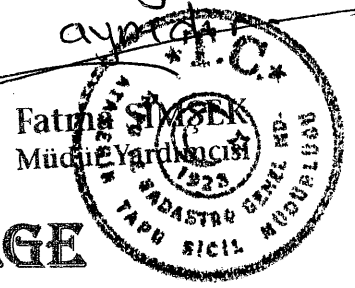


98 Sayfa 11
30.3.2010 Tarih
4491 yevmiye
Dosyasındaki
ayrıntı



İSTANBUL İLİ
ATAŞEHİR İLÇESİ 4.BÖLGE
KÜÇÜKBAKKALKÖY
MAHALLESİ

PAFTA : F22D23D4D
ADA: 3346
PARSEL:1

VARYAP MERIDIAN 3
TOPLU YAPISI
YÖNETİM PLANI

100
ypr

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

- 1.- KAPSAM
- 2.- YASALARIN UYGULANMASI
- 3.- YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI
- 4.- TANIMLAR
- 5.- BAĞLANTILAR
- 6.-SOSYAL TESİSLER :
- 7.- ORTAK YERLER:
- 8.- YÖNETİM PLANI BAĞLAYICILIĞI VE DEĞİŞTİRİLMESİ
- 9.- YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ
- 10.- İŞLETME PROJESİ

İKİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI, BORÇLARI VE İLGİLİ KONULAR

- 11.- KAT MALİKLERİNİN HAKLARI
- 12.- KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI
- 13.- GENEL KURALLAR
- 14.- SOSYAL TESİSLER VE ORTAK ALANLARIN KULLANIMI
- 15.-ORTAK GİDERLERE KATILMA
- 16.- ORTAK GELİRLER
- 17.- ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI – ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR
- 18.- MÜSAADE MECBURİYETİ
- 19.-HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ
- 20.-TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ
- 21.-YENİLİK VE İLAVELER
- 22.-SİGORTA ANLAŞMASI
- 23.-KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM YÖNETİM ORGANLARI

- 24.-BLOK YÖNETİM ORGANLARI
- 25.-VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI YÖNETİM ORGANLARI
- 26.-ÜCRETLER

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM DİĞER HÜKÜMLER

- 27.-GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE GEÇİCİ DENETÇİ
- 28.-GENEL OLARAK



BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

1.- KAPSAM

İstanbul ili, Ataşehir İlçesi 4. Bölge, Küçükbakkalköy Mahallesi :

Pafta: F22D23D4D Ada: 3346 Parsel: 1

Numaralarında kayıtlı parseldeki arsalar üzerinde, yetkili makamların onaylı uygulama projelerine göre yapılacak VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI'NI oluşturan her bir bloğun bireysel yönetimi ile, diğer bloklar ile ortaklaşa istifade edilen yerler ve tesislerin tümünün yönetimi, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu Yönetim Planına ve plandan ayrılması mümkün olmayan eklerine göre yapılacaktır.

2.- YASALARIN UYGULANMASI

Bu yönetim planı, VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI içinde oluşturulacak bağımsız bölüm maliklerinin arasında karşılıklı taahhüt ve edimleri içeren bir sözleşme mahiyetindedir.

İşbu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde konu ile ilgili yasaların alakalı hükümleri uygulanacaktır.

3.- YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Bu yönetim planı VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI içindeki bütün bağımsız bölüm maliklerini, irtifak ve intifa hakkı sahiplerini, onların mirasçılarını, bağımsız bölümü satış, bağış vs. yolla iktisap edecek veya her hangi bir hakka dayalı olarak kullanacak bütün şahısları bağlar.

4.- TANIMLAR

Anagayrimenkul :

İstanbul ili, Ataşehir İlçesi 4. Bölge, Küçükbakkalköy Mahallesi
Pafta: F22D23D4D Ada: 3346 Parsel: 1'de kayıtlı arsa,

Anayapı :

Anagayrimenkul üzerinde birden fazla apartman bloklarının her birinin esas kısmını, bodrum katları ve bahçeleri, havuzları, ortak kullandıkları alanları

Bağımsız Bölüm :

Anagayrimenkulün başlı başına kullanmaya elverişli olup Kat Mülkiyeti Kanununa göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,

Eklenti :

Bir bağımsız bölüm dışında olup doğrudan o bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilmiş yerleri,

Ortak Yerler :

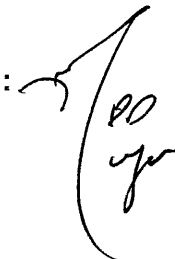
Bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanmaya ve faydalanmaya yarayan yerleri,

Arsa Payı :

Anagayrimenkul üzerine yapılmış binanın bağımsız bölümlerine tahsis edilmiş ortak mülkiyet paylarını,

Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı (Toplu Yapı)(Site)(SİTE)

Anagayrimenkul ve anayapı ile ortak yerlerin tamamını

: 

Blok :
Anagayrimenkul üzerinde temelleri ve yeri farklı olarak oluşturulmuş her bir bağımsız binayı,

Blok Kat Maliki :
Her bir bloğun kat maliklerinin her birini,

Blok Kat Malikleri Kurulu :
Bloğun kat maliklerinin hepsi,

Blok Yönetim Kurulu :
Blok kat maliklerinin seçtiği Yöneticilerden oluşan topluluk

Toplu Yapı Kat Malikleri :
Toplu Yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinden her birini,

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu :
Toplu Yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinin hepsi,

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu :
A blok Kat Malikleri Kurulu tarafından 5 kişi olarak bloğu temsil etmek üzere seçilmiş bulunan yöneticiler ve V1-V2-V3-V4-V5-V6-V7-V8-V9-V10-V11-V12-V13-V14 Bloklarının her birinin malik/maliklerinin seçtiği 1'er yöneticinin tümünün bir araya gelmesiyle 19 üyeden oluşan kurul,

Toplu Yapı Yönetim Kurulu :
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından seçilen, 1 Başkan, 1 Başkan Yardımcısı, 3 üye olmak üzere toplam 5 kişiden oluşan kurul,

Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu :
İlk Olağan Blok Kat Malikleri Genel Kurulunda Seçilecek Blok Yönetim Kurulu Üyelerinin bir araya gelerek oluşturacakları Toplu Yapı Temsilciler kurulunun seçtiği Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun teşkiline kadar yetkili olacak kurul,

Site Yönetimi :
Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren, sitedeki bütün yönetim hizmetlerini organize eden yönetim ekibidir. Profesyonel bir işletme şirketi olabilir yada Toplu Yapı Yönetim Kurulunun istihdam ettiği, ücretleri her birine ayrı ayrı Toplu Yapı hesaplarından ödenen, belli bir organizasyon şemasına ve görev tanımlarına göre hizmetleri yerine getiren personellerden oluşabilir.

Kat Mülkiyeti :
Bağımsız bölüm üzerinde, tapu sicilinde kurulan mülkiyet hakkıdır.

Kat Maliki :
Kat Mülkiyetine konu, Bağımsız bölüm üzerinde aynı hak olarak mülkiyet hakkı sahibi tek kişi veya toplu mülkiyet olarak elbirliği ve paylı mülkiyet hakkı sahipleri birliği veya Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olan gerçek veya tüzel kişiler Bu kapsamda olmasa da tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini satın alanlar, İntifa, oturma (sükna), üst hakkı gibi) kullanıma imkan veren ve tapuya tescil edilmiş aynı hak sahipleri de niteliği elverdiği ölçüde bu kavram içinde değerlendirilebilecektir.

