

Büyükçekmece Alkent 2000 Çamlıca Sitesi Yönetim Planı,

G R

Tapuda, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde, Pafta : 2, Pafta: F21d18a3b3c ve Pafta F21d18a3a3d'de yer alan :

Pafta 2 : (Ada: 226, Parsel: 1) + (Ada: 227, Parsel : 3) + (Ada : 228, Parsel : 2) + (Ada : 229, Parsel : 1) + (Ada : 229, Parsel : 2) + (Ada : 230, Parsel : 1) + (Ada : 231, Parsel : 1), Pafta F21d18a3a3d : (Ada : 220, Parsel : 1) , Pafta F21d18a3b3c : (Ada : 221, Parsel : 1) öde yazılı, 9 adet parsel ile (Pafta : 2, Ada : 226 , Bölüm : 101) numaralar, ile kayıtlı tapuların tamamını kapsamak üzere tüm bölümlerin malikleri tarafından oluşturulacak tek Kat Malikleri Kurulunun ve bu kurulun seçeceği tek Yönetim Kurulu ve tek Denetim Kurulu tarafından Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan ilahilerinin düzenlenmesi amacıyla düzenlenmiş, eski Yönetim Planının, de i tiren Yönetim Planı, r. Yönetim Planı, Kanun ve Yargıtay uygulamasına göre, Kanunun genel kuralları, öncelikle uygulanır.

Birinci Bölüm

GENEL ESASLAR

KONU, AMAC VE KAPSAM :

Madde 1 : Bu Yönetim Planının konusu İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES İN N** tümünü oluşturan : İstanbul ili, Büyükçekmece Tapu kütüğünde tümü Pafta : 2, Pafta F21d18a3a3d ve Pafta F21d18a3b3c'de olmak üzere :

(Ada: 226, Parsel: 1) + (Ada: 227, Parsel : 3) + (Ada : 228, Parsel : 2) + (Ada : 229, Parsel : 1) + (Ada : 229, Parsel : 2) + (Ada : 230, Parsel : 1) + (Ada : 231, Parsel : 1) + (Ada : 220, Parsel : 1) + (Ada : 221, Parsel : 1) + de yazılı, 9 adet parsel üzerindeki villalar ile (Pafta : 2, Ada : 226, Bölüm : 101) in tamamını kapsamak üzere kurulmuş olan kat mülkiyeti ilahisi ve bunun yönetimini düzenlemektedir.

Madde 2 : **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES İN N** önde yer alan parseller üzerinde bulunan bölümler aşağıdaki tabloda olduğu gibidir :

Ada: 226, Parsel : 1 = 100 adet villadan,

Ada : 227, Parsel : 3 = 16 adet villadan,

Ada : 228, Parsel : 2 = 4 adet villadan,

Ada : 229, Parsel : 1 = 4 adet villadan,

Ada : 229, Parsel : 2 = 3 adet villadan,

Ada : 230, Parsel : 1 = 26 adet villadan,

Ada : 231, Parsel : 1 = 44 adet villadan,

Ada : 231, Parsel : 2 = Arıtma Tesisi

Ada : 220, Parsel : 1 = 44 adet villadan,

Ada : 221, Parsel : 1 = 54 adet villadan,

Ada : 226, Parsel : 1 = Sosyal tesis nitelikli (101) no.lu bir adet bölüme ve sitede toplam bölüme sayıs, (295) + (1) = 296 adettir.

Madde 3 : Bu Yönetim Planı'nın AMACI, 1.inci maddede sözü edilen **ALKENT 2000 ÇAMLICA SITESİ** üzerinde kurulmuş bütün kat mülkiyeti ilikilerinin **yönetimi konusunu düzenlemek**, bu yönetimden doğabilecek sorunlar, çözecek **kurallar, koymak**, kat maliklerinin yönetime ilikin **hukuki durumları, belirlemek**, bu s,fatla ya da sair suretle, kat mülkiyeti ilikilerine taraf veya dahil olanların yetki, ödev ve sorumlulukları, belirleyerek, ta ,nmazların tamamında güvenli, huzurlu ve sağlıklı, bir **tasarruf düzeninin kuruluşu devam etmesini sağlamaktadır.**

Madde 4 : Bu Yönetim Planı'nın KAPSAMI, aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir.

(a) **Yer Bakımından Kapsam,** : Yönetim Planı'nın hükümleri, birinci maddede yazıldığı, ta ,nmazların sınırları, içinde kalan, arazi ile bunun üstünde ve altında meydana getirilmiş bütün bina ve tesisleri, ağaçlar ve doğal bitki örtüsü, ta ,nmazın tamamına veya bazı bölümlere göre mütemmim cüz, eklenti yahut teferruat nitelikte bulunan bütün objeleri, bu nitelikte olmasa bile, ta ,nmazda bulunan veya bulundurulacak sair eşya ve mallar, kapsar.

(b) **Kı sınırları Kapsam,** : Yönetim Planı'nın kuralları, ta ,nmazlarda bazı bölümler maliki olan kişilerle, bunlara bazı haklar olarak ta ,nmazlarda bulunan, herhangi bir nedene dayanarak yararlanan kişiler, intifa hakkı, sukuna hakkı, kira hakkı, veya bir başka hukuki sebebe dayanarak ta ,nmaza yahut bazı bölümlerine kısımlen veya tamamen zilyet olan, yahut zilyetlik yetkisine sahip bulunan kişiler ve bunlara tabi olarak bu haklar, kullananlar, ta ,nmazlarda hizmet, istisna, vekalet gibi bir iliki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişiler ve bunların çir, müstahdem ve diğer görevlilerini, ta ,nmazların tamamı, veya bir bölümü, yahut bir bölümleri üzerinde herhangi türden olursa olsun bazı hakları aynen, ve tahsis hak sahibi olan bütün kişilerdir.

Bazı bölümler malikleri ve diğer hak sahipleri hakkında ta ,nmazlardaki kat mülkiyeti düzenlemesine göre işlem yapmay, uygun gören kamu kurum kuruluşları, bu işlemler bakımından, bu Yönetim Planı'nın kurallarına dayanabilirler.

(c) **İlikiler Kapsam,** : Bu Yönetim Planı, kat mülkiyeti esasına göre tasarruf edilecek ana ta ,nmazlar üzerinde, bu tasarruf biçiminden doğan bütün ilikileri; bu meyanda ana ta ,nmazların tamamından, bazı bölümler ve eklentilerden ve ortak yerlerden yararlanımlı,ndan, bunların kullanımlı,ndan, korunması, bakım ve onarımından doğacak her türlü ilikiyi, (ana ta ,nmaz bazı bölümler) ve eklentileri ile ortak yerler üzerindeki hukuki ve maddi tasarruflar dolayısıyla, kat malikleri ve diğer aynı hak sahipleri ile kişisel hak sahipleri ve bu kişilere bazı hakları olarak ta ,nmazlarda oturan, bulunan veya herhangi bir surette zilyet olan kişilere bazı hakları olarak ta ,nmazlarda veya herhangi bir suretle zilyet olan kişilerin aralarında veya yönetim ile olan ilikilerinde meydana gelecek her çeşit ilikiyi kapsar.

TANIMLAR VE YORUMLAR

Madde 5 : Bu Yönetim Planı'nın uygulanması, ve yorumunda, Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan terim ve tanımlara başvurulmak gerektiğit takdirde, aşağıdaki bentlerde yazıldığı, tamamlayıcı, kurallar göz önünde tutulur :

(a) **ANATA İNMAZ** terimi; parseller üzerinde bulunan bütün (bazı bölümler ile bazı bölümlerin eklentilerinde yerüstü ve yeraltında yapılmış, bütün ayrı ayrı yapı ve tesisleri) içerecek biçimde anlaşılmıştır. **Her bazı bölümler bir ana ta ,nmazdır.**

(b) **V İLLA KONUT BA İMSİZ BÖLÜM** terimi, ana ta ,nma,z,n s,n,rlar, içinde, Kat Mülkiyeti Kanununun 12.nci maddesine göre Tapu idaresine verilmi vaziyet plan, ve onayl, projelere göre, birbiriyle dü ey ve yatay olarak fiziksel yap, ba lant,s, bulunmaks,z,n ayr, ayr, in a edilmi ve her biri ba l, ba ,na bir bütün olarak konut ekindeki kullan,lmaya elveri li ba ,ms,z villa nitelikli konut yap,lar, anlat,r. Her bir ba ,ms,z bölümün tahsisli alan ve yerleri o ba ,ms,z bölümün kapsam,na dahildir.

(c) **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES** terimi, tapu dairesine verilmi olan vaziyet plan,nda s,n,rlar, çizilen ve tariflenen alan ve yap,lar,n bir bütün olarak kavrand, , bütünlü ü ifade eder.

(d) **EKLENT** terimi, vaziyet plan, ve projeye göre, ba ,ms,z bölümlere bitik olarak veya bitik olmaks,z,n, tahsisli, aç,k veya örtülü yer alan yap, tesis ve benzeri mekan ve eyleri içerir.

(e) **TAHSİSLİ ALAN** ekli vaziyet plan,nda gösterildi i üzere, her bir ba ,ms,z bölüm için münhas,r kullan,m hakk, verilmi olan bahçe alan,d,r. Her ba ,ms,z bölümün tahsisli alan,, onun eklentisi hükmündedir.

(f) **ORTAK YERLER** terimi, vaziyet plan,, tasdikli projeler, bu yönetim plan,nda ortak yer olarak belirlenmi alan, yap, ve tesisler ile, bu suretle belirlenmi olmasa bile, niteli i gere i ya hut korunma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve ey say,lacak mekan, tesis, yap, ve sair eyleri anlat,r. Özellikle ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES ø nin ortak kullan,m,na hasredilmi olan ana su, elektrik, telefon, TV, koruma, alarm sistemi, do algaz sistemi ve tesisleri, mü terek alanlar, yol bandlar, altyap, bandlar,, trafo alan,, su deposu, su denge deposu, trafo merkezi, pis ve temiz su kanal ve merkezi, pis ve temiz su kanal ve sistemleri, ar,tma tesisi, ar,tma geri kullan,m ve sistemleri, ar,tma geri kullan,m ve de arj sistemi, giri kap,s,, meydanlar, hal, saha ve benzer spor tesisleri ile diger ortak nitelikteki tüm tesis ve eyler **ortak olan yer ve eylerdendir**. Villa ba ,ms,z bölümler yönünden konut yap,lar,n temel, çat,, baca, havuz ana ve tali duvarlar, ile bunlara benzeyen unsurlar, ve ba ,ms,z bölümle eklentilerinden meydana gelen hacim ve mekanda yer alan diger tesisler ve teferruat,, bu Yönetim Plan,n,n uygulanmas, bak,m,ndan ortak yer veya ey say,lmaz.

