan diğer görevleri de yerine getirmekle yükümlüdür.

## **III - SİTE İŞLETME PROJESİ KAPSAMI VE ORTAK GİDERLERE KATILMA**

## **MADDE 32- SİTE İŞLETME PROJESİ VE KAPSAMI**

### **32.1 Site İşletme Projesi,**

a) Belirli bir Parsel'e özgülenmiş ortak yer ve tesisleri ilgilendiren ve Parsel Malikler Kurulu tarafından verilen yetki uyarınca Parsel Temsilcisi tarafından münhasıran anılan Parsel bağımsız bölüm malikleri adına borç kaydedilmek ve onlardan m.33.3 de düzenlenen dağıtım anahtarına uygun olarak tahsil edilmek üzere Site İşletme Projesi ilgili Parsel hesabına eklenecek tahmini yatırım giderlerine ilişkin avans ödemeleri,

b) Site'nin tüm ortak yer ve tesislerine ilişkin işletme veya yatırım giderlerinin, m.33.3 de düzenlenen dağıtım anahtarına uygun olarak Site bağımsız bölüm malikleri payına isabet edecek tahmini veya muhtemel aidat ve avans tutarlarını içerir, gelir-gider hesabıdır.

**32.2** Gerek belirli bir Parsel'in ortak yer ve tesislerinin tahmini yatırım giderlerine ilişkin avans ve gerekse Site ortak yer ve tesislerinin tahmini ve muhtemel işletme veya yatırım giderlerine ilişkin aidat veya avansların ödeme usulü ve zamanları Site İşletme Projesi ile tayin edilir. Belirlenen aidat ve avans ödemelerini süresinde ve usulünce ödemeyen ilgili Parsel veya Site bağımsız bölüm maliki Kat Mülkiyeti Kanunu ile belirlenmiş gecikme tazminatını ödemekle yükümlüdür.

**32.3** Site İşletme Projesi'nde öngörülen tahmini tutarları aşan, ilgili Parsel veya Site'nin zaruri ihtiyaçları için gecikmesinde sakınca bulunan iş ve işlemlere isabet eden ilave avans ve ek aidat talepleri, Site Yönetim Kurulu tarafından gecikmeksizin karara bağlanır ve ilgili Parsel veya Site bağımsız bölüm maliklerinden derhal tahsil edilir. Bağımsız bölüm malikleri, bu hallerde talep edilen ilave avans ve ek aidatları ödemeyi kabul ve taahhüt ederler.

**32.4** Site İşletme Projesi'nin doğrudan Site Temsilciler Kurulu'nca karara bağlanmadığı hallerde, Site Yönetim Kurulu seçilmesini takip eden 15 gün içinde Site İşletme Projesi'ni hazırlar ve m.27.2'de yöntemi ve sonuçları düzenlendiği üzere tebliğini gerçekleştirir.

**32.5** Site İşletme Projesi'nin doğrudan Site Temsilciler Kurulu'nca karara bağlanmadığı hallerde Bağımsız bölüm malikleri ve bağımsız bölümden yararlananlar, Site İşletme Projesi'ne yasal süresi içerisinde itirazda bulunabilirler. İtirazlar, Site Temsilciler Kurulu tarafından incelenir ve karara bağlanır. İtirazlar Site İşletme Projesi'nin uygulanmasını ve bağımsız bölüm maliklerinin gider ve avansları ödeme yükümlülüğünü durdurmaz Site Temsilciler Kurulu'nca doğrudan kabul edilen Site İşletme Projesi veya işletme ve yatırım giderlerine ilişkin olarak aldığı kararları ile Site Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan ve kesinleşen Site İşletme Projeleri, İcra ve İflas Kanunu m.68.1 düzenlenmesinde belirtilen belgelerden sayılır.

**32.6** Site Yönetim Kurulu, kapsamı ve bedeli hususlarında Site Temsilciler Kurulu tarafından yetkili kılınmak kaydıyla hizmet şirketleriyle hizmet alım sözleşmeleri yapmaya yetkilidir. Site'nin farklı ortak yer ve tesisleri için değişik hizmet şirketlerinden istifade edilebilir. Sadece belirli bir Parsel'in istifadesine sunulan hizmetler ise ilgili Parsel

bağımsız bölüm adına Site İşletme Projesi ilgili Parsel hesaplarına kaydedilir ve Site ortak yer ve tesislerine ilişkin işletme ve yatırım aidat ve avans ödemeleri ile birlikte ilgili Parsel Malikler Kurulu tarafından verilen yetki uyarınca tahsil edilir.

### **MADDE 33- ORTAK GİDERLERE KATILMAYA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER**

**33.1** Bağımsız bölüm malikleri, gerek kendi Parselleri'nin münhasır ortak yer ve tesisleri ve gerekse Site ortak yer ve tesisleri üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bağımsız bölümünün durumu ve konumu nedeniyle buralardan yararlanmaya gereksinim duymadığı veya duymayacağını ileri sürmek suretiyle Site Temsilciler Kurulu'nca alınan veya Site İşletme Projesi ile öngörülen aidat ve avans yükümlülüklerini usulünce yerine getirmekten kaçınmaz.

**33.2** Bağımsız bölüm maliklerinin işletme ve yatırım giderlerine katılmasında, eşit dağıtılacak gider türleri ile arsa payı oranında dağıtılacak yatırım giderleri dışında kalan, tüm giderlerde bağımsız bölüm **brüt metrekaresi** ile orantılı işletme ve yatırım dağıtım anahtarı kabul edilmiş olup, her bir bağımsız bölüm malikinin işletme ve yatırım giderlerine katılma oranları aşağıda belirtilmiştir.