Kat İrtifakı :
Arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkı

Kat İrtifak Sahibi :
Kat İrtifakı hakkına sahip olanlar

Hak Sahibi

SİTE üzerinde kurulacak olan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sahifesinde kat irtifakı veya mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir.

Villalar

: V1-V2-V3-V4-V5-V6-V7-V8-V9-V10-V11-V12-V13-V14 Bloklarından oluşan bloklar grubu,

Her ne kadar tapu kütüğünde malik olarak görülmemekle birlikte Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile vekaleten yapılan sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler, bağımsız bölümlerin kendilerine teslimi ihbarından itibaren iş bu yönetim planında hak ve mükellefiyet sahibi olacak, bağımsız bölümün ihbar ve tesliminden itibaren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. giderlerden hiçbir nam ve sıfat altında sorumlu tutulmayacaktır. İşbu madde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki tüm bağımsız bölümlerin kat irtifak veya kat mülkiyet tapularının devri işlemlerinin tamamlanması ile ortadan kalkar. Bağımsız bölüm maliklerinin, intifa – sükna hakkı sahiplerinin veya kiracılarının hizmetli yardımcı, bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçü ve zamanda, asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümden istifade edebilirler.

Kısaca tarif eden tanımlamalar olarak işbu Yönetim Planı metninde yer almışlardır.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI olarak tanımlanan anagayrimenkul ve anayapının tamamı **426** bağımsız bölümden ibarettir. Bu bölümlerin **409** adedi mesken, **14** adet villa ve **3** adedi işyeridir. A Bloкта 2 adet yolcu asansör grubu bulunmaktadır. 3 asansörden oluşan grup 19. Kata kadar (19. Kat dahil) hizmet verecek, 4 asansörden oluşan grup 20. Kattan (20. Kat dahil) yukarda bulunan katlara hizmet verecektir. 3 asansörden oluşan grubun hizmet verdiği Zemin kat-19 katlar arasında bulunan katlardaki bağımsız bölümler (4-172 dahil arasındaki bağımsız bölümler) gürültü, tehlike arz edici, ahlak dışı vs. faaliyetler için kullanılmamak şartıyla ofis olarak kullanılabilir. (Ofis olarak kullanılacak bağımsız bölümlerin müşterileri, misafirleri, çalışanları site ortak alanlarından yararlanamayacaklar yada Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği koşullar doğrultusunda yararlanabileceklerdir. Ofis olarak kullanılacak bu bağımsız bölümlerin işletmecileri, yöneticileri Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği kurallara uymakla yükümlüdürler.) 20. Kat ve yukarı katlarda bulunan mesken nitelikli bağımsız bölümler Kat Mülkiyeti Kanunun hükümleri doğrultusunda kullanılabilir.

İşyeri olarak gösterilen ve villa nitelikli bağımsız bölümler ise; Toplu Yapı Kat Malikleri ve kamu huzurunu rahatsız edici gürültü oluşturan fonksiyonlar dışında, fırın, her türlü içkili ve içkisiz lokanta ve kafe, pastane, un ve süt mamulleri satış ve imalathanesi gıda ve beslenme yerleri, galeriler, giyim, dans okulu, sanat galerisi, kreş, güzellik merkezi, eczane, poliklinik, çiçekçi, dükkan, mağaza, çarşı, proje bürosu, cep sineması, pet shop, emlak ofisi, sigorta acentesi, banka şubesi, fitness center, squash salonu, spa salonu, Türk hamamı, sauna ve buhar odası vb. ticari amaçlar için kullanılabilirler. Bu bağımsız bölüm malikleri kendileri veya kiralayacakları kişi veya kurumlar bu amaçlar doğrultusunda faaliyet gösterebilirler. Bu mekanların işletmecileri kanunlara, belediye, asayiş vb. birimlerin talimatlarına, yönetmeliklerine, koydukları kurallara uygun olarak faaliyet göstermek zorundadırlar.

5.- BAĞLANTILAR**Bağımsız Bölümler ile Arsa Payı Arasındaki Bağlantı:**

Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, ayrı olarak miras yoluyla da geçemez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında kendiliğinden kayıtlar.

Bağımsız Bölümlerle Eklentiler Ve Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı:

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler ve şeyler ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

6.-SOSYAL TESİSLER:

Site içerisinde, ortak yararlanmaya tahsis edilen, kullanım ve işletme esasları Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek esaslara göre hazırlanacak, Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya gerçek/tüzel kişiler eliyle işletilebilecek kapalı-açık havuz, spor alanları, tüm sosyal - kültürel tesisleri ifade eder.

Ortak yer olan bu sosyal tesislerle ilgili olarak ortaklığın giderilmesi davası açılmaz.

7.- ORTAK YERLER:

Aşağıda yazılı yerler ve şeyler ortak yer sayılır;

Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar," bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, bariyerler, turnikeler, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, havuz-A, sosyal tesisler,

Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler; sıcak ve soğuk hava tesisleri,

Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri;

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer tanımına girer.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir. Bu durumda bunlara ait giderler Site ortak gideri sayılır ve arsa payı oranında tüm kat maliklerince karşılanır.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.

8.- YÖNETİM PLANI BAĞLAYICILIĞI VE DEĞİŞTİRİLMESİ

Yönetim planında yapılacak değişiklikler, Toplu Yapı Kat Maliklerinin sayıca beşte dört (4/5) çoğunluğunun onayı ile yapılabilir.

İş bu Yönetim Planı ve bunda yapılan değişiklikler, hali hazır kat irtifakı sahipleri ve kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini, bağımsız bölümü satış, bağış veya herhangi bir şekilde sonradan edinenleri, kiracıları ve yönetici ve denetçileri de bağlayıcı niteliktedir.

9.- YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ

İş bu Yönetim Planının hükümleri, yapılmış ve yapılacak konut, ticari donatı alan ve üniteleri ile alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlı birden çok yapının yer aldığı SİTE'de, Kat Mülkiyetine dayalı bütün sorunlarda öncelikle bu Yönetim Planı hükümleri uygulanır. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyet Kanunu (KMK), KMK'da hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve diğer Kanun hükümleri ile yerleşik Yargıtay içtihatları uygulanır.

10.- İŞLETME PROJESİ

Yıl içerisindeki tahmini gelir ve gider tutarları ile tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen bütçeye denir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan bütçe Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylanır maliklere duyurulur, Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu temsil yetkisine sahip olduğu için Geçici Yönetim Kurulunun hazırladığı bütçe direkt maliklere duyurulur.

Bu projede özellikle;

Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları,

Tüm giderlerden her kat malikine, Kat Mülkiyeti Kanunu 20.'nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar,

Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin Kat Mülkiyeti Kanunu 20.'nci maddesindeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Geçici Yönetim Kurulu Bütçe hazırlama ve hizmetlerin aksatılmaması gayesiyle bütçe dışı harcama yapma yetkisine sahiptir. Bütçe dışı harcamalar aidat avanslarına eklenebilir, yada bütçe açığına dahil edilerek bir sonraki yıla ait aidat avansları ile birlikte toplanabilir.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri tarafından, yönetici tarafından, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık "yüzde beş" hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Ortak alandaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

Site ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki Yönetimin kararlaştırdığı gecikme tazminatını ödemek zorundadır. (KMK'nın öngördüğü en yüksek oran) Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi birinin veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi nedeniyle bir gidere sebebiyet verilmiş ise; iş bu gider gidere sebebiyet verilen bağımsız bölüm malikinden tahsil edilir.