UYGULAMA ÖNCEL

Madde 6 : Bu Yönetim Plan,n,n hükümleri, ana ta ,nmalarda kat mülkiyeti ili kilerinden ve bu ili kilerin yönetiminden dolayı, ortaya ç,kacak bütün sorunlarda ve ihtilaflarda, mevzuatta yer alan ve ayn, konuyu düzenleyen tamamlay,c, ve yorumlay,c, nitelikteki kurallara göre, Yasaya ve Yarg,tay uygulamas,na gere i, Yasadan önce ve öncelikli olarak uygulan,rlar.

Yukar,daki f,krada öngörülen öncelik, emredici nitelikte bir hüküm uygulanmas,n, gerektiren haller d, ,nda, Kat Mülkiyeti Kanununun 33.ncü maddesinin 2.nci f,kras, ile ayn, kanunun 9.cu maddesinin uygulanmas,nda da geçerlidir.

Yönetim Planı, adıyla anılan bu belge ALKENT 6 2000 ÇAMLICA S TES ø N N kapsam,ndaki bütün parseller ve bunlarda mevcut yap,, tesis, a aç ve bitkiler ile sair objelerin Site'de hak sahibi olanlarca kullan,lmaz,, bunlardan yararlan,lmaz, ve bunun için gerekli olan düzgün bir yönetim ve i letme düzeninin kurulmas, amac,yla haz,rlanm, ve Site kapsam,ndaki bütün parsellerin her birinin tapudaki belgeleri aras,na konmu tur.

Bu amaca göre Site'de hak sahibi olan herkes, Yönetim Planı, adıyla anılan bu belgedeki bütün kuralları, yalnız kendilerinin ortak malik oldukları parselde de il, bütün Site'de geçerli olduğunu kabul etmişlerdir. Bunun sonucu olarak bütün hak sahipleri, Yönetim Planı'nın, gerek Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine, gerekse, genel hükümlere göre, bizzat kendileri ile külli ve cüzi halefleri için bağımsız olarak, sözlü ve yazılı kuralları, niteliğinde olduğunu kabul eder.

İkinci Bölüm

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Madde 7 : ALKENT 2000 ÇAMLICA SITESİ'ni oluşturan ana tabanlı yapılar, tümünün kapsamında, bu Yönetim Planı ile birlikte Tapu idaresine verilen vaziyet planı ile belirlenmiş olan yerlerde, yine tapu idaresine verilen projelerine uygun olarak inşa edilen (295) adet villa bağımsız bölümler ile sosyal tesislerin bulunduğu (1) bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Birbirleriyle dikey ve yatay yönden fiziksel yapı, bağlantılı, ayrı ayrı inşa edilmiş olan ve her biri bağımsız konut ekinde kullanılmaya elverişli bulunan villa konut ekindeki bağımsız bölümlerin her biri eklentileriyle birlikte, münferiden bir kat mülkiyeti objesi olarak tururlar.

Ana tabanlı yapılardaki tüm bağımsız bölümlerden her biri, ana tabanlı yapılarda kurulmuş kat mülkiyeti objesidirler.

Madde 8 : Bağımsız bölümler, bu Yönetim Planı'nın ayrılmaz parçasını oluşturan Tapu Müdürlüğüne daha önce verilmiş olan Vaziyet Planı ve proje örneklerinde yer alan her parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler arasında yer alan tablolarında görülmektedir.

Vaziyet planında her bir bağımsız bölümün tahsisli alanı da gösterilmiş olup, bu alanlar da tahsis edildikleri bağımsız bölümün kapsamındadır.

Her bir bağımsız bölüm olan ana tabanlı yapılardaki mevkii alanı, yapı ölçü ve boyutları ile hacmi ve diğer nitelik ve özellikleri onaylı vaziyet planı ve projedeki çizimler ve bunlarda yer alan öteki teknik bilgilere ve diğer şartlara göre belirlenir. Bağımsız bölüm üzerindeki kat mülkiyetinin hak sahibine sağlanması, münhasıran tasarruf yetkisinin kapsamı da onaylı plan ve projeye göre belli olur.

Münferit bağımsız bölümler ile bunların nevi ve bunlara bağlı arsa payları, tahsisli alanları ve malikleri arasındaki bu Yönetim Planı'nın sonunda yer alan listelerde gösterilmiştir.

Madde 9 : Kat Mülkiyetine geçilmiş olup, bağımsız bölüm maliklerinin hakları'nın konusu ve kapsamı, yukarıdaki maddede yer alan hükümlere göre belirlenir.

TAHSİSLİ ALANLAR :

Madde 10 : Yukarıdaki 8.nci maddede sözü edilen listelerde numaralar, zikredilen her bir bağımsız bölüme tahsis edilerek, her birinin bütünüyle parçasını oluşturan bahçe alanları, bu Planın sonunda yer alan (Tahsisli Alanlar Tablosu)nda gösterilmiştir.

Tahsisli alanları ana tabanlı yapılardaki mevkileri, ilgili ettikleri alan ölçü ve boyutları ile diğer nitelik ve özellikleri, bu yönetim planı'nın ayrılmaz parçası olan onaylı vaziyet planı ve projedeki çizimler ve bunlarda yer alan öteki teknik bilgilere ve diğer şartlara göre belli olur.

u kadar ki, vaziyet planındaki çizimlere göre tahsisli alan içinde görülmekle birlikte yol tarafından iaretli olan k,sm, altından geçen mecralar nedeniyle bant ekinde yola konulmuş bölümlerde ortak yer rejimi uygulanır. Bu bantlarda ba ,ms,z bölüm malikinin münferiden kullanma ve tasarruf yetkisi yoktur.

Üçüncü Bölüm

ORTAK YERLER VE EYLER

GENEL ESASLAR

Madde 11 : Ana ta ,nmazlar, n ba ,ms,z bölümler ve tahsisli alanlar, d, ,nda kalan yerleri ve bu yerlerde mevcut bulunan veya vücuda getirilecek olan tesis, yap,, a aç, bitki ve benzeri eyler ortak yerler ve eylerdir.

Bir yerin veya eyin ortak yer veya ey olup olmadı , o yer veya eyin, kapsam, bu Yönetim Planı, n, n 7,8,10.ncu maddelerine göre belli olan ve tahsisli alanlar, da içeren ba ,ms,z bölümlerin d, ,nda bulunmas, na bak, larak belirlenir. Nitelikleri gere i ana ta ,nmazlar, n korunmas, veya ondan ortakla a istifade edilmesine yarayan yerler ve eyler her halde ortak yer veya ey say, l, r.

Madde 12 : Ortak yerler ve eylerin belirlenmesinde Tapu idaresine verilen onay, plan ve projeler ile bu Yönetim Planı, n, n ayrılmaz bir parças, n, olu turan vaziyet planı, ve projelerdeki çizimlerle, bunlarda yeralan di er teknik bilgi ve i aretler esas al, n, r. Yönetim Planı, nda özel olarak zikredilmese bile vaziyet planı, ve projelerde ortak yer ve ey olarak gözüken alan, tesis, yap, ve benzeri yerler ve eyler ortak yer veya ey say, l, r.

SÖZLE ME :

Madde 13 : Bu Yönetim Planı, n, n ortak yerleri ve eyleri belirleyen ve düzenleyen a a ,da yer alan maddelerde yeralan kurallar,, **Kat Mülkiyeti Kanununun 28/1.nci maddesinde (YAZILI SÖZLE ME) yerine geçmek ve bu hükmü do urmak üzere konmu tur.**

CE TLER :

Madde 14 : Ana ta ,nmazdaki ortak yerler ve eyler, nitelik ve özelliklerine göre, a a ,da yaz, l, iki kategoriye ayrılm, t, r :

(a) **B R NC KATEGOR :** Kat maliklerinin veya ba ,ms,z bölümler üzerinde maddi kullanma yetkisi veren di er ayn, ve ki isel hak sahiplerinin ve bunlara ba ,ml, olarak ta ,nmazlarda bulunan öteki ki ilerinin, üzerlerinde fiilen ve do rudan maddi ili ki kurarak ve yararlanma hakk, na sahip bulduklar, ortak yerler ve eyler sahip bulduklar, ortak yerler ve eyler (**ORTAK KULLANMA YERLER**) **dir.**

(b) **K NC KATEGOR :** Nitelik ve i levleri bak, m, ndan yukardaki bentte belirtilen ki ilerce do rudan ve fiilen kullan, lmaya elveri li olmay, p, anata ,nmazlar, n veya ba ,ms,z bölüm lerin bak, m,, korunmas,, i letilmesi gibi amaçlarla vücuda getirilmi yap,, tesis, alan, depo tesisat ve ebeke ve sair türden ortak yerler ve eylerdir. (**ORTAK H ZMET YERLER**)

Madde 15 : Yukarıdaki 14. maddenin (a) bendinde anılan **B R NC KATEGORİ** kapsamında yer alan ortak yerler ve yollar aşağıdaki listede gösterilmiştir. Bu listede yer almamakla birlikte, nitelik ve i levi gereği, kullanılması, veya yararlanılması, hak sahiplerinin ve üzerinden fiilen ve doğrudan maddi ilkinin kurulması, icab ettiren yerler, tesisler ve yollar da bu kategoriye girer.

Bu kategoriye dahil olan yerler ve yolların kullanılması, yöneltmesine ve bunlardan yararlanmaya ilişkin müteker ve genel esaslar, aşağıdaki 18,19,20,21 ve 22. maddelerde gösterilmiştir.

Sosyal Tesislerin bulunduğu 2 pafta 226 ada 1 parsel 101 nolu bahçe bölümü ALKENT 2000 ÇAMLICA SITESİ'nin kapsamındaki bütün diğer parsellerin ortak mülküdür. Bu mülkiyet ilkinisi, pafta 2, Ada : 226, parsel : 1, Bahçe Bölüm 101. nolu bahçe bölümü tapu kaydına, Tapu Sicil Tüzü'nün 26. maddesine göre, diğer bütün parsellerin ve bütün bahçe bölümlerine **e it oranda ortak mal, olarak tescil edilmesi** suretiyle gösterilmiştir. Parseller lehine tescil edilmiş bir nevi **i tirak halindeki mülkiyet**, her bir parsellerde yer alan bütün bahçe bölümü maliklerine, sosyal tesisler üzerinde e it düzeyde kullanma ve yararlanma hakkı verir. Bu kullanma ve yararlanma hakkının kapsamı, içeriği ve bahçe kuralları aşağıda yer alan 22. maddesine yer alan hükümlere tabidir. Tapu Sicil Tüzü'nün 26. maddesine tabi tahsis, mülkiyeti ile ilgili tasarruflar paydaları, oyları birliki ile yapılabildiğinden bu mülkiyet hakkı, bir nevi **i tirak halindeki mülkiyet** Yeni Medeni Kanun'un de i mi ile **(el birliki ile mülkiyet)** tir.