### **33.3 GİDERLERE KATILMA ORANLARI**

<b>GİDERİN TÜRÜ</b>	<b>DAGITIM ANAHTARI (ORANI)</b>
NEO CLUB Her Türü Giderleri (Demirbaş dahil)	Eşit
Mali ve Hukuki Danışmanlık Giderleri	Eşit
Park ve Ortak Alanları Kiralama Giderleri	Eşit
Kullanım (Temizlik-İçme) Maksatlı Su Giderleri	Eşit
Noter Giderleri	Eşit
Taşımacılık Servis Giderleri	Eşit
Ambulans ve Sağlık Görevlisi Giderleri	Eşit
Yönetim Ofisi Giderleri	Eşit
Yatırım Giderleri	Arsa Payı Oranı
Demirbaş Giderleri ve Sigorta	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Ortak Alan Peyzaj Bakım Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Ortak Yer ve Şeylerin Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Bakım Onarım Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Sokak Aydınlatma Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Araç Kiralama ve Yakıt Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Teknik Malzeme Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Çevre İlaçlama Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Terfi İstasyonları Bakım Onarım ve Elektrik Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Sulama Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Karla Mücadele Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Bahçe Atıkları Nakil Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Personel Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Ortak Alan Temizlik Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Jeneratör Bakım, Onarım ve Yakıt Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Temizlik Malzemesi Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si

Her türlü Güvenlik Giderleri (Bakım ve Onarım Dahil)	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
--	--

Aidata dahil giderler (tahdidi olmamak üzere) aşağıda gösterilmiştir:

- 33.3.1** Site'nin sınırları içerisindeki güvenliğin sağlanması için yapılacak her türlü gider
- 33.3.2** Site'nin sınırları içerisindeki otoparkların, yolların, bağımsız bölümlerin bahçeleri dışındaki her türlü bitki ve ağaçların bakım, geliştirme ve yenileme giderleri, çevre koruma ve çevre temizlik giderleri
- 33.3.3** Site'nin sınırları içerisindeki ortak yer ve tesislerin aydınlatılması için harcanan elektrik giderleri, bunların bakım ve onarım giderleri
- 33.3.4** Site'nin sınırları içerisindeki ortak yer ve tesislerin onarım ve temizlik giderleri, su ve ısınma giderleri
- 33.3.5** Site'nin sınırları içerisindeki ortak yer ve tesislerin pis su, temiz su, yağmur suyu sistemi giderleri ile sulama sistemi giderleri
- 33.3.6** Site'nin sınırları içerisindeki ortak yer ve tesislerin elektrik şebekelerinin, su ve yakıt tankları, kazanlar, brülörler, boyler, mekanik tesisat, aydınlatma tesisatı, yangın tesisatı, soğutma tesisatı, havalandırma tesisatlarının bakımı, onarımı ve yenileme giderleri jeneratör masrafları ile bu mekanizmaların çalışması için harcanan yakıt giderleri
- 33.3.7** Site adına hizmet şirketleri ve sair kurum ve kuruluşlar ile akdedilen sözleşme bedelleri
- 33.3.8** Genel yönetim ve personel giderleri
- 33.3.9** Site'nin sınırları dahilindeki alanların Parsel Malikler Kurulları'na öngörülecek bedel üzerinden sigorta ettirilmesi nedeniyle ödenecek primler

**33.4** Yönetim planının 37.3 maddesinde açıklanan ortak yerlerin her türlü masrafları,

**33.5** Tahsisli alanlara ilişkin kullanım ile ilgili giderler, lehine tahsis yapılan bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanacaktır.

#### **MADDE 34- ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI**

Bağımsız bölüm malikinin Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ödemekle yükümlü bulunduğu aidat ve avans borçlarından ve gecikme tazminatından bağımsız bölümden yararlananlar müştereken ve müteselsilen sorumludur.

### **IV - HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

#### **MADDE 35- GENEL HÜKÜMLER**

**35.1** Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümleri üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı'nın ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla, yasal düzenlemelerin maliklere tanıdığı tüm hak ve yetkilere sahiptir. Bununla birlikte, bağımsız bölümlerini, tahsisli alanlar ile ortak yer ve tesisleri kullanırken; başkalarının haklarına saygı göstermek, komşuluk hukukuna, Yönetim Planı'na ve yasal düzenlemelere riayet etmek zorundadırlar.

**35.2** Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümden yararlananlar ile kendilerinin ve bağımsız bölümden yararlananların personel veya yardımcı şahısları ile ziyaretçilerinin, Yönetim Planı'na, komşuluk hukukuna ve yasal düzenlemelere uygun davranmalarını sağlamayı, bu kişilerin gerek Yönetim Planı'na aykırı davranışları ve gerekse tüm haksız fiilleri nedeniyle Site Yönetimi'ne, Site sakinleri ve 3. kişilere verecekleri zararlar nedeniyle müteselsilen sorumlu olduklarını kabul ve taahhüt ederler.

## **MADDE 36- BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANILMASINA İLİŞKİN HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**36.1** Site'nin "konut" niteliğindeki bağımsız bölümleri münhasıran "mesken" olarak kullanılacaktır.

**36.2** Sadece 437 Ada 6 Parsel'de bulunan ve tapuda tümü "işyeri" olarak kayıtlı toplam 41 adet bağımsız bölümden, önceki yönetim planı ve satış sözleşmelerinde işyeri olarak kullanılacağı kararlaştırılmış 10 adet bağımsız bölüm "işyeri (dükkan)" olarak, geri kalan ve önceki yönetim planı ile satış sözleşmelerinde "işyeri (konut/ofis)" olarak kullanılacağı kararlaştırılmış 26 adet bağımsız bölüm münhasıran belirlenmiş, kabul edilmiş ve bu amaçla satışı gerçekleştirilmiş amaçlarına uygun olarak kullanılacaktır. İşyeri nitelikli diğer 5 adet bağımsız bölüm ise NEOCLUB adı altında "Sosyal Tesis" (restaurant, spor salonu vb.) olarak kullanılacaktır.