Sonradan malik olanlar ve satıcı Malik, bağımsız bölümü satmadan ve satın almadan önce, Site Yönetimi'nden "borcu yoktur" belgesi almak zorundadır. Aksi halde, sonradan malik olanlar eski malikin borçlarından ve faizinden sorumludurlar. Bu durum eski malike rücu hakkını ortadan kaldırmaz.



İKİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI, BORÇLARI VE İLGİLİ KONULAR

11.- KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

Bağımsız bölüm malikleri ve ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler ve bu Yönetim Planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla kendilerine ait bağımsız bölüm üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilerine sahiptirler.

Kat malikleri ve diğer hak sahipleri, aşağıda anılan sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, kullanma ve yararlanma hakkını başkasına vermeye, kiralamaya, paralı yada parasız olarak devretmeye, bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidirler.

Keza tüm kat malikleri, VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI içindeki ortak mekânlar, spor ve sosyal tesislerin, Toplu Yapı'nın yönetimi hususunda anlaşma yapılması halinde Toplu Yapı Yönetim Kurulunun veya Profesyonel Yönetim Şirketinin tayin ve tespit edeceği esaslar dairesinde, yararlanma haklarına sahiptirler.

12.- KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI

Kat malikleri, gerek kendilerine ait bağımsız bölümleri gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken; doğruluk ve iyi niyet kaidelerine, Kat Mülkiyeti Kanununun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararlarına, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına, Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Geçici Yönetim Kurulu kararlarına ve komşuluk ilişkisinin getirdiği sınırlama ve yasaklara uymak zorundadır.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleri ile birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

Kat malikine tanınan haklar diğer maliklerin haklarına zarar verecek şekilde kullandırılmaz. Ortak alanların kullanımını bağımsız bölüm malikinin birinci derece akrabalarına ve kiracısının/kullanıma tahsis ettiği kişinin birinci derece akrabalarına daimi olarak sağlayacak işlemler yapamaz, bu kişiler haricindeki kişilere site/otopark/sosyal tesisler/havuz/spor merkezi giriş kartları çıkartamaz, çıkartmak için başvuramaz.

13.- GENEL KURALLAR

Kat Malikleri, kendi bağımsız bölümleri ile eklenti ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

Kat Malikleri, gerek bağımsız bölümlerinde ve gerekse diğer yerlerde, yapıların genel estetik ve bina statğine aykırı iş ve işlemleri yapamaz. Bu konuda Kat Mülkiyeti Kanunu ile yasaların amir hükümleri uygulanır.

Hak sahipleri, kendi bağımsız bölümlerinde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi özel toplantılarında diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecburdurlar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar. Bu tür toplantı ve etkinlikler için ortak alan kullanımından ücret alınıp alınmayacağı Yönetim Kurulunun takdirindedir.

Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri hiçbir şekilde randevu evi, kumarhane veya benzeri şekilde ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

Otopark giriş çıkışlarında oluşacak yoğunluğu ve meydana gelebilecek güvenlik zafiyetini engellemek amacıyla Öğrenci ve personel servis araçlarının, ticari taksilerin site içine girmesi yasaktır. Malikler veya kiracıları blokları girişine en yakın olan site giriş noktalarına kadar bu araçlarla gelebileceklerdir.

Misafir araçlarının site içine girmesi ve kapalı otoparkı kullanması ve mal/ürün getiren ticari araçların yarım saati aşacak şekilde site içinde bulunması yasaktır. Site yaya ve araç giriş noktalarında güvenlik amacıyla herhangi otomasyon sistemiyle kontrol edilen güvenlik sistemi kullanıldığı takdirde malikler veya kiracıları itiraz edemeyeceklerdir.

Hak sahibi, ortak mahallere ve bağımsız bölümlerin duvar, pencere veya camlarına içerden ve dışarıdan doğal mimari ve ortak görünümü bozacak şekilde levha, direk, uydu anteni, duyuru, ilan, reklam şeklinde tabela, kâğıt veya afiş yapıştırılmaz, asamaz ve aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapamaz.

Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar,

Hak sahipleri ortak yerlere Yönetim Kurulundan izinsiz hiçbir şey bırakmaz. Bağımsız bölümlerinde ve eklenti ve ortak yerlerde yanıcı-patlayıcı-parlayıcı özellikli madde ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman, toz çıkarma neticesi veren fiiller icra edemezler.

Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri, bağımsız bölümde her hangi bir sebeple ve sıfatla oturan (kira, sükna vb.) kişilerin adı-soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde blok yöneticilerine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yönetimde mevcut son adresleri tebligat adresleri sayılır, işlemler bu adrese göre yapılır.

Bağımsız bölüm malikleri ortak kullanımda bulunan spor tesislerini misafirlerine kullandıramazlar. Belirtilen tesislerden sadece blok malikleri ile onların kiracı ve sükna hakkı sahipleri faydalanabilirler. Yönetim Kurulunun onayı olmaksızın kat malikleri haricinde kiracılık sıfatı olmayanlar ve iş yeri çalışanlarıyla bunların misafirleri spor tesislerinden faydalanamazlar. Bu hüküm spor ve sağlık kulübünün içindeki ve diğer aktiviteler için de geçerlidir.

Kat malikleri ve diğer hak sahipleri zorunlu tamirat işlerini; gürültü ile komşularını rahatsız etmemek amacıyla sadece mesai günlerinde 11.00-16.00 saatleri arasında yaptırabilirler.

Kat malikleri kendi bloklarının çevrelerini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı olarak çit veya benzeri mânialarla çeviremezler. Bahçelere SITE'ye dikilecek ağaçların türleri peyzaj projesi esas alınarak Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılır. Kat malikleri izinsiz olarak bahçelere ağaç ve herhangi bir bitki dikemezler.

Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında Toplu Yapı Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uyulur.

Projede belirtilen yerler dışında, blokların dış cephesine veya blok kat sahanlıklarında bulunan havalandırma boşluklarına, tesisat shaftına veya merdiven boşluklarına klima dış ünitesi veya diğer soğutucu-ısıtıcı cihazlar koymak yasaktır. Blok cephelerine anten, verici, alıcı herhangi bir cihaz asılamaz. Blokların cepheleri, bahçe duvarları, bina saçağı, site giriş kapı ve saçağı tasarımları, renkleri, kaplamaları, yapının yapımıyla ilgili bilgileri içeren tabelalar yapımcı firma muvafakati olmadan değiştirilemez.

Lobi, garaj ve asansörlerde, kat hollerinde, merdivenlerde, hollerinde tütün ve tütün mamullerinin içilmesi yasaktır. Varyap Meridian 3 Toplu Yapıları'nın Toplu Yapılar Yönetim Kurulu tarafından belirlenen alanlar haricindeki ortak alanlarında içki içilemez.