Bahçe bölümü malikleri, sosyal tesislerin bulunduğu bahçe bölümüne ilişkin hakları, bahçe bölümlerinin mülkiyetinden ayrılmak suretiyle devir ve temlik edemeyecekleri gibi, bahçe bölümleri üzerindeki tasarrufları, sosyal tesislerin bulunduğu bahçe bölümündeki hakları, saklı tutarak sadece bahçe bölümlerini devir ve temlik edemezler.

B R NC KATEGORİ

ORTAK KULLANIM YERLERİ

Çeşitli	Yeri, Boyutu, Ölçüsü	Ve Diğer Özellikleri	levi		
Genel Yollar	(Vaziyet Planında çizilmiştir,)	Gibi)	Araçlar ve Yayalar için		
Gezinti Yolları,	∅	∅	∅	∅	Yayalar için Gezi yolları,
Genel Otoparklar	∅	∅	∅	∅	Araba Park Yerleri
Yeşil Alanlar	∅	∅	∅	∅	Havalandırma
Sosyal Tesisler	∅	∅	∅	∅	Ortak Sosyal
Tenis Kortu 2 adet	∅	∅	∅	∅	Spor faaliyetleri

Faaliyetler için tahsis edilmiştir.

Madde 16 : Yukarıdaki 14. maddenin (b) bendinde anılan **K NC KATEGORİ** kapsamına giren ortak yerler ve yollar aşağıdaki listede gösterilmiştir.

Bu listede yer almasa bile, nitelik ve i levi gereği ana tahsisler, korunması, veya i letilmesine yarayan türden yapılar, tesisler alanlar, tesisat ve ebekeler ile benzeri, ikinci kategoriye giren ortak yerler ve yolların yönetim ve i letilmesine ilişkin müteker ve genel esaslar yazılmıştır.

K NC KATEGOR

ORTAK HİZMET YERLERİ

<u>Çeşidi</u>	<u>Yeri, Boyutu, Ölçüsü</u>	<u>Ve Diğer Özellikleri</u>	<u>levi</u>
Bekçi ve Müstahdem		Plandaki Gibi	Barınma Barınma , Giriş Kapısı, Enerji Hizmeti
Trafo	∅	∅	Aydınlatma Hizmeti
Direkler ve Aydınlatma tesisatı,	∅	∅	Su, pis su arıtım, su, Geri kullanım sistemi Kanal vs.
Su ve Kanal Tesisatı,	∅	∅	Pis Su Arıtma
Arıtma Tesisi	∅	∅	Koruma
Çevre Duvarları, ve Çitleri	∅	∅	Su Depolama
Su Deposu	∅	∅	Su Dağıtım, Gaz Hizmeti
Su Denge Depoları,	∅	∅	Koruma Sistemleri
Doğalgaz Sitemleri	∅	∅	Telefon, TV Görüntü
Alarm	∅	∅	
Telefon, TV Sistemleri	∅	∅	

MÜTEREK ESASLAR

Madde 17 : Anataş, nımlardaki bütün ortak eylemlerin kullanılması, bakımında, korunması, iniletilmesinde ve bu yerlerden yararlanılması, bağımsız bölüm maliklerinin, bu yönetim planında aksine düzenleme olmadıkça, hak ve yükümlülükler bakımından aynı durumda olmaları, esastır.

Bağımsız bölüm maliklerinin ortak yerlere ve ortak eylemlere ilişkin hakları, ve yükümlülükleri, birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarına saygı göstermek ve doğruluk kurallarına uymak esasları,na göre belirlenir.

Ortak yerlerin ve eylemlerin kullanılması, korunması, bakımını iniletilmesi ve bunlardan yararlanılması, konularında çıkacak sorun ve ihtilaflarda, yukarıda yer alan 5.nci madde uyarınca bu **Yönetim Planı, nı kuralları**, ilgilileri ve haleflerini bağılayıcı, nitelikte sözleşme hükmünde olmak üzere, Yasaya göre, birinci derecede öncelikli olarak uygulanır. Yasanın emredici nitelikteki kuralları saklıdır.

Madde 18 : Bağımsız bölüm malikleri, ortak yerlerin ve tesislerin daha rahat ve kolay kullanılmaları,na yarayacak veya bunları, n yararları, n arttıracak yenilik ve ilavelerin yapılması, için Kat Malikleri Kurulunca saygı ve arsa payı, çoğunluğu ile karar verilmesi arttırılır. Karar alınmadıkça ortak yerlerde ve eylemlerde, hiçbir de iklilik yapılamazlar; inaat ve onarımları inilemlerine girişilemez ve bu eylemleri, bu yönetim planı, ve yasa ile belirlenen amaç ve inilemleri d, inida kullanamazlar.

Madde 19 : Ortak alan ve ortak eylemlerin kullanılması, bakımını, onarımları, ve iniletilmesi ortak yerlerden yararlanılması, konularında ayrıntılı düzenlemek üzere ayrıca yönergeler yürürlü e konur. Yönergeler, Yönetim Kurulunca hazırlanır ve Kat Malikleri Kurulu tarafından katlanları, n oy çokluğu ile yürürlü e girer. Yönergelerin kuralları, bu Yönetim Planı, nı bir cüzü olarak bağılayıcı, niteliktedir.

Yönetim Planında ve Yönergede özel hüküm bulunmayan hallerde ortak yerler hakkında bu Yönetim Planının V.nci ve VI.nci bölümlerinde yer alan kurallar uygulanır.

Madde 20 : Ortak yerlerin bakım, muhafaza, işletilmesi ve onarım, için yapılacak harcamalara kat malikleri bu Yönetim Planındaki kurallara göre katılmakla yükümlüdürler.

BİRİNCİ KATEGORİ ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Madde 21 : Birinci kategori ortak yerler ve tesislerin kullanım ve bunlardan yararlanma bakımından yürüyecek genel kurallara aşağıda gösterilmiştir.

(a) **Genel Yollar,** araçlar, ve yayalar, geçi ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda, araçlar, kışa dururlar, da park etmek, bırakmak, yolun tıkanmasına neden olacak şekilde hareket etmek yasaktır. Genel yollarda, taşıma, bakım, bölümde onarım ihtiyacından doğan nakliyat gibi zorunlu hallerde, kamyon ve benzeri türden araç kullanılamaz ve bulundurulamaz. Bu yollarda ve genel olarak taşımadaki, at, ek gibi binek hayvanların veya bunların çekti arabaların kullanılması, bulundurulması ve sürülmesi de yasaktır. Yayalar, genel yollar üzerinde, geli ve geçi engelleyecek şekilde yollar üzerinde topluca durmaları, spor yapmaları, oyun oynamaları, eğlence ve saire bırakmaları, yoldan geçi tıkamaları, zorla tırmaları, yasaktır. 10.ncu maddenin 2.nci fıkrasında yer alan bantlarda, genel yol rejimine tabidir.

(b) **Gezinti Yolları,** Anlatımda hak sahibi olanlara tabi ki ilerin gezmeleri, yürüyüş yapmaları, ve hava almaları için kullanılmak üzere yollardır. Bu yollara araçla girmek, buralarda geli ve geçi engelleyecek yük ve eğlence için oyun oynamak, hafif koşu, da spor yapmak yasaktır. Gezinti yollarının hangilerinde bisiklete binileceği, hazırlanacak yönerge ile belirlenir.

(c) **Genel Otoparklar,** Bakım, bölümlerin malikleri veya bakım, bölümlerde kiracı, sükna hakkı sahibi s, fat, ile oturan kimselerin binek arabaların, park etmeleri amaçla tahsis edilmiştir. Genel otoparkların kullanım ve işletilmesine ilişkin ayrıntılar Yönerge ile saptanır. Yönerge hazırlanırken bakım, Bölümlerin durumu göz önünde tutulur ve buna göre say ve mekân durumu itibarıyla sınırlamalar yapılabilir. Yönergede ayrıca konuklara durum itibarıyla sınırlamalar yapılabilir. Yönergede ayrıca konuklara ait araçların park edilmesine ilişkin hükümlerde yer verilir.

(d) **Yeşil Alanlar :** Esas itibarıyla, havalanma alanlarıdır. Bununla birlikte yönergede yeşil alanların bir kısmının gezinti, oyun, spor amacıyla kullanılması, ilişkin hükümler Yönergeye konulabilir.

(e) **Sosyal Tesisler :** Sitenin ortak sosyal faaliyetleri ve spor etkinlikleri için ayrılmış olan tesislerdir. Sosyal Tesislerden yararlanma, bu tesisleri kullanma, muhafaza, bakım ve onarım ile tesislerin işletilmesi konusunda, aşağıdaki bentlerde yer alan temel esaslar çerçevesinde, ayrı bir **Sosyal Tesisler Yönergesi** hazırlanır. Yönergenin hazırlanmasında göz önünde tutulacak temel esaslar aşağıdaki gibi olup, Yönerge hazırlanmaması durumunda da aşağıdaki temel esaslar geçerlidir.

(aa) Sosyal Tesislerden yararlanma hakkı, kat malikleri ile bakım, bölümlerde kiracı, sükna veya intifa hakkı sahibi s, fat, ile oturan kimselerle, birlikte yararlanmalarına aittir. Bunların dışında kalan ki ilerin, kural olarak sosyal tesislerden doğrudan kullanma hakları yoktur.

(bb) Sosyal Tesislerin yönetimi, bakım ve işletilmesi ile görevli ayrı bir birim oluşturulur. Bu birimlerin oluşturulması, çalışma esasları, yetki ve sorumlulukları ile ilgili hükümler yönergede gösterilir.

(cc) Sosyal Tesislerin kullanılması ve işletilmesine ilişkin düzenlemede **ALKENT 2000 ÇAMLICA SİYETİM YÖNETİM KURULU** en üst düzeyde ve nihai kararlar verecek organdır.

(dd) Kat maliklerince sosyal tesislerden yararlanma yetkisinin konuklara teklifi önerilebilir. En az beş kat maliki tarafından bu yolda bir öneri yapılsa, **ALKENT 2000 ÇAMLICA SİYETİM YÖNETİM KURULU**, öneriyi KAT MALİKLERİ kurulu toplantı gündemine koyar. Önerinin kabulü için kat maliklerinin en az yarısından bir fazlasının olumlu oyu gerekir. Konukların ve üçüncü kişilerin sosyal tesislerden yararlandığı yolunda alınacak kararda, bu yararlanma yetkisinin koşullarını ayrıntılı olarak belirtmesi zorunludur.

(f) Nitelikleri gereği birinci kategori ortak yerler ve tesislerden sayılacak diğer yer ve tesisler için, yukarıdaki bentlerdeki kurallar, kısıyasıyla uygulanır.