**36.3** Site'deki tüm bağımsız bölüm maliklerinin yazılı izni olmadıkça, bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümlerden yararlananlar bağımsız bölümlerini niteliği dışında başka bir amaçla kullanamayacakları gibi, böyle bir amaçla kullanılmak üzere kiraya veremez veya başkaca istifadeye sunamazlar.

**36.4** Bağımsız bölüm malikleri ve bağımsız bölümden yararlananlar, Site'nin genel mimarisi ile bağımsız bölümün dış estetiğine, Site'nin sıhhi, elektrik, alt yapı ve benzeri tesisat ve projelerine zarar vermemek, Site sakinlerini zarara uğratmamak, bunların kullanma haklarını ihlal etmemek koşulları ile bağımsız bölümlerinde Yönetim Planı ile yasaklanmamış ve mevzuata uygun her türlü değişiklik ve yeniliği yapabilirler.

**36.5** Projesinde mevcut arazi yapısı, arazi duvarı, şev, çit ve benzeri unsurların değiştirilmesi, yeniden imali ise Site Yönetim Kurulu'nun onayına tabidir.

**36.6** Anataşınmazdaki bir merkeze bağlı olarak kurulmuş olan ısıtma, su ve gaz gibi tesislerin bağımsız bölümlerdeki sabit kısımlarında yer değişikliği, hacim ilavesi ve sair suretlerle tadilat yapılamaz. Bunlara ilişkin onarım işleri için, ivedi olanlar hariç, Site Yönetim Kurulu'na önceden bilgi verilmesi esastır.

**36.7** Bağımsız bölüm maliki veya bağımsız bölümden yararlananlar, bağımsız bölümlerin kiralanmasında, kiracılarla yaptığı sözleşmeye, kiracının Yönetim Planı'ndan doğan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdur. Bu yükümlülüğe uymayan bağımsız bölüm maliki veya bağımsız bölümden yararlananlar, kiracılarının Yönetim Planı, komşuluk hukuku ve Kat Mülkiyeti

Kanunu'na aykırı davranışlarından husule gelen zararları müteselsilen ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

- 36.8** Bağımsız bölümlerde evcil kedi ve köpek ile süs hayvanları dışında, yabani hayvan veya tavuk, horoz, kaz, ördek vb. türden kümes hayvanları veya başkaca hayvan beslenmesi veya bulundurulması olanaklı değildir. Bu hayvanların bağımsız bölümde beslenmesi veya ortak yer ve tesislerde gezdirilmesi de ancak yasal düzenlemelere, komşuluk hukuku, iyiniyet kuralları ve Site Temsilciler Kurulu kararlarına aykırı olmamak kaydı ile mümkündür. Evcil hayvan sınıfına girmekle birlikte insan eli ile saldırganlaştırılarak tehlikeli hale getirilmiş köpeklerin sahiplenilmesi, beslenmesi, Site'ye sokulması kesinlikle yasaktır. Sahipli hayvanların ortak yer ve tesislerde başıboş ve gözetimsiz bırakılması olanaklı olmadığı gibi, sahiplerinin gözetimi altında Site Temsilciler Kurulu'nca belirlenen yerlerde ve bu yerlerin kirlenmesine sebep olmayacak tedbirlerin alınması koşuluyla gezdirilmeleri mümkündür.
- 36.9** Bağımsız bölümlerde Site sakinlerini rahatsız edecek ve mevzuata aykırı şekilde gürültü yapılamaz, radyo, TV, müzik aletleri ve müzik yayınları ancak yasal desibel sınırlarına riayet etmek suretiyle kullanılabilir. Bağımsız bölümlerin dışına hoparlör konulmak suretiyle bağımsız bölümlerden müzik yayını yapılması yasaktır. Bağımsız bölümlerde Site sakinlerini rahatsız edecek şekilde toplantı veya etkinlik düzenlenemez. Düğün, nişan ve benzeri etkinlikler ise en az 10 gün öncesinde Site Yönetim Kurulu'na bildirilmesi ve Site sakinlerinin rahatsız edilmemesi amacıyla her türlü önlemin alınması koşuluyla olanaklıdır. Siyasi, ticari amaçlı gösteri ve toplantılar yapılamaz, bu amaçlarla üçüncü kişilere kiralamar yapılamaz.
- 36.10** Bağımsız bölümlerde yanıcı, patlayıcı, parlayıcı ve pis kokulu madde bulundurulamaz, ticari alanlarda bu tür maddeler satılamaz. Site sakinlerini rahatsız edecek şekilde koku, duman ve toz çıkaracak her türlü davranıştan kaçınılmalıdır.
- 36.11** Bağımsız bölümler kumarhane, randevu evi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılan işler için kullanılamaz ve kullandırılmaz.
- 36.12** Bağımsız bölümler depo ve küçük sanayi imalathanesi olarak kullanılamaz ve kullandırılmaz.
- 36.13** Site'de mukim olmayan bağımsız bölüm maliki veya bağımsız bölümden yararlananlar, tebligata esas olmak üzere Türkiye'de geçerli bir adreslerini Site Yönetimi'ne yazılı olarak bildirmekle yükümlüdürler. Bildirdikleri adrese gönderilen tebligatın yapılamaması halinde tebligata elverişli başkaca bir adres tahkiki zorunluluğu bulunmadığını, bu halde bağımsız bölüm adresine gönderilen tebligatın yapılamaması halinde dahi geçerli bir tebligatın sonuçlarını doğuracağını ve usulsüz tebligat itirazında bulunma haklarından vazgeçtiklerini bağımsız bölüm malikleri kabul ederler. Site İşletme projesinin tebliğine ilişkin m.27.2 düzenlemesi saklıdır.
- 36.14** Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerinden yararlananların kimlik bilgilerini Site Yönetimi'ne bildirmekle yükümlüdür.