Kat malikleri, kendilerine ait dairelerde oturmuyorlar ise tebligat yapılabilecek adreslerini ve adreslerinde meydana gelen değişiklikleri en çok onbeş gün içinde Site Yönetimi'ne bildirmek zorundadır. Aksi durumda eski adreslerine yapılan tebligatlar hukuken geçerlidir.

Çöpler, belirlenen yerlere belirlenen saatler dahilinde bırakılır. Başkaca herhangi bir yere bırakılamaz.

Kat sahanlıklarında, herhangi bir şey bırakılamaz ve bulundurulamaz. Bağımsız bölüm malikleri ve yararlanları ortak yerlere hiçbir şekilde kişisel herhangi bir eşyasını, her ne sebeple olursa olsun devamlı veya geçici olarak koyamazlar.

Kat Malikleri ya da onların bağımsız bölümünde herhangi bir sıfatla yaşayanlar, kendileri ya da misafirlerinin çocukları tarafından ortak yer ve şeylere verilen zararları derhal ödemeye ve zararı gidermeye mecbur oldukları gibi, çocukların kendilerine ayrılan yerler dışında oynamamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla da yükümlüdürler.

Yönetim Kurulunun onayı olmadan sığınak vs. ortak alanlar depo vb. amaçlar için kullanılamaz. Bağımsız bölümler ahlak ve adaba aykırı olarak kullanılamaz, mesken olan bağımsız bölümlerde emlak ofisi açılmaz. Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu bağımsız bölüm kiracı ve maliklerine kararlaştırdıkları bir tutarda parasal ceza uygulayabilir. Bu ceza toplu geliri olarak kaydedilir.

Bağımsız bölümlerden halı, kilim ve benzeri şeylerin silkelmesi, su ve benzeri şeylerin dökülmesi, çöp ve benzeri şeylerin atılması, dış cepheye ve bahçeye çamaşır asılması yasaktır. Bağımsız bölümlerde diğer bağımsız bölümleri rahatsız edecek şekillerde gürültü yapılamaz, radyo, televizyon, müzik aletleri diğer bağımsız bölüm sakinlerini rahatsız edecek şekillerde kullanılamaz.

Kat sakinleri kendi kimlikleri ile daireden sürekli veya geçici yararlanlar ve varsa dairede istihdam ettikleri sair şahısların kimliklerini, Kimlik Bildirme Kanunu uyarınca dairenin bu kişilerce kullanıma başlanmasından itibaren 10 gün içinde Site Yönetimi'ne bildirmek ve belgelemek zorundadır.

Kat sakinleri bağımsız bölümde koku, gürültü, toz çıkaracak eylemlerden kaçınmaya mecbur olup, bağımsız bölümlerinde patlayıcı, yanıcı, koku neşreden, tehlike doğurabilecek kimyevi maddeler bulunduramazlar.

Kat sakinleri, gürültü, koku, bulaşıcı hastalık riski taşıyan gibi Blok ve diğer sakinlerini rahatsız edici niteliklere sahip ve/veya diğer kat sakinlerine zarar veya rahatsızlık verebilecek hayvanları besleyemez. Bu hayvanların verecekleri her türlü zarar tazmin ettirilir.

Evcil Hayvanların ortak alanlarda ancak tasmalı ya da taşıma kutusu içinde taşınmasına müsaade edilir. Konutlarında hayvan besleyenlerin, bu hayvanların kimliklerini ve cinsini ve aşı tablolarını yönetim kuruluna bildirmek zorundadırlar. Bağımsız bölümlerde evcil hayvanlar ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak, ortak mahallerde veya bağımsız bölüm balkonlarında bulundurmamak kayıt ve şartıyla mümkündür.

Bu gibi ev hayvanlarının gerek apartman komşularını ve gerekse ortak alanlarda herhangi bir sakini, misafiri veya personeli sesleri, pislikleri veya saldırıları ile rahatsız etmeleri halinde maddi ve manevi sorumluluklar genel hukuk kuralları dahilinde ve Belediye Mevzuatı çerçevesinde görülecektir.

Kat Malikleri, gerek bağımsız bölümlerinde ve gerekse diğer yerlerde, yapıların genel estetik ve statüğine aykırı iş ve işlemleri yapamaz. Kendi balkon ya da teras dahi olsa kat maliki kendi tasarrufu ile boyama ya da sıvama yapamaz. Bu konuda Kat Mülkiyeti Kanunu ile yasaların amir hükümleri uygulanır. Aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapılamaz. Türk bayrağı bu kuralın dışındadır.



Kat sakinleri taşınma ile ilgili kurallara uymakla yükümlüdür. Eşya, yük vb. taşınması yangın asansörleri kullanılarak yapılacaktır. Taşınma esnasında asansörler Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararı ile kullanıma açılıp kapatılabilir ve kullanma esasları belirlenir.

Kat sakinleri, acil çıkışların ve yangın merdivenlerinin kullanımını engelleyici hareketlerde bulunamaz.

Kat sakinleri, kendilerinin ve misafirlerin ilgili mevzuat, Yönetim Planı, ve diğer yönetmeliklerde sayılan hususlara riayet edeceğini ve taahhüt ederler.

Kat Malikleri bağımsız bölümlerinden kiracı ya da herhangi bir sıfatla yararlanan herkese borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur. Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerine bağlı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen diğer ilgililerle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur.

Kat malikleri, blok yapıyı ve bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapının mimari görünümü ve niteliğini etkilesin veya etkilemesin, hiçbir değişiklik ve ilave yapamazlar. Bu cümleden anlaşıldığı üzere, yeni pencere açmak, mevcutları genişletmek veya daraltmak yahut birleştirmek, dış duvarları ve ayırıcı elemanları yıkmak, geri yahut ileri almak, yeni duvarlar örmek, blok cephelerinde dış görünümü etkileyecek başka değişiklikler yapmak, bacaların yerini değiştirmek, balkon ve çıkmaları yıkmak, genişletmek, kapatmak veya daraltmak gibi bütün işlemler yasaktır.

Koruma amacına yönelik pencere demiri, panjur ve benzeri ilavelerin yapılması için VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulu' nun yazılı izni gerekir. İznin verilebilmesi için, yapılacak işin niteliklerini içeren bir projenin bu kurula verilmesi ön şarttır.

Projede belirtilen yerler dışında, blokların dış cephesine veya blok kat sahanlıklarında bulunan havalandırma boşluklarına, tesisat shaftına veya merdiven boşluklarına klima dış ünitesi veya diğer soğutucu-ısıtıcı cihazlar koymak yasaktır. Blok cephelerine anten, verici, alıcı herhangi bir cihaz asılamaz. Blokların cepheleri, bahçe duvarları, bina saçağı, site giriş kapı ve saçağı tasarımları, renkleri, kaplamaları, yapının yapımıyla ilgili bilgileri içeren tabelalar yapımçı firma muvafakatı olmadan değiştirilemez.

Dükkanlar blok taşıyıcı sistemini ve cephesini bozmamak şartıyla içerde diledikleri şekilde tadilat, dekorasyon çalışmaları yapabilirler.