KAT KATEGORİ ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Madde 22 : İkinci Kategori ortak yerlere ilişkin genel kurallar şunlardır :

(a) **Kat malikleri** ile baskı bölümlerden yararlanan diğer hak sahipleri ve onlara tabi olarak taşınmazda bulunan kişiler, ikinci kategoriye dahil olan ortak yerlere girme, oturma vesair suretle bu yerlerde doğrudan zilyetlik tesis etme yetkisine sahip değildir.

(b) Bu yerlerin ve tesislerin işletilmesi, bu yerlerden yararlanma, buraların koruma, muhafaza ve onarma yetkisi ve görevi **YÖNETİM KURULUNA** aittir.

(c) **YÖNETİM KURULU**, işletme ve koruma işlerinin özelliklerini göz önünde tutularak, bu kategoriye giren yerlerde bulunacak ve çalışacak kişileri belirlemeye yetkilidir. **YÖNETİM KURULUNCA** belirtilen kişilerin istihdam ile ilgili çerçevesindeki durumları, kat malikleri doğrudan müdahale edemezler.

(d) Bu kategoriye giren tesislerin onarım ve bakım ihtiyacı için, kat malikleri, kendi baskı bölümlerine ve tahsisli alanlara girilmesine, onarım ve bakımın zorunlu olduğu işlemler ve ameliyenin yapılması, müsaade etmeye mecburdurlar. Yapılması kaçınılmaz olan onarım ve bakım ilgili kat maliklerine maddi ve manevi bir zarar veriyorsa, yönetim kurulu bu zararın, karışıklıkla yükümlü olup, bu yükümlülüğü zarara uğrayan kat maliklerine karşı tespit edilecek bir sürede yerine getirmek zorundadır.

Dördüncü Bölüm

HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Birinci Kısım

HAKLAR

HAK SAH B

Madde 23- Anata ,nmazlar üzerinde kurulmu olan kat mülkiyeti ili kisinin taraflar,,adlar, ba ,ms,z bölümlerin tapu kütü ündeki sahifesine kat maliki olarak tescil edilmi ki ilerdir.

Madde 24 6 Bir ba ,ms,z bölümün tescilli maliki birden çok ki i ise, haklar,n kullan,ımas, için kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye mecburdurlar.

Madde 25 : Bir ba ,ms,z bölümün maliki tüzel ki i ise, kat mülkiyeti ili kisinden do an haklar tüzel ki inin yetkili yönetim organ,nca kullan,ı,r.

Madde 26 : Bir ba ,ms,z bölüm üzerinde tamam,n, kapsayan intifa veya sükna hakk, varsa, bu hakk,n devam etti i sürece, kat mülkiyetine ili kin hak ve yetkiler, intifa veya sükna hakk, sahibince kullan,ı,r. Medeni Kanununun ç,plak mülkiyetin korunmas, hakk,ndaki hükümleri ile, a a ,daki 32. maddenin ikinci cümlesi hükmü sakl,d,r.

HAK SAH B NE TAB K LER

Madde 27 : Kat mülkiyetinden do an ve malike kendi ba ,ms,z bölümü ile ortak yerlerde maddi kullanma ve anata ,nmaz,n tümünden yararlanma yetkisini veren haklar, kat malikine ba l, olarak, ta ,nmazda bulunan ki ilerce de kullan,ı,r. Bu kullanma yetkisi, kat malikinin sahip oldu u yetkilerden herhalde fazla olmamak art,yla, a a ,da belirtilen kurallara ba l,d,r :

(a) Kat maliklerinin ba ,ms,z bölümde birlikte ya ad, , kan ve s,hri h,s,mlar,, malik taraf,ndan aç,k ya da örtülü olarak onayland, , ölçüde ba ,ms,z bölümü ortak yer ve eyleri kullanma ve buralarda yararlanma yetkisine sahiptirler.

(b) Ba ,ms,z bölümde kirac, s,fat,yla oturanlar kira hakk,n,n sa land, , ölçüde, ba ,ms,z bölümü ve ortak yer ve eyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler.

(c) Ba ,ms,z bölümden geçici veya sürekli olarak yararlanma yetkisi veren di er hukuki ili kilerin taraf, olan ki iler, bu ili kinin nitelik ve niceli i ölçüsünde, kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar.

(d) Kat maliklerinin, intifa veya sükna hakk, sahiplerinin veya kirac,lar,n,n hizmetçi, bahç,van, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ili kisinin gerektirdi i ölçü ve zamanda ve as,l hak sahibinin onay,yla ba ,ms,z bölümde bulunabilirler ve istihdam ili kisinin zorunlu k,ld, , ölçüde, i lerinin gere i kadar ortak yerlerde bulunabilirler. Hizmetliler yan,nda çal, t,klar, aile ile birlikte yeme e gelebilirler, ailenin küçük çocuklar,na nezaret etmek için ortak yerlerde bulunabilirler.

(e) Kat maliklerinin, intifa veya sükna hakk, sahiplerinin yahut kirac,lar,n konuklar, ve ziyaretçileri dahi, bu tür ili kilerin gerektirdi i oranda kullanma ve yararlanma yetkisine, artlar, ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES YÖNET M KURULUNca belirlenecek ekilde sahiptirler.

HAKLARIN GENEL CER

Madde 28 : Kat malikleri, kendilerine ait ba ,ms,z bölümlerde, kat mülkiyeti ili kisinin gerektirdi i s,n,rlamalar sakl, kalmak üzere, Medeni Kanun ve di er mevzuat,n maliklere tan,d, , bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri, ortak yerler ve eyer üzerinde, arsa paylar, oran,nda, sitenin bütün parsellerinde bulunan sosyal tesisler üzerinde e it olarak Medeni Kanununun payl, (mü terek) mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Ortak yerlerin kullan, lmas, ve bu yerlerden yararlanma bak, m, ndan kat malikleri, arsa paylar, na bak, lmaks, z, n, e it haklara sahip say, l, rlar. Bu kural kat mülkiyeti kanununun 28. nci maddesinin ikinci f, kras, nda sözü edilen sözle me hükmünde olmak üzere kabul edilmi tir.

BA IMSIZ BÖLÜMÜN KULLANILMASI

Madde 29 : Kat malikleri, Kat Mülkiyet Kanunu ile bu yönetim plan, nda yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ili kisinin gerektirdi i di er s, n, rlama ve yasaklara uymak ko uluyla, ba ,ms, z bölümün tapuya kay, tlı, ne vni ve vaf, n, de i tirmeyecek tarzda diledikleri gibi kullanmaya, yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakk, n, ba kalar, na vermeye, kiraya vermeye, kiralamaya, paral, yada paras, z olarak devretmeye, bak, m ve masraflara kat, lma yükümlülüklerine uymak ko uluyla bo tutmaya yetkilidirler.

ORTAK YERLER N KULLANILMASI

Madde 30 : Kat maliki ile di er kullanma hakk, sahipleri, ortak yerlere ili kin düzenlemeler çerçevesinde, buralar, kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler. Ortak yerlerden yararlanma ve buralar, kullanmada, hak sahipleri, birbirlerinin hakk, na titizlikle riayet etmeye ve ortak yararlanmay, engelleyici davran, lardan kaç, nmaya özen göstermek zorundad, r.

HUKUK TASARRUFLAR

Madde 31 : Kat malikleri, ba ,ms, z bölümleri üzerinde, üçüncü ki iler lehine aynı hak devrini veya tesisini sa layacak her türlü hukuki i lemde bulunabilir. Ba ,ms, z bölüm üzerindeki mülkiyetin devri sonucunu do uracak tasarruflarla, intifa ve sükna hakk, tesisi için yap, lacak tasarruflarda, ortak yerlere ili kin hak ve yetkilerin devreden de veya hakk, tesisi edende kalmas, n, öngören artlar konamaz.

Yukar, daki f, krada yer alan (Ortak yerler üzerindeki hak ve yetkiler) terimi, hakk, n, devreden veya ba ,ms, z bölümü üzerinde aynı, hak tesis eden malikin, **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES** ndeki Sosyal Tesislerde de dahil olmak üzere ortak yerlerin tümüne ili kin hak ve yetkilerini kapsar.

YÖNET ME KATILMA

Madde 32 : Kat maliki ana ta , nmaz, n yönetimine kat, lma hakk, na sahiptir. Ba ,ms, z bölüm üzerinde intifa veya sükuna hakk, tesis edilmi se, yönetime kat, lma hakk,, sükuna veya intifa hakk, devam etti i sürece, bu hakka sahip olan kimseye geçer. Bununla birlikte, ana ta , nmazda sürekli ve temelli olarak kalmas, melhuz önemli tesisat veya de i iklikler yap, lacaksa, bunlarla ilgili yönetim i lemlerine ç, plak mülkiyet hakk, sahibi kat, l, r.

İkinci Kısım

BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

GENEL KURALLAR

Madde 33 : Kat maliklerinin hakları, genel hükümlerden, Kat Mülkiyeti Kanunundan ve Yönetim Planından, kan takyitleri, sözleşmeler, borçlar ve yükümlülüklerle beraber, mülkiyettir.

Kat malikleri, gerek beraber, sözleşme ve eklentileri, gerek ortak yerleri kullanırken, bu sözleşme, takyit ve yükümlülüklerle kesin olarak uymaya ve ana taraftaki bütün tasarruflarında doğruluk ve güven ilkesine titizlikle riayet etmeye mecburdurlar.

YÜKÜMLÜ VE SORUMLUK LER

Madde 34 : Yasadan ve Yönetim Planından doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu kat malikleridir. Bununla birlikte, beraber, bölümlerde kiracı, süknâ hakkı, veya intifa hakkı, sahibi sözleşmeyle yahut bunlara benzer bir sebeple devamlı olarak oturan ve yararlanan kişiler de, kat malikiyle birlikte, borç ve mükellefiyetlerden dolayı, müteselsil olarak sorumludurlar.

Ana taraftaki beraber, bölümlerde veya ortak yerlerde, hizmet, istisna, vekalet türünden herhangi bir ilki nedeniyle zilyet veya yardımı, zilyet durumunda bulunanlar da, yasayla veya bu yönetim planı, hükümleriyle belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar. Bu ilki emir ve yasaklara aykırı hareket etmeleri dolayı, sözleşmeyle ortaya çıkacak sorumluluk sorunları, Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planı, hükümleri göz önünde tutularak, genel hükümlere göre çözümlenir.

ANATA İNMAZLARLA İLGİLİ GENEL YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 35 : Kat malikleri ana taraftaki inşaatın yapı ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş **Belediyece onanmış mimari, statik, elektrik, sığınma tesisat projelerinin** getirdiği düzenleme ve kurallara, sitenin doğal karakterlerini korumaya ve devam ettirmeye yükümlüdürler. Kat malikleri ayrıca, ana taraftaki inşaatın, bütün olarak, birlikte ya da amaç koşullarına uygun halde bulunmasını, bu halin sürmesini ve bunlar için gereken koruma ve bakım işlemlerinin aksamadan yapılmasını, sağlamak üzere, birbirlerine karşı, sorumludurlar.