- 36.15** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar, diğer bağımsız bölümlerde, ortak yer ve tesislerde meydana gelen ve bağımsız bölümleri ile ilişkili arızaların giderilebilmesi için bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek zorundadırlar. Yapılan işlemler nedeniyle bağımsız bölümde meydana gelen zararlar, bu müdahaleden istifade eden Site Yönetimi veya bağımsız bölüm maliki veya bağımsız bölümden yararlananlar tarafından derhal ve nakden karşılanır. Bu hallerde bağımsız bölümüne girilmesi talep edilen Site sakininin, muhtemel zarar tutarının önceden nakden ödenmesini talep etme ve ancak ödenmesi halinde izin verme hakkı mevcuttur. Bakiye zarar tutarının tahsili talebi her hal-ü karda saklıdır.
- 36.16** Ortak yer ve tesisler ile diğer bağımsız bölümlerde zarara sebebiyet verebilecek acil durumlar (örneğin ortak kanalizasyon, sair altyapı, su veya elektrik tesisatında meydana gelen arızalara müdahale) ile acil sağlık ve güvenlik nedenleriyle ihtiyaç duyulan hallerde, bağımsız bölüm maliki veya bağımsız bölümden yararlananlara makul sürede ulaşılamadığı takdirde, başkaca beklenmeksizin bağımsız bölüme müdahalede bulunulabilir. Bu halde dahi sebebiyet verilen zararlar müdahaleden yararlananlar tarafından derhal ve tamamen karşılanır.
- 36.17** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar bağımsız bölümlerinde, Yönetim Planı hükümlerine uygun olarak yapacakları tadilatı ve benzeri her türlü işi Site Yönetimi'ne bildirmek ve Site sakinlerini rahatsız etmemek için bunları kararlaştırılmış gün ve saatler ile sınırlı olarak gerçekleştirmekle yükümlüdürler. Bu zaman dilimleri haricinde işlemin gerçekleştirilmesi için gelenlerin Site'ye girişine izin verilmez.
- 36.18** Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vb. şeyler silkenemez, su ve benzeri şeyleri dökülemez, çöp ve benzeri atıklar atılamaz, pencere pervazlarında kuşlara yem verilemez, kedi, köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek maddeleri sokaklara atılamaz, ortak yer ve tesisler ile diğer bağımsız bölümlerde de bu ve benzeri faaliyetlerde bulunulamaz. Site sakinlerin konfor ve huzurunu bozacak nitelikte herhangi bir girişim ve davranışta bulunulamaz.
- 36.19** Mesken nitelikli bağımsız bölümlerde reklam panosu ve benzeri ticari reklam materyallerinin asılması ve sergilenmesi yasaktır. Geçici dahi olsa bağımsız bölümlerin mimari ve estetik görüntüsünü etkileyen veya bozan herhangi bir tutum ve davranışta bulunmak yasaktır. Klima cihazları bağımsız bölümlerin dışında, dış cepheyi bozmamak kaydı ile yerleştirilebilir.
- 36.20** Ticari kullanım izin verilmiş alanlardaki bağımsız bölümlerin ve ticari işletmelerin dış cephelerinin ancak Site Yönetim Kurulunca uygun görülen mahallerine onay verilmiş şekli ile tabela, reklam, pano asılabilir.
- 36.21** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar, günlük çöplerini, Site Yönetimi'nin saptayacağı esaslara uygun şekilde, poşetlerde muhafaza etmek ve uzaklaştırmakla yükümlüdürler.

**36.22** Site sınırları dahilinde bağımsız bölümler ile ortak yer ve tesislerde film, dizi ve benzeri çekimler için Site Yönetim Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir. Buna riayet etmeksizin gelenlerin Site'ye girişlerine izin verilmez.

**36.23** Bitişik nizam bağımsız bölüm maliklerinin, bağımsız bölümleri ile ortak yer ve tesislerini hasar görmesi muhtemel şekilde veya kullanım amaçlarının aksamasına sebep verecek biçimde veya iç ya da dış cephenin değerinin ya da görünümünün zarar göreceği ya da bitişik bağımsız bölüm maliklerinin haklarının zarar göreceği şekilde kullanması ya da tasdikli mimari projeye aykırı olarak tadilat yapması yasaktır.

**36.24** Bağımsız bölüm maliki aşağıda yazılı olanlar ile sınırlı olmamak üzere aşağıda belirtilen işleri hiçbir şart altında yapmayacaktır.

- Bağımsız bölümün pencerelerine veya dış cephesine, Site Yönetim Kurulunun belirleyeceği ölçülerde kiralama veya satışa yönelik olanlar dışında afiş, yazı, tabela vb. şeyler asmak,
- Ortak veya taşıyıcı duvarlara dokunmak, bunları kaldırmak, delikler ve oyuklar açmak, açıklıkları genişletmek, vb. diğer tüm uygulamalar ile komşu bağımsız bölüm malikinin onayı olmaksızın ortak çit veya duvarları kaldırmak,
- Site Yönetim Kurulu'nun yazılı izni olmadan ve mimarı konseptte aykırı harici panjur yaptırmak
- Bağımsız bölüm çatılarına veya görüntü kirliliği yaratacak şekilde duvarlarına anten, klima dış ünitesi vb. cihazlar monte etmek

**36.25** Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerinin çevreye ve site sakinlerine zarar vermeyecek biçimde bakım, temizlik ve onarımlarını sağlamakla yükümlü olup, bu yükümlülüğe uyulmayan bağımsız bölümlerde Site Yönetimi tarafından gerçekleştirilecek bakım, temizlik ve onarım masrafları, bağımsız bölüm maliklerinden tahsil edilmek üzere borç kaydedilir.

**36.26** Bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerinin mevcut renk pantonelerini ancak Site Temsilciler Kurulu kararları ile uygun bulunan sınırlar çerçevesinde değiştirebilirler.