Villalar kendileri kullanımlarına tahsis edilmiş açık alanlarda ve blok içlerinde tadilat, dekorasyon çalışmaları yapabilirler. Ancak açık alanlardaki düzenleme çalışmaları site çevre düzenleme konseptine aykırı olmamak zorundadır. Yapımçı firma tarafından kendilerine teslim edilen çevre düzenlemesi dışında duvar, tel çit vs. gibi ayırıcı elemanlarla yeni imalat yaparak peyzaj bütünlüğü' nü bozamazlar, sadece bitkisel ve zemin kaplaması konusunda yeni düzenlemeler yapabilirler. Dış cephede de proje konseptine aykırı, kaplama, pencere, boya, saçak, sundurma, panjur vs. değişiklikler yapamazlar.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI'nın ortak alanlarında, bağımsız bölümlerinde ve iş yerlerinde LPG gazı ile çalışan her türlü cihazı ve her tür LPG tüpünü her ne amaçla olursa olsun kullanmak ve bulundurmak yasaktır.

14.- SOSYAL TESİSLER VE ORTAK ALANLARIN KULLANIMI

Bu yönetim planı ile herhangi bir bağımsız bölüme tahsis edilmemiş olan ortak yerlerin ve tesislerin kullanım esasları, siteye gelir ve hizmet getirebilecek nitelikte kiralanabilecek alanların tespiti ve kiralanması hakkındaki esaslar Geçici Yönetim Kurulu veya Varyap Meridian 3 Toplu Yapı Yönetim kurulunca hazırlanacak tüzüklerle belirlenir, alınan kararlar bu doğrultuda ifa edilir. Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu site sınırlarında uygun herhangi bir yeri siteye gelir sağlanması amacıyla bankamatik konulması, taksi durağı yapılması vs. için dilediği süreyle kiraya vermeye, bu



konuda sözleşme imzalamaya yetkilidir. Bu alanların kullanımı da Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hazırlayacağı tüzüklerle belirlenir.

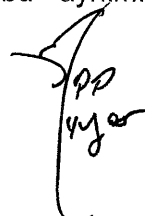
VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI içerisinde bulunan otopark katlarında, sığınak alanlarının bir kısmında Toplu Yapı Kat Maliklerine hizmet edecek araç yıkama yeri, site yönetim ofisi, hizmet personeli için soyunma odaları su vb siparişe yönelik ihtiyaçların site içersinden dağıtılması için dağıtım ofisi, pano odası, Telekom odası, Kamera sistemi izleme odası, geri dönüşüm atıkları toplama odası, otoparklardan bloklara geçişlere yakın noktalarda engelli sürücüler için otopark yerleri, motosiklet ve bisiklet park yerleri, su depoları, mekanik odalar, teslim sonrası oluşacak sorunları gidermekle görevli teknik ekibinin ofis ve deposu, gerektiğinde toplu yapıyla ilgili evrak ve projelerin bir süre saklanacağı arşiv odası vb. ortak kullanım mekanları oluşturduktan sonra otopark düzenlemesi yapılacak, belirli bir prensip çerçevesinde bağımsız bölümlerin otopark yerleri belirlenecektir. Bütün bu düzenlemeler Geçici Yönetim Kurulu onayı ile yapılacaktır. Yapılan bu düzenlemeler geçici yönetim kurulu onayı olmadan değiştirilemeyecektir. Ortak kullanım alanı olarak tahsis edilen konut niteliğindeki bağımsız bölümlere ait bu otopark alanları geçici bile olsa başka amaçla kullanılamaz ve Geçici Yönetim Kurulu Onayı ile belirlenen yerler daha sonradan değiştirilemez, malzeme depolanamaz, terkedilmiş durumda bakımsız, hurdaya benzer/çıkmış araç bırakılamaz. Bu kurallara uyulmadığı durumlarda Toplu Yapılar Yönetim Kurulu kararıyla gerekli müdahaleler yapılabilir ve otopark güvenliğini tehlikeye atan ve/veya görsel kirliliğe neden olan araç Varyap Meridian 3 Toplu Yapılar dışına çıkartılarak yedime bırakılabilir. Bundan dolayı oluşacak her tür masraf aracı bırakana aittir. Onaylı projesinde dükkan ve villa olarak gözüken bağımsız bölümlere A blok altındaki kapalı otoparkta yer tahsis edilmeyecek, bu dükkanların önündeki ticari avluda veya bu avlu ile yol arasında oluşturulan cepteki otopark yerlerinden faydalanacaklardır. Misafir araçları ya da teslimat, taşıma yapan ticari araçlar kapalı otoparktan faydalanamayacaktır.

Villaların her biri kendi blokları altında bulunan bütün kapalı alanları ve 'Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Ek Çizim 1' sayfasında işaretlenerek kendi kullanımlarına tahsis edilmiş açık alanları kullanma hakkına sahiptir, diğer villalar, dükkan ve mesken nitelikli bağımsız bölüm malikleri, kiracıları vs. bu alanların kullanılmasına engel olamaz. 'Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Ek Çizim 1' sayfasında işaretlenen iki sıra villa arasındaki site çıkmaz sokak villaların kullanımına aittir, diğer bağımsız bölüm malikleri bu alana ve villaların kullanımına tahsis edilen diğer açık ve kapalı alanlara giremez. Villa malikleri veya kiracıları A blok altındaki kapalı havuz ve sosyal tesislerden, Havuz A'dan yararlanabilirler, site ortak açık alanlarında dolaşabilir. V1-V2-V3-V4-V5-V6 nolu villa malikleri, kiracıları kendilerine ayrı ayrı olarak tahsis edilmiş açık alanlardaki özel havuzlarını (Havuz-V1, Havuz-V2, Havuz-V3, Havuz-V4, Havuz-V5, Havuz-V6) diğer maliklere ve başkalarına kullandırmama hakkına sahiptirler. Villaların çalışanları, Villalar ofis olarak ticari amaçlı kullanıldığı takdirde bunları çalışanları ve müşterileri villaların malik veya kiracılarına sağlanmış haklardan yararlanamazlar.

Projede bulunan konutlarımızın standardına değer katması amacıyla yasaların öngördüğü sayıdan fazla sayıda otopark yeri tasarlanmış, katlarda kat bahçeleri ve bazı bağımsız bölümlerin/dairelerin önünde teraslar oluşturulmuş, depo alanları ayrılmış ve bunlar inşaat alanını arttırmıştır. Dolayısıyla projenin yapım maliyetini yükselmiştir. Bağımsız Bölüm fiyatlarının belirlenmesinde de Bağımsız Bölüm arsa fiyatlarının yanında yapım maliyeti de oldukça etkili olmuştur.

Bu doğrultuda, Kat bahçeleri, terasların, depoların kullanımı bu yönetim planı ile, ekteki 'Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Bağımsız Bölümlerinin Kullanımına Tahsis Edilmiş Alanlar' başlıklı tabloda belirtildiği üzere ilişkili olduğu bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiştir. Bu alanların, daire fiyatlarının belirlenmesinde etkili olan yapım maliyetine etkisi sadece tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin fiyatlarına yansıtılmış, bu alanların tahsis edilmediği bağımsız bölüm alıcılarına herhangi bir yük getirmemiştir.

Bu durum söz konusu alanların tahsis edilmediği bağımsız bölüm malikleri tarafından imzalamış oldukları Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi eki ile kabul edilmiş olup, kendilerine böyle bir bölüm ayrılmamış bağımsız bölüm malikleri iş bu ayrılmış alanları kullanmak talebinde



bulunmayacaklar ve bu sebeple, diğer maliklerden, yükleniciden, arsa sahibinden herhangi hak talep etmeyeceklerdir.