Bu borcun kapsamına giren beraber, yükümlülükler şunlardır:

(a) Kat Malikleri ana taraftaki inşaatın haklarını, kullanırken, yasaların ve yönetim planının emir ve yasaklarına ve Kat Malikleri Kurulunca alınan, kararlara tam olarak uymak zorundadırlar.

(b) Kat Malikleri, ana taraftaki inşaatlarda, koku, gürültü, toz çıkaran eylemlerden ve genel görünümünü olumsuz yönde etkileyecek, ana taraftaki inşaatın mimari ve estetik bütünlüğünü bozacak davranışlardan kaçınmaya mecburdurlar.

(c) Kat Maliklerinin, ana taraftaki inşaatın yangın çıkmasını sebep olacak yahut can güvenliğini tehlikeye düşürecek maddeler kullanmalarını, ve bulundurmalarını, yasaktır.

(d) Kat Malikleri, anata ,nmaza, n korunması, ve bakım, için kendilerine yüklenen borçlara, kendilerine tabi olarak ta ,nmaza oturan veya bulunan ki ilerin de riayetini sa lamakla yükümlü ve bu ki ilerin eylemlerinden dolayı, sorumludurlar.

(e) Kat Malikleri birbirlerine kar , Medeni Kanunda düzenlenmi bulunan kom uluk hukuku kuralları, n, n gereklerine uymak ve iyi kom uluk ili kilerinin gerektirdi i tavır ve davran, lar da bulunmakla yükümlüdürler

(f) Kat Malikleri, yukarıdaki f.kralarda öngörülen anata ,nmalara ili kin yükümlülüklerine **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES** nin tamam, bakım,ndan da tabidirler.

BA IMSIZ BÖLÜMLERE L K N BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 36 : Kat Malikleri kendi ba ,ms,z bölümünü kullanırken ve ondan yararlanırken mülkiyet hakkına ili kin Yasa kuralları,ndan, Kat Mülkiyeti Kanunundan, bu yönetim planı,ndan ve kat malikleri kurulunca verilen kararlardan kaynaklanan bütün s,n,rlama ve kay,tlamalara uymak ve bunlardan do an borç ve yükümlülükleri tüm olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludur.

Madde 37 : Kat Malikleri kendi ba ,ms,z bölümlerine ili kin olmak üzere :

(a) Ba ,ms,z bölümü olu turan binanın d, elemanlarında, yap,n,n mimari görünümü, esteti ini etkilesin etkilemesin, hiçbir de i iklik ve ilave yapmazlar. Bu cümleden olmak üzere yeni pencere açmak, mevcutları, geni letmek veya daraltmak yahut birle tirmek, d, duvar, y,kmak, geri yahut ileri almak, yeni duvarlar örmek, çat,da d, görünümü etkileyecek de i iklikler yapmak, çat, yüksekli ini de i tirecek ameliyelere giri mek, bacaları, n yerlerini de i tirmek, yükseltmek veya alçaltmak, yap,n,n kap,lar, n, geni letmek, kapamak, daraltmak, yerlerini de i tirmek, balkon ve ç,kmalar, y,kmak, geni letmek, kapamak veya daraltmak gibi bütün ameliye ve i lemler yasaktır. Vaziyet planı,nda yol, yaya yolu, ye il bant, kald,r,m olarak belirtilen alanlar, n arsa pay,na dahil olsada de i tirmek, bozmak, tekrar düzeltmek yasaktır.

(b) Kat malikleri, ba ,ms,z bölümün d, elemanlarında, mevcut olan rengi, karakteri, görünümü de i tirecek veya etkileyecek, boya badana, s,va türünden i lemler yapamazlar. Zorunlu olan onar,malar dolay,s,yla yap,lacak bu tür i ve i lemlerde, onar,m ve yenilenme önceki rengi, karakteri veya görünümü korumak zorundadırlar.

(c) Kat Malikleri, kendi ba ,ms,z bölümlerinin eklentisi olan yerler bakım,ndan yukarıdaki (a) ve (b) bentlerinde yer alan yasaklara tabidirler. Buralarda mevcut tesisat, n, pist, otopark, havuz, veranda ve benzeri türden yerlerin, alan olarak geni letilmesi, daralt, lması, de i tirilmesi, ba ka amaca yönelik kullan, lır hale getirilmesi çit ve benzeri mâniyalarla çevrilmesi, yükseltilmesi veya alçalt, lması, yasaktır. A açlar hariç olmak üzere eklentilerde mevcut çit ve bitkilerin yerlerinin ve türlerinin de i tirilmesi bu yasa a dahil de ildir. Eklentilerde yeniden a aç dikilmesi için Yönetim Kurulundan izin alınması, gerekir. Villa konut yap,n,n çevresinde 5 metrelik bir alanda a aç dikilmesi jeolojik olarak mahsurlu oldu u için yasaktır. Teslimde mevcut, duvar, arazi yap,s,, ev, çit ve benzeri unsurlar, n de i tirilmesi yasaktır.

(d) Ana ta ,mazdaki bir merkeze ba lı olarak kurulmu olan ,s, tma, su, gaz gibi tesislerin ba ,ms,z bölümlerdeki sabit k,s,mlar,nda yer de i ikli i, hacim ilavesi ve sair suretlerle tadilat ve tevziat yap,lamaz. Bunlarla ili kin onar,m i leri için, ivedi olanlar hariç, Yönetim Kuruluna önceden bilgi verilmesi esastır.

(e) Ba ,ms,z bölümlerde bulundurulacak televizyon, radyo, telsiz antenlerinin, yap,n,n ve tüm ana yap,n,n mimari ve do al görünümünü bozmayacak boyutta olmas, ve estetik bak,mdan elveri li nitelikleri ta ,mas, artt,r. Standart ölçüleri a an büyüklükte anten kullan,ımas, gerektiren özel durumlarda kat malikleri, Yönetim Kurulundan ayr,ca izin almak zorundadırlar.

(f) Kat Malikleri ba ,ms,z bölümlerinde, tahsisli alanlarda ve ortak yerlerde yabancı hayvan bulunduramazlar ve besleyemezler. Bu meyanda, tavuk, horoz, kaz, ördek türünden kümes hayvanlar, ile at, e ek gibi yük ve çeki hayvanlar,n,n beslenmesi ve bulundurulmas, da yasaktır. Kurbanlık hayvanlar,n muhafaza ekli ve kurban kesilmesi konular,nda Yönetim kurulunca belirlenen esaslara uyulur. Yönetim Kurulu gere ince evcil hayvanlar yönünden de say, tür, cins ve uygulama olarak da yasak ve s,n,rlamalar koyabilir.

(g) Ba ,ms,z bölüm ve eklentilerinde, do al, mimari ve estetik görünümü bozacak ekilde direk,levha, tabela ve benzeri eyler asmak, çakmak, dikmek, çama ,r sermek ve sergilemek, tan,t,c, bayrak, pankart, flama asmak ve te hir etmek, a ,r, ve göz al,c, ekilde ayd,nlatma yapmak, çad,r, çardak ve benzeri eyler kurmak yasaktır. Makul boyutlardaki isim levhalar, veya tabelalar ile posta kutusu tak,ımas, ve Türk bayra , as,ımas, yukarıdaki yasak hükmünün kapsam, d, ,ndadır.

Madde 38 : Kat Malikleri, ba ,ms,z bölümünde,tahsisli alanlarda ve ortak yerlerde tehlike do urabilecek kimyevi maddeleri, patlama ve s,zma suretiyle çevreye zarar verecek her çe it mal ve malzemeyi bulunduramazlar.

Madde 39 : Kat Malikleri kendi ba ,ms,z bölümlerine ili kin olmak üzere a a ,daki hukuki tasarruf s,n,rlamalar,na tabidirler :

(a) Tapuda ve listede mesken konut olarak zikredilen ba ,ms,z bölümler münhas,ran konut olarak kullan,ılır. Buna göre ba ,ms,z bölümü, k,smen veya tamamen i yeri, büro ve muayenehane olarak kullanmak, böyle bir kullan,m için kiralamak veya ba kaca bir hukuki i lemle zilyetli ini devretmek yasaktır. Konut nilelikli ba ,ms,z bölümlerde her türlü mesle in icra edilmesi yasaktır.

(b) Kat Malikleri, kendi ba ,ms,z bölümü ve eklentilerinde, ticari amaçlı, gösteri ve toplant,lar yapamaz ve buralar, üçüncü ki ilere, bu tür amaçlı, kullan,m için kiralayamaz veya ba ka suretle b,rakamaz. Ba ,ms,z bölüm ve eklentilerde, siyasal amaçla gösteriler yap,ımas, veya yapt,r,ımas, da yasaktır. Sosyal amaçlı,, (Dü ün, Ni an vb.) kat,l,ml, toplant,lar sadece Cuma günleri Yönetim Kurulundan bir hafta önceden izin al,narak yap,ılabilir.

(c) Kat Malikleri, sadece eklentilerden yararlan,ımas,n, öngören kira ve benzeri sözleşme ler yapamazlar.

(d) Kat Malikleri, ba ,ms,z bölümlerin kiralanmas,nda, kiracılarla yapt, , sözleşme ye, kiracı,n,n bu yönetim plan,ndan do an sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul etti ini belirten açık bir kural koymaya mecburdur.

Madde 40 : Kat Malikinın tüzel ki i olmas,, ba ,ms,z bölümlerin konut olarak kullan,ımas, esas,nda ilke olarak bir de i iklik yapmaz.

Madde 41 : Kat Malikleri, Kat Mülkiyeti Kanununun 23.maddesi uyar,nca, maddede belirtilen i lerin yap,ımas, için, gerekli müsaadeyi vermeye ve ba ,ms,z bölümlerin gereken i lerin yap,ımas,na katlanmaya mecburdurlar. Kanunun 23.maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, ba ,ms,z bölüm malikleri ayr,ca :

(a) Onarım veya yenileme işlerinin yapılması, gerekli olup olmadığının incelenmesi ve saptanması, için de başlıca bölüm ve eklentilerine girilmesine müsaade etmeye,

(b) İncelemelerde, Yönetim Kurulunca yetkili kişilerin, görevlinin izni ile başlıca bölüme girilmesine ve inceleme için gerekli ölçüde kalmak kaydı ile inceleme ve onarım işlerinin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

ORTAK YERLERLE İLGİLİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 42 : Kat Malikleri ortak yerlerin ve tesislerin kullanılması, bakım ve onarım ile, bu yerler ve tesislerden yararlanılması, bakımından, kanundan, diğer mevzuattan, bu Yönetim Planından ve Kat Malikleri Kurulunca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sorumluluk ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar.

Kat Maliklerinin bu yükümlülük ve sorumluluklarına, bu yönetim planının tamamıyla, ve ayrılmaz parçası olarak kabul edilmiş olan, Sosyal Tesisler Yönergesi ile yine bu nitelikte olacak, belirlenen diğer yönerge yükümlülüklerinden doğan borçlar ve yükümlülükler de dahildir.