## **MADDE 37- ORTAK YER VE TESİSLERİN KULLANILMASINA İLİŞKİN HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**37.1** Bağımsız bölüm malikleri, buldukları Parsel ortak yer ve tesislerine ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Gerek Parsel ve gerekse Site ortak yer ve tesislerinde, yasal düzenlemelere ve Yönetim Planı hükümlerine göre kullanma ve yararlanma haklarına sahiptirler.

**37.2** Bağımsız bölüm malikleri bu haklarını kullanırken Site sakinlerinin haklarına, Yönetim Planı hükümlerine ve yasal düzenlemelere uymakla yükümlüdürler.

**37.3** Ortak yerler, bağımsız bölümün dışında kalıp tüm bağımsız bölüm maliklerinin müştereken yararlanmalarına tahsis edilmiş park, bahçe, oyun alanı, yeşil alan, Site yolu, alt ve üst yapı tesisleri, genel aydınlatma, elektrik ve sulama sistemleri, atık su



tesisatı, kanallar, antenler ve bacalar veya kurum veya kişilerden kiralanmış alanlar gibi, ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere Site sınırları içerisinde bulunan veya Site sınırları dışında kalıp kiralanmış ve ortaklaşa kullanım ve faydalanmaya yarayan yer, yapı ve sair alanlardır.

- 37.4** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı'nda belirtilen tüm ortak yerlerden hakkaniyet kuralları ölçüsünde yararlanırlar. Bununla birlikte bu yoldaki Site Temsilciler Kurulu kararlarına uymak ve özen göstermek zorundadırlar. Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar, otoparklar dahil olmak üzere ortak yer ve tesislerde araç, insan ve trafik akışını engelleyen veya diğer Site sakinlerini rahatsız edecek nitelikte herhangi bir düzenleme yapamazlar.
- 37.5** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar, Site'nin mimari özelliklerini ve güzelliklerini korumakla yükümlüdür. Bağımsız bölümlerin kapı önlerine ve ortak yer ve tesislere herhangi bir şey koyamazlar.
- 37.6** Site içerisindeki genel yollar, araçların ve yayaların geçiş ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda, kısa duruşlar dışında araçları park etmek, bırakmak, yolun tıkanmasına neden olacak şekilde hareket ettirmek yasaktır. Site Yönetimi tarafından belirlenen yerler dışındaki hiçbir yerde, geçici dahi olsa araç park edilemez. Bağımsız bölümün taşınma veya onarım ihtiyacından doğan nakliyat ve benzeri zorunlu haller dışında, genel yollarda kamyon ve benzeri türden araç kullanılamaz ve bulundurulamaz, mal ve eşya getiren araçların hangi saatlerde ve nereye park etmek suretiyle yükleme-boşaltma yapabilecekleri yük taşıma yolları ve yöntemleri Site Yönetimi tarafından tespit edilir.
- 37.7** Site içerisindeki gezinti yolları, Site sakinlerinin gezmeleri, yürüyüş yapmaları için kullanılacak yollardır. Bu yollara araçla girmek yasaktır. Site Yönetim Kurulu tarafından gezinti yollarının hangilerinde bisiklete binileceği ayrıca düzenlenip duyurulacaktır.
- 37.8** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar, ortak yer ve tesisler ile şeyler üzerinde borç ve yükümlülükleri yerine getirmek için Yönetim Planı'nda öngörülen usul ve esaslara göre yetkili kılınmış Site Yönetim Kurulu kararlarına uymak ve gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdürler.
- 37.9** Ortak yer ve tesislerdeki arızaların acil onarımları için izin alınmasına gerek olmayıp, Site Yönetimi tarafından derhal müdahale edilmeyen bu hususlarda zarar gören bağımsız bölüm maliki Site Yönetimi nam ve hesabına acil onarımı yaptırıp giderini ve maruz kaldığı zararları talep etme hakkına sahiptir.
- 37.10** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar, Parsel bağımsız bölüm maliklerinin yazılı onayı olmadıkça Parsel ortak yer ve tesislerinde, Site bağımsız bölüm maliklerinin tümünün onayı olmadıkça da Site ortak yer ve tesislerinde inşaat, onarım, boya, badana yapamaz, tesis ve benzeri yapı kuramazlar.
- 37.11** Bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya bağımsız bölümden yararlananların Kat Mülkiyet Kanunu'nda ve Yönetim Planı'nda öngörülüp sayılan borç ve

yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören diğer bağımsız bölüm malikleri mahkemeye başvurarak hakimın müdahalesini isteme hakkına sahiptir. Bağımsız bölüm malikleri hakimın müdahalesine ilişkin davanın Site Yönetim Kurulu tarafından açılmasını da isteyebilir.

**37.12** Bağımsız bölüm maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer bağımsız bölüm maliklerinin haklarına onlar için “çekilmez hale gelecek” derecede aykırı davranırsa, bağımsız bölüm malikleri Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini mahkemeden isteyebilirler.

**37.13** Bağımsız bölüm maliki ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için 2 takvim yılı içinde 3 defa icra takibine veya dava açılmasına sebebiyet vermiş ise veya Kat Mülkiyet Kanunu’nun m.33 düzenlemesi gereğince Mahkemenin emrine rağmen borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte 1 yıl ısrar etmişse veya kendi bağımsız bölümünü Yönetim Planı’nda yasak edilen işlerden birinin yapılması için tahsis ettiğinin anlaşılması üzerine yapılan ihtara rağmen bundan vazgeçmemekte ısrarlı davranmışsa ve noter kanalıyla çekilecek ihtarın tebliğinden itibaren 3 ay içerisinde eski hale getirmemişse, yukarıdaki maddede sözü edilen “çekilmezlik hali” meydana gelmiş sayılır.