Bununla birlikte, bu alanların tahsis edildiği bağımsız bölüm sahipleri, bu durumu peşinen kabul etmiş sayılacaklar, sonradan o alanları kullanmak istemediğini belirtemeyecek ve bu sebeple, diğer maliklerden, yükleniciden, arsa sahibinden herhangi hak talep etmeyeceklerdir.

Blokların mimari tasarımından dolayı oluşan teraslar önünde bulundukları bağımsız bölümlerin kullanımına ait olacaktır. (Ekteki 'Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Bağımsız Bölümlerinin Kullanımına Tahsis Edilmiş Alanlar' başlıklı tablo ve ek çizimlerde hangi alanın hangi bağımsız bölüm tarafından kullanılacağı belirtilmiştir.) Bu teraslara ortak alanlardan ulaşılamayacak sadece kullanımına tahsis edildikleri bağımsız bölümlerden ulaşılabilecektir. Cephede oluşan bu teraslara iki farklı bağımsız bölümden ulaşılabildiği takdirde, bu bağımsız bölümlerden her biri bağımsız bölümlerinin ve kendilerine tahsis edilen kat bahçelerinin önünde kalan kısımları kullanabilecek, iki bağımsız bölümün kullanım alanları bu noktalardan ayırıcı bir duvar elemanı ile bölünecektir. Buraların temizliği, bakımı, onarımı vs. her türlü gideri bu bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanacak, diğer bağımsız bölümlere bundan dolayı her hangi bir yük getirilmeyecektir. Bağımsız Bölüm Malikleri bloğun cephesiyle ilgili herhangi zorunlu bir işlem yapılacağı durumlarda bu terasların kullanımına izin verilecektir. Bu terasları kullanan malikler yapımçı tarafından kendilerine teslim edilen haliyle terası kullanacaklar, içeri bakacak şekilde saksı bitkileri yetiştirilmesi dışında bloğun mimari yapısını bozacak herhangi bir eklenti yapamayacaklardır. Bu alanda sabit ya da mobil hiçbir şekilde mangal ya da şömine yakılmayacak/kurulmayacak, blok dışından bakan kimseler tarafından kolayca ayırt edilebilecek ya da blok genel nizamını bozduğu Toplu Yapılar Yönetim Kurulu ya da Blok Kat Malikleri Yönetim Kurulu tarafından ifade/hüküm edilecek tüm sabit yada geçici yapılar, klimalar, PVC dış cephe kaplamaları, cam sistemleri, panjur,güneşlik, branda ve korkuluklar ve genel renk haricinde pencere doğraması rengi kullanılmayacaktır. Aksine davranan kat malikleri tarafından yapılan söz konusu eklentiler Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından talep edilmesi halinde derhal sökülür/söktürülür ve söz konusu alan Malik tarafından eski haline getirilir. Bundan doğan her türlü bedel sorumlu malikten tahsil edilir.

Kat bahçeleri de bu yönetim planı eki olan 'Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Bağımsız Bölümlerinin Kullanımına Tahsis Edilmiş Alanlar' isimli tablo ve ek çizimlerde belirtilen tahsis edildikleri dairelerin kullanımına ait olacaktır. Kat bahçelerine sadece tahsis edildikleri bağımsız bölümlerden ulaşılabilecek, ortak alanlardan ulaşılamayacaktır. Buraların temizliği, bakımı, onarımı vs. her türlü gideri bu bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanacak, diğer bağımsız bölümlere bundan dolayı her hangi bir yük getirilmeyecektir. Bu nedenle söz konusu alanları bağımsız bölümleri ekli liste gereği kullanımına verilmeyen bağımsız bölüm malikleri bu bölümlerdeki tüm haklarından gayri kabulü rücu feragat etmişlerdir.

Depolarda yine bu yönetim planı eki olan 'Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Bağımsız Bölümlerinin Kullanımına Tahsis Edilmiş Alanlar' isimli tablo ve ek çizimlerde belirtilen tahsis edildikleri dairelerin kullanımına ait olacaktır. Bu depolara sadece tahsis edildikleri bağımsız bölümlerden ulaşılabilecek, bu bağımsız bölümler içersinden ulaşım alanı oluşturulabilecek, ancak ortak alanlardan ulaşılamayacaktır. Buraların temizliği, bakımı, onarımı vs. her türlü gideri bu bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanacak, diğer bağımsız bölümlere bundan dolayı her hangi bir yük getirilmeyecektir. Bu nedenle söz konusu alanları bağımsız bölümleri ekli liste gereği kullanımına verilmeyen bağımsız bölüm malikleri bu bölümlerdeki tüm haklarından gayri kabulü rücu feragat etmişlerdir.

İşyeri olan bağımsız bölümler (dükkanlar) önünde oluşturulan ticari avlular (ekteki vaziyet planında ticaret avlusu olarak isimlendirilmiştir) bu bağımsız bölümlerin maliklerinin, kiracılarının, müşterilerinin ortak kullanım alanı olacaktır. Mesken olan bağımsız bölüm malikleri, kiracıları bu ticari avlulardan herhangi bir hak iddia edemeyecekleri gibi, işyeri olan bağımsız bölüm malikleri, kiracıları da bu ticari avlular dışındaki ortak alanlardan faydalanamayacak, herhangi bir hak iddia edemeyeceklerdir. Bu bağımsız bölümlerin malikleri, kiracıları, müşterileri vs. site ortak kullanım alanlarına giremeyecek, tesisleri, havuzları, kapalı otoparkı kullanamayacaklar. Dükkan malikleri,

kiracıları cephelerinde kullanacakları reklam tabelaları, cephe elemanları vs. konularında blokların cephelerini bozacak bir uygulama yapamayacaklar ve bayrak/branda seremeyeceklerdir. Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin cephesine asılacak tabelaların, tasarımı, boyutu, rengi, içeriği VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulu'nun, geçici yönetim kurulunun, yüklenicinin onayından geçmek zorundadır.

Blokların bodrum katlarında bulunan otopark alanları parselin tamamına hitap eden ortak alanlar olduğundan, otopark yerleşimleri yapılırken, ihtiyaca göre bir bloğun malikine diğer herhangi bir bloğun altında bir otomobilin rahatça park edeceği ölçüde otopark yeri tahsis edilebilecektir. Malik otopark alanının büyüklüğü ve girişten itibaren yolunun fiziki durumunu kabul etmiştir ve otopark yönetmeliğinden kaynaklı itiraz haklarından vazgeçmiştir. Blok malikleri otopark katlarından bloklar arası geçişe itiraz edemeyeceklerdir.