Madde 43 : Yukarıdaki maddede zikredilen borç ve yükümlülükler kapsamı içinde kalmak üzere, kat malikleri, özellikle :

(a) Ortak yerler ve tesisler hakkında bu yönetim planının üçüncü bölümünde yer alan kurallardan kaynaklanan davranışlarda bulunmama,

(b) Yasadan ve diğer düzenlemelerden doğan borç ve yükümlülüklerine aykırı hareketleri dolayısıyla, komşular ve yönetim tarafından yapılacak uyarılara, gereken dikkat ve saygı ile karşılamaya ve hiçbir gecikmeye yol açmaksızın, hukuka aykırı olarak, derhal ortadan kaldırmaya,

(c) Ortak yerler ve tesislerin zarara uğramasına neden olmaları, bu zarar, hemen gidermeye,

(d) Kendilerine tabi olarak bu yerleri ve tesisleri kullanan kişileri uyarmaya, gereken hallerde engellemeye ve önlemeye,

(e) Acele hallerde mümkün olan önleyici nitelikte her türlü önlemi bizzat almaya,

(f) Ortak yerlerin muhafaza, bakım, işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın, ödemeye mecburdurlar.

Madde 44 : Kat Malikleri gerek başlıca bölüm ve eklentiler, gerek ortak yerler ve tesisler üzerindeki borç ve yükümlülükleri dolayısıyla, bu yönetim planında öngörülen usul ve esaslara göre, kendilerine, yetkili kişilerin, birim tarafından bildirilen özel yaptırım kararlarına uymak ve bunlardan kaynaklanan yükümlülükleri derhal yerine getirmekle yükümlüdürler. Bu yükümlülük, bütün kat malikleri ile haleflerini bağlayan bir sözleşme niteliğindedir, yasayla kabul edilmiş olan bu Yönetim Planı, uyarınca kabul edilmiş bir sözleşme yükümlülüğü olup kat malikleri, bu sözleşme yükümlülüğünün sonuçlarına katlanmayarak, kesin olarak kabul ve taahhüt etmiş sayılırlar.

YÖNETİM KURULUNDAN DOĞAN ÖDEV VE BORÇLAR

Madde 45 : Kat Malikleri anataktan yönetiminden doğan bütün borçlardan dolayı, kanunlar ve diğer düzenlemelerle, bu yönetmelik ve ekleri hükümleri ve Kat Malikleri Kurulu kararları, ve Yönetim Kurulu kararları, çerçevesinde sorumludurlar.

Kat Maliklerinin, kat mülkiyeti ili kisi ve yönetim i leri dolay,s,yla, öteki kat maliklerince, Kat Malikleri Kuruluna, Yönetim Kuruluna, kar , varolan sorumlulu u, kendi eylem ve davran lar, yüzünden genel hükümler uyar,ncadomu di er sorumluluklar,n, ortadan kald,rmaz veya de i tirmez.

Madde 46 : Kat maliklerinin, anata ,nmaçlar,n, villa konutlar,n yönetim i lerine kat,lmak, kat maliki toplant,lar,nda bulunmak, yönetim konusunda ortaya ç,kan sorunlar hakk,nda görüş , dü ünçe ve oylar,n, aç,klamak, seçimlerde oy kullanmak ve ciddi bir özürleri olmad,kça yönetim ve denetim i lerini üstlenmek ödevleri vard,r. Bu ödevleri yerine getirmekten kaç,nan kat maliki hakk,nda Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen yapt,r,mlar uygulan,r.

Madde 47 : Yukar,daki 45. ve 46. maddelerde belirtilen borç ve ödevler kapsam, içinde kalmak üzere, kat maliklerinin, yönetim i lerinden dolayı, ba l,ca sorumluluklar, unlard,r :

(a) Kat Malikleri, anata ,nmaçlar, ve **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES** önin i letme projesi ile belirlenen genel giderlerine kat,lmak, bu giderler için saptanan avanslar, ödemek, ivedi durumlarda yönetim kurulunca karar alt,na al,nmas, zorunlu olan ek ödemeleri yapmakla yükümlüdürler.

(b) Kat Malikleri, kat malikleri kurulu taraf,ndan usulüne göre al,nm, karar sunuldu u takdirde, anata ,nmaçlar,n, **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES** önin ve ortak yerlerin büyük onar,m,, tadili veya yenilenmesi için yap,lmas, gereken harcamalara da kat,lmak ve bu i lerin gerektirdi i avans ödemelerini zaman,nda yapmakla yükümlüdür. **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES** önde ve anata ,nmaçlarda veya ortak yerlerde ani olarak ortaya ç,kan ve acele olarak giderilmesi zorunlu bulunan hasar ve bozukluklar olursa, bunlar,n giderilmesi için Yönetim Kurulunca onar,m avans, toplanmas,na karar verilebilir ve yeni bir i letme projesi yapabilir.

(c) Kat Malikleri kurulunca karar verilerek villa konutlar,n,n tamam,n,n sigorta edilmesi halinde, kat malikleri, sigorta priminden kendilerine dü en pay, da zaman,nda ödemekle yükümlüdürler.

(d) Kat Malikleri, **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES** önin ve anata ,nmaçlar,n,n i letme projesi ile belirlenen genel giderlere kat,lma pay,n, ve avanslar, sigorta primleri ile ortak yerlerin bak,m, koruma ve onar,m giderlerini ödemekte temerrüt ederlerse haklar,nda Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesinin 2. ve 3. f,kras, hükümleri uygulan,r.

(e) Özellikle ortak gider avanslar,n, i letme projesinde belirlenen zamanda ve ayet i letme projesinde ödeme zaman, belirlenmemi ise her ay,n ilk 15 günü içinde ödemeyen kat malikleri ödemede geciktikleri süreler için ayl,k % 5 oran,nda gecikme tazminat, ve ayr,ca yasal faiz ödeyeceklerdir. Ortak gider avanslar,n,n ödeme günleri i letme projeleri ile belirlenece inden bu günlerin gelmesi ile ayr,ca ihtara gerek olmaks,z,n Eski Borçlar Kanunu'nun 101/2.nci ve Yeni Borçlar Kanunu'nun 107/2.nci maddelerine göre gecikme tazminat, ve yasal faiz ödeyeceklerdir.

(f) Kat Malikleri, ortak yer ve tesisler üzerinde kullanma hakk,ndan vazgeçmek, ba ,ms,z bölümlerini bo b,rakmak veya benzeri neden gerekçeler ileri sürmek suretiyle bak,m, onar,m, yeni onar,m, yenileme i letme ve yönetimle ilgili di er giderler ödemekten veya avans vermekten kaç,namazlar.

(g) Ba ,ms,z bölüm malikleri ba ,ms,z bölümlerinde yapt,acaklar, tamir ve yenileme in aatlar,n, ve çim biçme i lerini Yönetim Kurulunun belirleyece i gün ve saatlerde yapt,rmaya mecburdurlar.

(h) Ba ,ms,z bölüm malikleri, siteye sa lık hizmetleri veren doktor, hem ire, acil müdahale bürosu, bu bölümün diger çal, anlar,, ambulans, oför, yak,t, hizmet yenileme, güvenlik hizmetleri, sitenin teknik servisi, peyzaj, ilaçlama, ortak alan, temizlik giderlerinden pay,na dü en giderleri ödemekle yükümlüdürler.

G DERLERE KATILIM KURALLARI

Ba ,ms,z bölüm maliklerinin sitenin giderlerine kat,lmalar,, ortak giderlerden sorumluluklar, a a ,daki kurallara göre dir :

Madde 48 : ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES ındaki ba ,ms,z bölümlerin maliklerinin Sitein genel giderlerine kat,lmalar, a a ,da yaz,lı, anahtar sistemi ile düzenlenmi tir.

Sitenin giderleri a a ,da yaz,lı, üç kurala göre bölünürler :

<u>G DER TÜRÜ</u>	<u>G DER N</u>	<u>DA ITIM ANAHTARI</u>
1) KONUT M²NE GÖRE BÖLÜNEN G DERLER :		
S TE YÖNET M PERSONEL G DERLER	TAMAMI	KONUT M ²
LETME G DERLER	TAMAMI	KONUT M ²
DEM RBA	TAMAMI	KONUT M ²
ORTAK ALAN PEYZAJ G DERLER	TAMAMI	KONUT M ²
ORTAK YER VE EYLER N G DERLER	TAMAMI	KONUT M ²
ORTAK ALAN TEM ZL K G DERLER	TAMAMI	KONUT M ²
2) %45 E T, %55 ARSA PAYINA GÖRE BÖLÜNEN G DERLER:		
KORUMA G DERLER		
a) ORTAK ALANLAR, G R -ÇIKI KAPILARI, SOSYAL TES S, ARITMA SU DEPOSU, ÇEVRE DUVARLARI, YE L ALANLAR	% 45	E T
b) V LLA BAHÇE ALANLARI	% 55	ARSA PAYINA GÖRE
3) TAMAMI E T DA ITILAN G DERLER,		
SOSYAL TES S G DERLER	TAMAMI	E T

Konutlar,n, bahçelerin ve ortak yerlerin alanlar,n, gösteren tablolar bu yönetim plan,n,n sonundadır.

ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Madde 49 : ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES ve anata ,nmazlar,n, ba ,ms,z bölümlerin, ortak yerler ve eylerin kullan,ımas,nda ve bunlardan yararlanmada, kanun ve di er mevzuat ile bu yönetim plan, ve kat malikleri kurulunca al,ınan kararlara ayk,r, davranan kat malikleri ile öteki yükümlü ve sorumlular hakk,nda mevzuata göre yetkili k,l,nm, ki i ve mercilerin ba vuru, talep ve davalar, üzerine, mevzuatla belirlenmi önlem ve yapt,r,mlar uygulan,r.

Yukar,daki f,kra hükmü sakl, kalmak ve kat maliklerinin ferdi ba vuru haklar,na dokunmamak kayd,yla, Yönetim Kurulu, borç ve yükümlülüklerine ayk,r, davran, larda bulunan sorumlular hakk,nda, a a ,da belirtilen önlem ve yapt,r,mlar, da uygular :

(a) Borç ve yükümlülüklerine ayk,r, davranan ki ilere, bu ayk,r,l, ,n giderilmesi için yaz,l, veya sözlü uyar,larda bulunur. Bu uyar,lar,n yaz,l, ekli, yönetim kurulu ba kan,n,n imzas,n, ta ,yan uyar, yaz,s,n,n, sorumlu ki inin konutuna veya bilinen ba ka adresine iadeli taahhütlü postayla veya elden ula mas,yla tekemmül eder. Kanunda özel ekle tabi tutulmu ihtar yaz,lar,n,n tebli ine ili kin hükümler sakl,d,r.