## V - DİĞER HÜKÜMLER

### MADDE 38- TİCARİ VE KONUT/OFİS KULLANIM ALANLARI (NEOCENTER)

**38.1** Yönetim Planı kapsamındaki 437 Ada 6 Parsel üzerinde blok yapı (dikey mülkiyet) olarak inşa edilmiş A ve B bloklarda toplam 36 adet, m.36.2’de yer aldığı şekli ile kullanılabilir işyeri (m.38.5 de belirlendiği üzere işyeri/dükkan), konut/ofis alanları ile bunların eklenti, tahsisli alanları ve ortak yer ve tesisleri yer almaktadır.

**38.2** Bu Parsel’e ilişkin tasdikli mimari proje ile bağımsız bölüm listesinde A ve B bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin, niteliği, eklentisi ve arsa payları belirtilmiştir.

**38.3** Ticari kullanımın hayata geçirildiği bu Parsel’e özgü olmak üzere ortak yer ve tesislerden belirli bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş ve “Tahsisli Alan” olarak Yönetim Planı ekinde belirtilmiş alanlar da dahil olmak üzere, bu Parsel’deki bağımsız bölümler ile ortak yer ve tesisler ile bir kısım bağımsız bölümlere özgülenmiş tahsisli alanlar üzerindeki bağımsız bölüm maliklerinin tasarruf yetkisinin kapsamı Yönetim Planı ile belirlenmiş ve kabul edilmiştir. Bağımsız bölümlerin tahsisli alanlarına ilişkin kullanım hakları, Yönetim Planı’na ve yasal düzenlemelere aykırılık teşkil etmeyecek şekilde ilgili bağımsız bölüm malikine aittir.

**38.4** Bağımsız bölümlerden “işyeri” niteliğindeki 11-36 nolu toplam 26 adet bağımsız bölüm konut/ofis olarak da kullanılabilir. İşyeri niteliğindeki bu bağımsız bölümlerin konut/ofis olarak kullanılmasına diğer bağımsız bölüm maliklerinin hiçbir şekil ve surette itirazları olmayacaktır.

**38.5** Benzer şekilde m.36.2 ile düzenlendiği şekli ile 10 adet bağımsız bölüm de Yönetim Planı kapsamındaki düzenlemeler ve sınırlamalara riayet etmek şartı ile işyeri (dükkan) olarak kullanılacaktır. Bu bağımsız bölümlerde kurulacak ticari işletmelerin ekonomik sürdürülebilirliğinin sağlanması düşüncesi ile aşağıda numaraları sıralanmış bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananların, yine bağımsız bölümlerin yanında yer alan ticari faaliyetleri öncelikli olarak icra etme hakkına sahip buldukları, anılan faaliyetler bu bağımsız bölümlerde sürdürüldüğü müddetçe diğer işyerlerinde benzer faaliyette bulunulamayacağı, ancak bağımsız bölümü için öncelik hakkı tanınmış bağımsız bölüm maliki ile bağımsız bölümden yararlananların kendilerine tanınmış bu “faaliyet imtiyazından” vazgeçmeleri şartı ile diğer bağımsız bölümlerde (konut/ofis nitelikli olanlar hariç olmak üzere) aynı konularda faaliyette bulunulabileceği kabul ve taahhüt edilmiştir.

- (a) 6 nolu bağımsız bölüm - Kuru Temizleme
- (b) 7 nolu bağımsız bölüm - Kuaför
- (c) 8 nolu bağımsız bölüm - Eczane
- (d) 9 nolu bağımsız bölüm - Fırın-Pastane
- (e) 1-2-3 nolu bağımsız bölümlerde birlikte veya ayrı ayrı - Market
- (f) 4 nolu bağımsız bölüm - Restaurant
- (g) 5 nolu bağımsız bölüm - Gıda
- (h) Faaliyet tanımı yapılmamış 10 nolu bağımsız bölümde yukarıda belirtilen faaliyetler yapılmayacaktır.

**38.6** Yukarıda anılan özellikleri gereği A, B ve C Blok Yapıların Yönetimi, Denetimi, Site Temsilciler Kurulu’nda temsili ile buradaki “işyeri (dükkan)” ve “işyeri (konut/ofis)” ile işyeri (sosyal tesis) nitelikli bağımsız bölümlerin kullanım ve giderlere katılma usulleri aşağıda yer aldığı şekli ile ayrılıklar göstermekte olup, 437 Ada 6 Parsel bünyesindeki her bir bağımsız bölüm maliki ile bağımsız bölümden yararlananlar bu hususlara ayrıca ve açıkça uymayı kabul, beyan ve taahhüt ederler.

**38.6.1** Parsel karar ve denetim organlarının seçiminde A, B ve C ile isimlendirilmiş blokların tümü bir Parsel olarak kabul edilmek suretiyle Yönetim Planı düzenlemelerine tabi olacaktır.

**38.6.2** Tasdikli mimari projede, kendisine bahçe tahsis edilmiş bağımsız bölüm maliki ile bağımsız bölümden yararlananlar, bahçe ve eklentileri ilgili tüm masrafları kendileri karşılayacaktır. Bahçeye sahip her bir bağımsız bölüm maliki veya bağımsız bölümden yararlananlar bahçesine ekeceği bitki çeşitlerini ve peyzaj projesine ait bilgiyi Site Yönetimi’ne sunacak ve 5 gün içerisinde itiraz edilmediği takdirde tüm masrafları kendisi tarafından karşılanmak üzere yapacaktır.

**38.6.3** Tasdikli mimari proje ve vaziyet planında ortak yer ve tesisler ile ortaklaşa kullanıma ayrılan yerler münhasıran bir veya birkaç bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilebilir.