Ticari avlulardan site servis yollarına ulaşım gerektiği takdirde dükkan malikleri, kiracıları itiraz edemeyecektir. Bu ticari avlular ayırıcı bir güvenlik duvar elemanı ile site içi gezinme alanlarından ayrılacak, buralardan site içine geçiş yasak olacaktır. Ticari avlulardan site giriş kapısı yapıldığı takdirde, ticari bağımsız bölüm malikleri, kiracıları, çalışanları, müşterileri buna itiraz edemeyecekler, geçişe engel olamayacaklardır. Dükkan olan bağımsız bölümler içinden site içi bahçe alanlarına, blok ortak alanlarına, blok içine açılan herhangi bir açılabilir pencere ve kapı yapılamayacak, site içine, ortak alanlarına geçiş olmayacaktır.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI'nı oluşturan kat malikleri, diğer bağımsız bölümlerde eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa buna izin vermek zorundadırlar. Ancak, bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu izin nedeniyle Kat malikleri ya da o bölümde oturanların uğrayacakları zararların, izin verilen kimse tarafından derhal ödenmesi veya zararın giderilmesi mecburidir.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI içerisindeki tüm ortak yerler üzerinde tasarruf hakkı, VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulu üyelerinin verecekleri kararla belirlenir. Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim kurulu seçilinceye kadar geçen sürede İşletme ve yönetim sisteminin kurulması, yaşamsal faaliyetlerin aksatılmadan sağlıklı bir şekilde yürütülmesi amacıyla, bu ortak alanların kiralanması, fonksiyonlarının belirlenmesi, gerekiyorsa düzenlemelerinin yapılması, ihtiyaca göre gerekli her türlü demirbaşların alınması, personel istihdam edilmesi, profesyonel işletme ve güvenlik, temizlik, bahçe bakım şirketleri ile bir yılı aşabilecek süreler dahilinde de geçerli olacak şekilde sözleşme imzalanması konusunda yetkili olacak, Kat Malikleri Genel Kurulunu ve Temsilciler Kurulu'nu en geniş hukuksal anlamda temsil etme hakkına sahip olacak, site işletme bütçesi hazırlanması, onaylanması, maliklere duyurulması, aidat avanslarının belirlenmesi, toplanması, toplu yapılar adına bankada hesap açılması, bu hesabın malikler adına her şekilde değerlendirilmesi, aidat avanslarını ve aidatlarını ve ortak alanlara vermiş olduğu zararları ve bu zararların bedellerini zamanında ödemeyenler hakkında her türlü yasal işlemlerin yapılması, yasal işlemler için vekalet verilmesi, site ortak alanları ve site kullanımı konularında tüzükler hazırlanması konularında tam yetkili olacak, bağımsız bölümü tapuda ve bu yönetim planında gösterilen nev'inden başka amaçlarla kullananların boşaltılmasında yasal prosedürlerin uygulanmasında da yetkili olacaklardır.

Toplu Yapı Kat Maliklerine ve ortak alanlarına hizmet edecek, su deposu, yangın suyu deposu, sığınak, araç bakımı-yıkama, yönetim ofisi ve ilgili mekanlar, TV anteni, su dağıtım, gazete vs. günlük sipariş alma ofisi vs. bütün mekanların hangi blokta veya toplu yapı içerisinde nerede olacağı ve nasıl kullanılacağı, nasıl işletileceği Geçici Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir, malikler veya kiracıları buna itiraz edemez. Yapımcı firma tarafından bütün blokların ortak kullanımı için tesis edilmiş merkezi su deposu, ısıtma-soğutma-havalandırma sistemleri, yangın suyu deposu, sulama suyu deposu, Tv anteni, trafo, sosyal tesis, açık-kapalı yüzme havuzu, kafe, vb. her türlü tesis için her hangi bir malik veya blok yönetim kurulu, diğer herhangi bir malikin veya herhangi bir bloğun maliklerinin, kiracılarının, ortak mekanların bu tesislerden faydalanmasına engel olamaz.

Varyap Meridian 1 Toplu Yapısı, Varyap Meridian 2 Toplu Yapısı, Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı malikleri ve kiracıları, her üç toplu yapı bahçesi içerisindeki açık gezinme alanlarına girip dolaşabilecekler, bu toplu yapılarıdaki kapalı ortak alanlara ve havuz vs. açık alanlara, sosyal tesisler vb. ortak alanlara girilmesi, bu alanların kullanılabilmesi ise her üç Toplu Yapı Temsilciler Kurullarının ortak protokolleri ile belirlenebilecektir, aksi halde bu alanlardan karşılıklı olarak yararlanılamayacaklar. Bahsedilen bu Toplu Yapılar dışında, kamusal yeşil alanlarda site maliklerinin yararlanacağı spor tesisleri yapıldığı takdirde her üç toplu yapı malikleri eşit kullanım hakkına sahip olacaklar, giderlerine de arsa payları oranında katılacaklardır.

Toplu yapı içerisinde bulunan Havuz-A, kapalı havuz, spor alanı, sauna, soyunma bölümleri, kafeler, lobiler, kitap okuma, dinlenme odaları vb. bütün ortak alanlar Toplu yapı içinde bulunan bütün bağımsız bölüm malikleri, kiracıları tarafından eşit haklarla kullanılabilir. Bu tür alanların kullanım şekilleri, Geçici Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak tüzüklerle belirlenecektir. (işyeri olan bağımsız bölümler için ilgili maddelerde belirtilmiş koşullar geçerlidir, orada açıklandığı gibi uygulama yapılacaktır.) Villalarla ilgili durum ilgili bölümlerde ifade edildiği gibi uygulanacaktır.

Herhangi bir bloğu doğrudan ilgilendiren blok içi giderler, ait olduğu blok kat maliklerinden tahsil edilecek olup, bu giderler VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulu adına VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI' nın sözleşme ile yöneticiliğini üstlenen profesyonel yönetim şirketi veya şirketleri, yada istihdam edilen personeller (Site Yönetimi) tarafından, Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirildikleri doğrultuda tahsil ve takip ve gerekli ise hukuki yollardan tahsil edilecektir. Siteye gelir getiren ortak yerlerle ilgili herhangi bir gider olduğu takdirde, bu ortak yerlerin hangi blokta olduğuna bakılmaksızın toplu yapı ortak gideri olarak dikkate alınacaktır. (Muaf olan bağımsız bölüm malikleri ilgili maddelerde belirtildiği koşullarda muaf tutulacaklardır).

Villalar A Blok altındaki (blok içi) sosyal tesis amaçlı ortak alanlardan faydalanabilmelerine rağmen giderlerine katılmayacaklar buna karşılık ortak alan gelirleri olduğu takdirde bunlardan yararlanamayacaklardır. A bloğa ait blok içi giderler dışındaki ortak alanlarla (bloğun dışında kalan ortak alanlar) ilgili her türlü gidere dükkanlar dışındaki, villalar dahil bütün bağımsız bölümler katılacaktır. Siteye ait iki giriş dışında villaların kullanımına ait çıkmaz sokak girişinde de güvenlik elemanı görevlendirilecek, V7-V8-V9-V10-V11-V12-V13-V14 villaları kuzeybatı cephesi boyunca devam eden (parsel sınırı boyunca) imar yolu tarafında güvenlik çiti oluşturulup, bu çit üzerinde söz konusu her villa için açılabilir giriş kapısı bırakılacak, bu villalar söz konusu imar yolu tarafından giriş çıkış yapmak istedikleri takdirde güvenlik giderlerini her bir villa kendisi karşılayacaktır. Bunun dışında toplu yapı genelinde bulunan bütün bahçe duvarı aydınlatması, bahçe bakım, sulama giderleri, havuz – A bakım giderleri, sitenin bütün güvenlik giderleri ortak gider olarak dikkate alınacaktır. Ortak giderlerin dağıtımı ilgili maddelerde açıklanmıştır. Dükkanların giderlere katılımı yine ilgili maddelerde açıklandığı gibidir. V1-V2-V3-V4-V5-V6 villalarına tahsis edilen havuzların giderleri ise kendi blok giderleri olarak dikkate alınacaktır. Villaların bahçe bakım giderleri sitenin ortak gideri olarak dikkate alınmasına rağmen, diledikleri takdirde diledikleri bitkileri dikebilirler, mevcut bitkileri değiştirebilirler, yeni peyzaj düzenlemesi yapabilirler. Diledikleri takdirde kendilerine tahsis edilen açık alanların bakımını kendileri de üstlenebilirler, bu durumda site geneli bahçe giderlerine katılmaktan feragat edemezler. Yangın suyu gideri hariç Villa kapalı alanları ile ilgili her türlü gider her bir villa için kendi blok gideri olarak dikkate alınacaktır. Villaların taşıyıcı sistemi, tadilat, boya, cephe bakım giderleri vs. de yine aynı şekilde dikkate alınacaktır.