(b) Ortak yerlerin kullan,ımas, veya buralardan yararlanma bak,m,ndan öngörülen yasaklara ayk,r, davran, larda bulunan ki ilere kar ,, zorunluluk bulunan hallerde, Yönetim Kurulu veya onun taraf,ndan görevlendirilen ki i, ya da ki iler, Yeni Medeni Kanunun 981 ve Yeni Borçlar Kanununun 64.nci maddeleri uyar,nca koruyucu önlemlere ba vurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara ayk,r, davran, ,n engellenmesi, durdurulmas, veya ortadan kald,r,ımas,n, sa layacak eylem ve i lemleri yapabilirler.

(c) Devaml,ık gösteren ihlallerin durdurulmas, ve sonuçlar,yla birlikte ortadan kald,r,ımas, için, Yönetim Kurulu, sorumlu olan ki iye gönderece i yaz,l, uyar,da, ihlalin devam etmesi halinde uygulanmak üzere günlük 250 ABD Dolar, kar ,l, , Merkez Bankas, döviz sat, kuru üzerinden hesaplanacak TL kadar bir ceza uygulanaca ,n, bildirebilir.Bu ceza Kat Mülkiyeti Kanunuğunun 28.maddesi uyar,nca sözleşme hükmü olarak, Yeni Borçlar Kanunuğunun 179.ncu maddesince düzenlenmi sözleşme cezas, niteliindedir.

GÜVENCELER :

Madde 50 : Kat Maliki ortak giderlere kat,lıma pay,n, veya avans, ödemedi i takdirde, borç gecikme tazminat,ndan dolayı,,ba ,ms,z bölümde kirac,,sükna hakk, sahibi veya ba ka bir sebebe dayanarak oturan ki iler mü tereken ve müteselsilen sorumlu olurlar. Madde 37 hükmüne uymak ko ulu ile bu sorumlulukla ilgili olarak kirac,lar için kabul edilen kanuni s,n,rlama hükmü sakl,d,r.

Be inci Bölüm

ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES İN N YÖNET M

Madde 51 : LKELER : ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES in tamam, a a ,daki esaslara göre yönetilir :

(a) Sitedeki bütün parsellerin ba ,ms,z bölümlerin maliklerinden olu an bütün kat maliklerinin bir araya gelerek olu turaca „, tek Kat Malikleri Kurulu olu turulur. Bu kurul bütün parsellerde bulunan ba ,ms,z bölümleri, ortak yerleri ve sosyal tesisleri yönetecek tek yönetim kurulunu belirler.

(b) Yukarıdaki bentte sözü geçen bütün parsellerin ba ,ms,z bölüm malikleri, olu an tek yönetim birimi olan sitenin tüm anata ,nmazlar,n yönetimi konusunda verecekleri kararlar, **ALKENT 2000 ÇAMLICA S TES YÖNETİM KURULU tarafından alınan ilke kararlar, ile çerçeve kararlara ve direktiflere uymakla yükümlüdürler.**

Madde 52 : KAT MALİKLERİ KURULU : Kat Malikleri Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun de i ik 29.uncu maddesine göre , **iki y,lda bir** takvim y,l,n,n **ilk 45 günü içinde** kat maliklerine yap,lacak bir duyuru ile belirleyece i gün ve saatte ve toplantı, yerinde belirlenen gündem ile toplan,r. Kat malikleri toplantı,lara imza kar ,l ,nda veya iadeli taahhütlü mektupla en az 15 gün öncesinden tebligat yap,larak ça ,r,l,r. Önemli bir nedenin ç,kmas, halinde, Yönetim Kurulu'nun ve Denetçilerin veya sitenin bütün kat maliklerinin 1/3 ünün yaz,l istemi üzerine ve toplantı, için yukarıdaki ça r, kurallar,na uyularak her zaman toplanabilir. İlk ça r, yap,l,rken, birinci toplantı,da yeter say,n,n sa lanamamas, halinde ikinci toplantı,n,n nerede ve hangi tarihte yap,laca , belirtilir. Bu kural ola anüstü toplantı,lar için de geçerlidir.

ki toplantı, aras,ndaki süre bir haftadan az ve 15 günden fazla olamaz.

Kat Malikleri Kurulu toplantı,lar,n, yönetmek için toplantı,n,n ba ,nda kat,lan üyelerin oylar,n,n ço unlu u ile bir divan ba kan, ile bir yazman üye ve oylar, saymak üzere bir oy say,m görevlisi seçilir. Daha sonra toplantı, tutana ,n,n imzalanmas, yetkisi kat,lanlar,n oy çoklu u ile divan kurulu ba kan, ile yazman üyelere verilebilir.

Divan ba kan, gündeme göre toplantı,y, yönetir. Yazman üyeler toplantı, tutana ,n, yazarlar ve toplantı, tutana ,n, kat,lanlar ad,na imzalarlar.

Madde 53 : Kat Malikleri Kurulu,kat maliklerinin say, ve arsa pay, bak,m,ndan yar,s,ndan fazlas,yla toplan,r ve oy çoklu u ile karar verir. İlk toplantı,da yeter say, sa lanamad, , takdirde, ikinci toplantı, belirlenen yerde ve saatte toplanarak, toplantı,ya kat,lanlar,n oy çoklu u ile karar verir. Kat Mülkiyet Kanunu'nda ve bu yönetim plan,nda ayrıca konulmu olan hükümler sakl,d,r. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel haller için konulmu olan yeter say,ya ili kin kurallar sakl,d,r.

Madde 54 : Her kat maliki arsa pay, oran,na bak,lmaks,z,n tek bir oy hakk,na sahiptir. Bir ba ,ms,z bölümün birden fazla maliki varsa Kat Malikleri Kurulunda bunlar, içlerinden vekalet verebilecekleri ki iler temsil eder. Böyle bir temsilci seçemedikleri takdirde, bu ki ilerden birine yap,lacak tebligat tümüne yap,lm, say,l,r.

Kat malikleri veya tapuya kay,tl, di er hak sahipleri tapu i lemleri s,ras,nda beyan ettikleri adreslerini kanuni ikametgahlar, olarak kabul ederler.

Tebligat Kanunu'nun 61.nci maddesinden sonra gelen **Ek Madde : 1 Ba ,ms,z bölüm maliklerine tebligat ba l,kl, maddede** yaz,l, oldu u üzere Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uyguland, , hallerde, ortak ta ,nmazda oturmayan her ba ,ms,z bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresi yöneticiye yaz,l, olarak bildirmek zorundadır.

Yönetimin tebligatları, ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır. Ba ,ms,z bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese yapılmaması, hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar o kişiye ait ba ,ms,z bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği ba ,ms,z bölümün girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Ba ,ms,z bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, ba ,ms,z bölüm sahibine yapılır, sayılı kurallara uyulacaktır.

Madde 55 : Villa konutlarda bulunan konut ba ,ms,z bölümler Kat Malikleri Kurulu tarafından, sözleşme yönetim planı, ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Kararlar, bütün ba ,ms,z bölüm malikleri ile bunların külli ve cüzi haleflerini, kiracıları, yahut ba ,ms,z bölümlerde ba ka sebeplerle oturan ve kullananlar ve ba ,ms,z bölümü sonradan iktisap edenleri, yöneticileri, denetçileri tarafından. Bunların hepsi bu kararlara uymakla yükümlüdür. Toplantılarda kural olarak yalnızca toplantının gündeminde yazılı hususlar konuşulabilir. Ancak katlanların 1/3 ünün yazılı, teklifi ve katlanların oy çokluğu ile verilecek bir kararla toplantı gündeminde olmayan bir konu gündeme alınabilir.

Madde 56 : Kat Malikleri Kurulu kararlar, (1)den başlayarak giden sayfa numaraları, tabii her sahifesi noter mühürü ile onaylı, bir deftere yazılır. Karara aykırı, oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar. Bir konuda ileride çıkacak anlaşmazlıklar, karar defterinde aynen, hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa, kural olarak ona göre çözülür.

Kat maliklerinden biri yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanununa göre kendisine düşen borçlar, ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, diğer kat malikleri o kat malikini müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden Kat Mülkiyeti Kanununun 25.nci maddesine göre, isteyebilirler. Bu davayı açmaya borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyen ba ,ms,z bölümün bulunduğu parselin kat malikleri karar verirler. Satılmayacak borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat malikinin ba ,ms,z bölümünün bulunduğu parselde bulunan ba ,ms,z bölüm malikleri isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkındaki, ba ,ms,z bölümün mülkiyetinin karara en yakın tarihteki durumu o kat maliklerine, arsa payları, oranında devredilmesi için dava açılmasına karar verilir. Bu karar diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınacak karar ile alınır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı, bu davayı açmak istemezse, davayı açmak isteyen kat malikleri açarlar. Bu konuda Kat Mülkiyeti Kanununun de i ik 25.nci maddesi uygulanır.

Aşağıdaki hallerde çekilmezlik hali varsayılırsa :

(a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları, ödemediği için hakkındaki (2) takvim yılı içinde (3) defa icra veya dava takibi yapılmamasına sebep olunması,

(b) Sulh Hakiminin Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi gereğince emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekle devamlı olarak (1) yıl süre ile sürat edilmesi, (Kat Mülkiyeti Kanunu 25/b maddesi)

(c) Kendi ba ,ms,z bölümünü, randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlaka ve adaba aykırı harekette bulunması.

Madde 57 : Kat Malikleri Kurulunun karar örnekleri, toplantı, da bulunmam, olanlara tüm giderleri kendi hesapları, na kaydedilmek üzere gönderilebilir. Bu karar suretlerinin isteyen her kat malikine verilmesi zorunludur.

Kat Malikleri Kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantı, s, na katılma, ancak KMK.32.nci madde hükmü gereğince aykırı, oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantı, ya katılmayan her kat maliki karar, örneğinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yere Sulh Hukuk Mahkemesine iptal davası açabilir.

Madde 58 : YÖNETİMLER : Sitenin bütün parsellerinin bütün bölümlerini ve ortak yerlerini **beş kişiden oluşan tek YÖNETİM KURULU, yönetici olarak yönetir.** Bu kurul toplantılarda yönetici seçimlerinin tamamlanması, izleyen bir hafta içinde toplanarak, içlerinden birisini başkan, birini başkan yardımcısı, birini sayman olarak seçer. Bölüm maliki olmayanlar yönetici olamazlar. Bir bölümün maliki bir şirket ise, o bölümden yararlanana ki yönetici seçilebilir.

Kat Malikleri Kurulu siteyi yönetmek için 5 asil ve 5 yedek yönetim kurulu üyesi ile yönetimin denetlenmesi için 3 asil ve 3 yedek denetim kurulu üyelerini seçer.