**38.6.4** Bağımsız bölümler ile münhasıran bir veya birkaç bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilmiş ortak yer ve tesisler ile ortaklaşa kullanıma ayrılan yerler dışında kalan ortak yer ve tesisler için kullanılan, elektrik, su, ısınma,

yangın, trafo ve benzeri tesisatlar ve mütemmim cüzleri gibi tesisatlar Blok Yapının ortak yer ve şeylerinden olup, bu tesisatların bakım, onarım ve işletilme giderleri A, B ve C blokta yer alan tüm bağımsız bölüm malikleri tarafından Yönetim Planı hükümlerine uygun olarak ödenecektir.

- 38.6.5** Yönetim Planında belirtilen tahsisli alanları, ortak alan niteliğinden çıkarılmış bulunan yerleri, kullanan ve buralardan faydalanan bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar, hiçbir suretle bu yerlerin ortak yerler olduğu gerekçesiyle bu yerlerin bakım ve masraflarının diğer bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar tarafından karşılanmasını talep edemezler.
- 38.6.6** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar da, diğer bağımsız bölümlerin münhasır kullanımına tahsis edilmiş ortak yerlerden veya bağlı yerlerden, bu yerlerin ortak yerler olduğundan bahisle bu yerler üzerinde kullanıma yönelik veya diğer herhangi bir şekilde faydalanmaya yönelik hak talep edemez.
- 38.6.7** Tahsis edilen alanlarda, Site Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği konseptte ve malzemelere uygun olarak, pergole ve benzeri imalatlar yapılabilir.
- 38.6.8** A, B ve C bloklardaki ısınma, soğutma, sıcak ve soğuk su, merkezi sistemle sağlanmaktadır. Bu kapsamda, sözkonusu hizmetlere ait faturalar bağımsız bölümlerde bulunan payöçer saatlerinin yetkili bir firma tarafından okunarak sakinlere pay edilmesi neticesinde ilgili sakinlere borç olarak aktarılır ve belirtilen tarihte ilgili sakinlerce belirlenmiş olan banka hesabına aktarılır.
- 38.6.9** A, B ve C bloklara ilişkin giderler aşağıdaki dağıtım anahtarına göre karşılanır.

GİDERİN TÜRÜ	DAGITIM ANAHTARI (ORANI)	
	1-10 / 37-41 nolu Bağımsız Bölümler	11-36 nolu Bağımsız Bölümler
NEO CLUB Her Türlü Giderleri (Demirbaş dahil)	Katılmazlar	Eşit
Mali ve Hukuki Danışmanlık Giderleri	Katılmazlar	Eşit
Park ve Ortak Alanları Kiralama Giderleri	Katılmazlar	Eşit
Kullanım (Temizlik-İçme)Maksatlı Su Giderleri	Katılmazlar	Eşit
Noter Giderleri	Katılmazlar	Eşit
Taşımacılık Servis Giderleri	Eşit	Eşit
Ambulans ve Sağlık Görevlisi Giderleri	Eşit	Eşit
Yönetim Ofisi Giderleri	Eşit	Eşit
Yatırım Giderleri	Katılmazlar	Arsa Payı Oranı
Demirbaş Giderleri ve Sigorta	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Ortak Alan Peyzaj Bakım Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Ortak Yer ve Şeylerin Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Bakım Onarım Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Sokak Aydınlatma Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Araç Kiralama ve Yakıt Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Teknik Malzeme Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Çevre İlaçlama Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Terfi İstasyonları Bakım Onarım ve Elektrik Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Sulama Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si

Karla Mücadele Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Bahçe Atıkları Nakil Giderleri	Katılmazlar	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Personel Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Ortak Alan Temizlik Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Jeneratör Bakım, Onarım ve Yakıt Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Temizlik Malzemesi Giderleri	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si
Her türlü Güvenlik Giderleri (Bakım ve Onarım dahil)	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si	Bağımsız Bölüm Brüt m <sup>2</sup> 'si

**38.6.10** Hiçbir bağımsız bölüm münhasıran depo ve küçük sanayi imalathanesi olarak kullanılamaz. Bağımsız bölümlerini kiraya verecek olan malikler bu konuda sözleşmelerine özel hükümler koyduracaklardır.

**38.6.11** Blok Yapıların özellikleri ve tahsisli alanların nitelikleri gereği, ortak yer ve tesisler aşağıda yazılı olanlar ile sınırlı olmamak kaydıyla sıralanmıştır:

**38.6.11.1** Bağımsız bölümün kullanımına ayrılmış ve kişisel kullanım için irtifak hakkıyla korunan ya da bu Yönetim Planı ile tahsis edilen alanlar ile eklentiler hariç olmak üzere mülkün tümü, dikili alanları ve dış çevre düzenlemesi,

**38.6.11.2** Temeller, cephe duvarları ve elemanları, taşıyıcı duvarlar, beton ve kirişler gibi ana taban elemanları; ana çatı elemanları, balkon üst yapıları ve su geçirmezlikleri ve koruma dökümleri, A ve B blok bina girişleri, bina tesisat şaftları,

**38.6.11.3** Ortak mülkiyetin özel kullanım için ayrılan alanlarının dışında kalan borular, bağlantılar, atık su tesisatı, kanallar ve bacalar,

**38.6.11.4** Ortak mülkiyetin özel kullanımı için ayrılan alanlar ve 3.şahısların kullanımı için ayrılan alanlarla, elektrik tesisatları, posta kutuları ve ortak alanlardaki diğer ekipmanlar ve aksesuarların dışında kalan çöp atma alanları ve çevresindeki alanlar, ortak sayaçlar,

**38.7** İşyeri niteliğindeki 1-10 / 37-41 nolu bağımsız bölümün yer aldığı alandaki ortak yer ve tesislerin (sadece bu Parsel'e hizmet veren kapalı otoparkın aydınlatması, kapı otomatı, ısıtma, soğutma sistemleri ile bu sistemlere ait destekleyici sistemler hariç) bakımı, temizliği ve aydınlatması Site Yönetimi tarafından sağlanacaktır.