Aday olmak isteyenlerin isimlerini katip üyeye yazdırırlar. Genel Kurulun yapıldığı tarihte toplantı, da bulunamayacak fakat aday olmak isteyen kat maliki yazılı bir beyan göndererek aday olabilir, adayları kendilerini tanıtmaları, ardından seçime geçilir.

Yönetim Kurulu asil ve yedek üyeleri ile denetçi ve yedek denetçi seçiminde her bölüm maliki kendilerine verilecek özel kartlara oy verdikleri kişilerin adlarını yazarak oylama kartlarını imzalar, oylama toplama memuruna verirler. Etiler oy alınması halinde taraflardan biri kendi rızası ile çekilir ise seçim sonuçlanır. Her iki tarafında çekilmemesi halinde daha fazla olan kişiler, seçilenler listesinde daha önce yazılarak seçim sonuçlanır. En fazla oy alanlar asil üye ve daha az oy alanlar yedek üye seçilirler.

Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayılması yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, **kişinin ve daha az sayısındaki kat mülkiyetine tâbi toplantılarda bir kişi, en fazla iki kişi vekâlet edebilir.**

Yöneticiler ve denetçiler ücret alamazlar ve masraflara katılırlar.

Asil üyelerin istifâ etmeleri halinde yedek üyeler asil üyelerle toplantılara katılırlar.

Madde 59 : YÖNETİMLERİN GÖREV VE YETKİLERİ :

(a) Kat Malikleri Kurulunca verilen kararları yerine getirmesi,

(b) Bütün bölümlerin amaçlarına uygun olarak kullanılması, için gereken tedbirlerin alınması,

(c) Bütün bölümlerin ödemeleri gereken avansları, her ay işletme projesine uygun olarak toplamak ve gerekli yerlere harcamak ve avansların harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işletmeler için yeni işletme projesi yapmak ve tekrar avans toplanması,

(d) Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması, ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi,

(e) Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Kurulunun kararlarını, Kat Malikleri Kurulu Karar Defterine tarih sırasıyla yazılı olarak saklamakla ve bu defteri sene sonunda bir ay içinde Noter'e tasdik ettirmekle yükümlüdür.

(f) Yönetim Kurulu, gelir ve gider belgelerini, yapı, sözleşmeleri, ihtarları, yönetimle ilgili bütün belgeleri tarih sırasıyla ayrı dosyalarda saklamakla yükümlüdür.

(g) Yönetim Kurulu Noterce onanmış, sayfalar, 1 den başlayarak devam edecek olan İletme Hesabı, Defteri ve yardımcı defter olarak yevmiye, kebir defterleri düzenlemekle ve gelir ve gider belgelerini bu defterlere yazmakla yükümlüdür. Bu defterleri her takvim yılı başında bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılmalıdır, gereklidir. Bu defterin sayfaları, Noterce onanmış, özel bilgisayar kartları, yazılarak düzenlenmesi mümkündür.

(h) Yönetim Kurulu gelir ve gider belgelerini, Karar defterlerini, İletme Hesabı, Defterlerini ve yardımcı defterlerini saklamakla yükümlüdür.

(ı) Yönetim Kurulu, her üç ayda bir kat maliklerine üç aylık işlemlere ilişkin hesap özeti vermekle yükümlüdür.

(j) Yönetim Kurulu, sitede çalışan işçilerin iş sözleşmelerinin akdi koşulları, ve sürelerinin düzenlenmesi, gerekli icra takibi yapılması, dava açılması, işçilerin tarafından açılan, sitenin ihtiyaçları için düzenlenen sözleşmeler nedeniyle Site Yönetimine karşı açılan davalarda kat maliklerini temsil eden hazır bulunması, ücret ve tazminatların ödenmesi makbuz ve ibraz alınması, konularında kat maliklerinin rızasıyla ihtiyaç olmaksızın yetkilidir.

(k) Sosyal tesislerin kiracılarına karşı, kiracıları ile kişiden doğan her türlü davalar açmak ve icra takibi yapmak, yetkisinin Kat Malikleri Kurulu kararı ile verilmesi halinde bu işlemleri yerine getirmek,

(l) Yönetim Kurulu ayrıca, bir karar ile başlıca bölüm maliklerinin su ve elektrik saatlerine yasa ve usullere aykırı olarak, kaçak boru ve hat çektikleri, sızdırmaya yaparak su ve elektrik çaldıkları, bundan üşhelenirlerse, o başlıca bölümün ilgili bölümünde inceleme yapmaya, yaptırmaya yetkilidirler. Yönetim kurulu bu gibi hallerde Mahkemelere başvurarak delil tespiti yaptırabilir.

(m) Yönetim Kurulu Kat Malikleri Kurulunca kabul edilmiş İletme projesi yoksa, gecikmeksizin bir İletme projesi yapar. Bu projede özellikle :

Bütün başlıca bölümlerin maliklerinin ve sosyal tesisin kiracılarının her ay ödeyecekleri ortak gider avansları, tahmini tutarları, en geç ödeme günlerini belirler.

Bu proje, kat maliklerine veya başlıca bölümden fiilen yararlananlar imzaları, kararlaştırılarak veya iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye itiraz edilirse durum Kat Malikleri Kurulunda incelenir ve gerekli karar verilir. Gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Kesinleşen İletme projeleri veya Kat Malikleri Kurulunun İletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68.maddesinin 1.nci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

(Kat Mülkiyeti Kanununun 37.nci maddesine göre, Kat Malikleri Kurulunun yaptığı, İletme projelerinin kesinleşmesi aranmadan icra takibi yapılması, ve takibe itiraz edilmesi halinde İcra Hukuk Mahkemeleri itiraz, kesin olarak kaldırılmak yetkisini haizdirler, uygulama bu yödedir.)

Yukarıda yöneticiye ilişkin olarak düzenlenmiş olan görev yetki ve sorumluluklar doğrudan herhangi bir konut yapıyla, ilgilendirmeyen, fakat ana tarafların tamamına ilgili işlemlerde, Yönetim Kurulu'nun görev, yetki ve sorumlulukları niteliindedir.

Madde 60 : YÖNETİCİLER VE DENETİCİLERİN TOPLANTILARINA KATILMAMALARI :

Yönetici ve deneticiler mazeretsiz olarak Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu toplantılarına, on kez katılmazlarsa, üyelikleri düşer. Yerlerine yedek üyeler görev yaparlar.

Yönetim kurulu ve denetim kurulu üyelerinin istifa etmeleri halinde yerlerine yedekleri görev yaparlar. **Yönetim kurulu ve denetim kurulu asıl ve yedek üyelerinin istifa etmeleri halinde bu kurul iki ki iye düerse bu üyeler Kat Malikleri Kurulunu seçim için toplantıya çağırır.**

Madde 61 : YÖNETİCİLERİN SORUMLULUĞU: Yöneticiler, bu sınıflar, dolayısıyla, diğer kat maliklerine karşı vekil gibi sorumludurlar. Yönetici olarak kat malikleri toplantısında, bir evvelki takvim yılı itibarıyla toplanan avansın ve yapılan masrafların hesabını vermekle yükümlüdür. Bu hesap dökümü, denetim kurulu raporu ile birlikte, toplantıya çağırılmak üzere mektubu ile birlikte toplantıdan önce kat maliklerine elden tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

DENETİM KURULU

Madde 62 : DENETİM KURULUNUN SEÇİM VE GÖREVLERİ :

Kat Malikleri Kurulu, Yönetim Kurulunun denetimi için üç ki ilik denetim kurulu asıl ve üç ki ilik denetim Kurulu yedek üyelerini seçer.

Bu suretle seçilen denetçiler seçimden itibaren bir hafta içinde çoğunlukla toplanarak denetim kurulu başkan ve başkan vekilini seçerek göreve başlarlar ve Yönetim Kurulunun toplantılarında üç ayda en az bir kere katılırlar. Oy kullanamazlar.

Başkanlık bölüm maliki olmayan kişiler denetçi olamazlar. Bir başkanlık bölümün maliki bir şirket ise, başkanlık bölümden yararlanan kişiler denetçi olabilir.

Denetçiler bu görevlerinden dolayı, ücret almazlar ve ortak giderlere kat malikleri gibi katılırlar.

Madde 63 : YÖNETİCİ VE DENETİCİLERE BU SIFATLARI NEDEN YLE DAVA VE İCRATA TAKİBİNİN AÇILMASI HALİNDE ÖDENECEK YARGILAMA GİDERLERİ :

Yöneticiler ve deneticilere bu sınıflar, nedeniyle haklarında her hangi bir dava veya icra takibinin açılması halinde, olay yönetim ve denetim görevinden doğduğundan bu davalar nedeniyle yapılacaklar, bütün harcamalar ile ödeyecekleri avukatlık paraları, site bütçesinden ödenir.

Altın, Bölüm

Madde 64 : ALKENT 2000 ÇAMLICA SİTESİ içerdiği bütün parseller, üzerlerinde bulunan bütün başkanlık bölümler, ortak kullanma ve yararlanma üniteleri ve Yönetim Planı ile birlikte bir bütündür.

Madde 65 : ALKENT 2000 ÇAMLICA SİTESİ ismi ve içerdiği anata, namaz ve villa yapıları için ön görülen isimler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı, çoğunluğu ile değiştirilebilir.

Madde 66 : Kat Malikleri, kiracılar dışında yeni kiracı, veya kendi bölümlerinde başkanlık sınıfları oturacaklar, öz ve soyadı, adresini, en çok on gün içinde Merkez Yönetim Kuruluna villa konutu için seçilen yönetici aracılığıyla bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve başkanlık bölümde oturanlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar.

Yedinci Bölüm

Madde 67 : ALKENT 2000 ÇAMLICA SITESİ nin Parselleri Ve Bağımsız Bölümleri listesi :

<u>PAFTA</u>	<u>ADA</u>	<u>PARSEL</u>	<u>VİLLA YAPISI</u>	<u>SOSYAL TESİS</u>
2	226	1	100	1
2	227	3	16	
2	228	2	4	
2	229	1	4	
2	229	2	3	
2	230	1	26	
2	231	1	44	
2	231	2	ARITMA TESİS	
F21d1ga3b3c	220	1	44	
F21d1ga3b3c	221	1	54	

Toplam villa sayısı, (295) tir.

Madde 68 : Büyükçekmece Alkent 2000 Çamlıca Sitesinde Bulunan Her Parselin Bağımsız Bölüm Listeleri

S O N H Ü K Ü M L E R

Madde 69 : Kat Malikleri Kurulları, gerekli yasal koşullara uyarak de iştirilen bu yeni Yönetim Planı, Tapuoya verilme gününden başlayarak yürürlü e girer ve hüküm ifade eder.

Yukarıda yer alan Toplu Yapı, Yönetim Planı, Kat Malikleri kurulunun 05.02.2012 günü yaptığı toplantıda katılan 229 üyenin kabul, 1 üyenin red, 0 üyenin çekimser oyu ile kabul edilmiştir.