**38.8** İşyeri niteliğindeki 1-10 / 37-41 nolu bağımsız bölümün malikleri, bağımsız bölümden yararlananlar ve bunların personeli ile ziyaretçileri Restaurant hariç Sosyal Tesis olanaklarından faydalanamazlar ve m.38.6.9'da belirtilen dağıtım anahtarı esaslarına göre aidat ödemesi yaparlar.

**38.9** Parsel Malikler Kurulu'nca 1-10 / 37-41 nolu bağımsız bölümlere ait ortak yer ve tesislerde bir düzenleme yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu düzenlemelerin gideri bahse konu bölümlerin malikleri tarafından karşılanacaktır. Site içerisindeki diğer Parseller'de yapılacak yenileme ve yatırım giderlerine de 1-10 / 37-41 nolu bağımsız bölüm malikleri katılmayacaklardır.

## **MADDE 39- SOSYAL TESİS (NEOCLUB)**

- 39.1** Yönetim Planı kapsamındaki 437 Ada 6 Parsel üzerinde blok yapı (dikey mülkiyet) olarak inşa edilmiş C blok ise Site'nin yüklenicisi Neo Yapı Arazi Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin maliki bulunduğu 37, 38, 39, 40 ve 41 nolu bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. C blok ve bu blokta yer alan 37, 38, 39, 40 ve 41 nolu bağımsız bölümler münhasıran Site sakinlerine hizmet vermek amacıyla Sosyal Tesis olarak kullanılacaktır, başkaca bir amaçla kullanılamaz.
- 39.2** Yüklenici Neo Yapı Arazi Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. sosyal tesisin yer aldığı 437 Ada 6 Parsel, 37, 38, 39, 40 ve 41 nolu bağımsız bölümlerin sadece Site Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek gerçek ve tüzel kişiler tarafından işletilebileceğini, Site sakinlerine hizmet vermek amacı ile Sosyal Tesis olarak kullanılacağını, hiçbir zaman ve suretle başkaca bir amaçla kullanmayacağını bağımsız bölüm maliklerine veya bağımsız bölümlerden yararlananlara ayrıca ve açıkça taahhüt ve garanti eder.
- 39.3** Yüklenici Neo Yapı Arazi Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Sosyal Tesis'in bulunduğu 437 Ada 6 Parsel üzerinde bulunan 37, 38, 39, 40 ve 41 nolu bağımsız bölümler üzerinde, Site'yi oluşturan tüm Parseller lehine Sosyal Tesis olarak kullanılmak üzere TMK.m.838 kapsamında irtifak hakkı tesis etmeyi kabul ve taahhüt eder.
- 39.4** 437 Ada 6 Parsel'de bulunan 1-10 nolu bağımsız bölümler dışındaki tüm bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümden yararlananlar Sosyal Tesis'in doğal üyeleridir. Bu üyelerin, Sosyal Tesis hizmetlerinden yararlanması her yıl Site Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek aidatlara ilişkin ödeme yükümlülüklerini yerine getirmelerine bağlıdır. Sosyal Tesis bünyesinde verilecek hizmetler, gerçekleştirilecek etkinlikler ve uyulması gereken kurallar Site Yönetim Kurulu tarafından düzenlenip Site Temsilciler Kurulu'nca onaylanacak düzenlemeler çerçevesinde tespit edilecektir. Söz konusu düzenlemeleri ihlal eden Site sakinleri yazılı olarak uyarılacaktır. Buna rağmen anılan düzenlemelere riayet etmemekte ısrar eden Site sakini Site Yönetim Kurulu kararı ile Sosyal Tesis olanaklarından yararlanma hakkından men edilebilir.
- 39.5** 437 Ada 6 Parsel'de bulunan 11-36 numaralı "işyeri (konut/ofis)" kullanım amaçlı bağımsız bölümlerin "konut/ofis" olarak kullanılması durumunda, bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümden yararlananlar tüm Sosyal Tesis olanaklarından istifade edebilecek olup, bunların personeli ve müşterileri Restaurant hariç Sosyal Tesis olanaklarından istifade edemeyecektir.
- 39.6** Neo Club taşınmazının kat maliklerince satın alınması halinde işletilmesi ve kullanımı satın alma sürecine dahil olan malikler tarafından belirlenecektir.

## **MADDE 40- YÜRÜRLÜK**

Yönetim Planı, her bir Parsel Malikler Kurulu tarafından kabul edilmekle hükümlerini doğurmaya başlar.

## VI – GEÇİCİ HÜKÜMLER

### GEÇİCİ MADDE 1- GEÇİCİ SİTE YÖNETİM KURULU

Site Temsilciler Kurulu toplantısı ile Site Yönetim Kurulu oluşturuluncaya kadar Site Yönetim Kurulu'nun Kat Mülkiyeti Kanunu ile Yönetim Planı'nda belirtilen hak ve yetkilerinin tamamını haiz olmak üzere, mevcut yönetim kurulu üyelerinden aşağıda isimleri belirtilen 3 asıl 2 yedek üyeden oluşan geçici yönetim kurulu tayin edilmiştir.

#### ASIL

Başkan : Ali TUZLA  
Başkan Vekili : Gökhan GÜLMEZ  
Üye : Erdiç AKBAŞLI

#### YEDEK

1. Yedek : Sinan ÖZTAN  
2. Yedek : Emre DEFNE

### GEÇİCİ MADDE 2- İLK YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARININ OLUŞUMU

Yönetim Planının bağımsız bölüm maliklerince yeterli çoğunluk ile onaylanıp yürürlüğe girmesini takiben 1 ay içerisinde Parsel Malikler Kurulları ve Site Temsilciler Kurulu geçici Site Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılmak suretiyle, yeni yönetim planına uygun olarak yönetim ve denetim organları oluşturulur.