Villalara da merkezi sistemden kullanma suyu tesisatı çekileceği için ilgili giderlere pay ölçerle tespit edilecek kullanımları oranında, su deposunun ve ekipmanlarının bakım, yenileme vb. giderlerine belirlenen esaslar dahilinde katılacaktır.

Ortak yerlerin yönetimi anlamındaki giderler ile bununla bağlantılı otopark vb. ortak alanların yönetimi ve giderlerinin tayin ve tahsili hususunda da Profesyonel yönetim şirketi veya şirketleri, yada kişiler (Site Yönetimi) VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulu adına, yetkilendirildikleri doğrultuda yetkili olacaktır.

Yer

Burada belirtilmeyen hususlarda Kat Mülkiyeti Yasasının amir hükümleri uygulanır.

15.-ORTAK GİDERLERE KATILMA

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI birden fazla bloktan müteşekkil olup, Kat Malikleri öncelikle bulundukları blok anayapısının genel giderlerine ve VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPILARI'nı oluşturan tüm kat maliklerince ortak fayda sağlanan giderlere katılacaklardır. (Özel durumlar ilgili maddelerde açıklandığı gibi dikkate alınacaktır).

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI, Eşit Paylaşılan Ortak giderler:

Site yönetim kadrosunda bulunan, yönetim ofisinde çalışan personel ücretleri, Yaya Giriş noktalarında, blok resepsiyonlarında, site içi, kapalı otopark içi devriye kadrolarında, varsa kapalı otopark giriş noktalarında görevli güvenlik vs. elemanları giderleri, ortak açık alanların, kapalı otoparkların, havuzların blokların temizliğinde görevli temizlik elemanları giderleri, teknik bakım ve hizmetlerde görevli bütün teknik elemanların giderleri, havuz bakım teknisyenleri giderleri, bahçe bakım hizmetleri personel giderleri, varsa ortak kullanılan sosyal tesis personel giderleri, velhasıl VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI'nı oluşturan tüm kat maliklerine ortak hizmet sunan personele ilişkin giderlerin toplamı.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI, Arsa Payına göre Paylaşılan Ortak giderler:

Site yönetimi ofisi giderleri, Güvenlik kulübelerinde, otomasyon merkezlerinde, site içi ortak açık alanların, kapalı otoparkların, havuzların, ortak tesislerin, sistemlerin güvenlik, temizlik, inşai, teknik bakım hizmetlerinde oluşan malzeme, enerji, yakıt, sarfiyat, sigorta giderleri, bu alanlarda bulunan cihazların periyodik bakım ücretleri toplamı, varsa ortak kullanılan sosyal tesis bakım, sarfiyat vb. giderleri, demirbaş alım bedelleri gibi VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI oluşturan tüm kat maliklerine ortak fayda sağlayan bu tür giderlerin toplamı.

Blok bazında Arsa Payı Oranında Paylaşılan Ortak Giderler:

Blok ortak alanları temizlik, inşai, teknik bakım hizmetlerinde oluşan malzeme, enerji, yakıt, sarfiyat, sigorta giderleri, bu alanlarda bulunan cihazların periyodik bakım ücretleri, demirbaş alım bedelleri gibi Blok anayapısını oluşturan kat maliklerine ortak fayda sağlayan bu tür giderlerin toplamı.

Bununla birlikte tapuda işyeri olan bağımsız bölümler (dükkanlar), bahçe aydınlatma, yangın sistemleri giderleri, paratoner, jeneratör, su deposu bakımı vs. gibi kendilerini de ilgilendiren veya yararlandıkları giderlere katılacaklar ve eğer ısıtma, soğutma, havalandırma, kullanma suyu gibi yararlandıkları merkezi sistemler varsa, pay ölçerle tespit edilecek kullanımları kadar ödeme yapacaklardır. Bu bağımsız bölümler önündeki ticari avlulardaki bitkilerin bakımı, avlunun temizliği, site tarafından yapılacak gideri bu bağımsız birimlerin gideri olarak dikkate alınacaktır. Bu bağımsız bölümler çöplerini kendi imkanları ile uzaklaştıracaklardır. Bu bağımsız bölümler giderlerine katılmadıkları site hizmetlerinin kendilerine de verilmesini talep edemeyecekler, almak istedikleri hizmetler varsa, ilgili giderlere katkıda bulmak şartıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile uzlaşarak çözümler bulabileceklerdir. Blok cephesinde, temelinde, taşıyıcı elemanlarında yapılacak bakım, tamirat, yenileme, güçlendirme giderlerine katılacaklar, mesken olan bağımsız bölümlerin faydalandığı ortak alanlardaki boya, bakım, temizlik, tadilat vs. giderlere, site ve blok içi güvenlik giderlerine de katılmayacaklardır. İşyeri olan bu bağımsız bölümler yukarıda belirtilmeyen konularda, kendilerini ilgilendirmeyen ve faydalanmadıkları site ve blok giderlerine katılmayacaklardır.

Bağımsız bölüm malikleri merkezi sistemden faydalandıkları ısıtma, soğutma, havalandırma giderlerine pay ölçerlerle tespit edilmiş kullanım miktarları kadar, ortak alan ısıtma, soğutma, havalandırma giderlerine ise arsa payları oranında katılımında bulunacaklardır.

Site Yönetimi bağımsız bölüm dışında kalan alanlarla ilgili faaliyet gösterecek, bağımsız bölüm içindeki tüm işlemler bağımsız bölüm malikine ait olacaktır. Tehlike ve aciliyet önemi arz eden durumlarda ise site yönetimi personeli bağımsız bölüm içinde de destek sağlayacaktır.



Bağımsız bölüm içerisinde özel bir işlemler için Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararı ile eleman tahsis edilebilecek, Yönetim Kurulunun kararlaştırdığı tüzük doğrultusunda bu tür destekler verilecek, yine yönetim kurulunun belirlediği miktarda ücret bağımsız bölüm malikinden tahsil edilecektir.

Hizmetlerden yararlanma hususları dikkate alınarak, geçici yönetim kurulu veya temsilciler kurulu onayıyla gider dağılım prensibi belirlenebilir. Aksi halde bu yönetim planında belirlenen esaslar geçerlidir.

Site yönetimi, yönetim, güvenlik, teknik personelleri bağımsız bölüm içi destek hizmetini villa, dükkan, mesken ayrımı yapmaksızın aynı prensipler dahilinde verecektir. Site güvenlik duvarı dışında kalan dükkanlarla ilgili (dükkanlar, malikleri, kiracıları, kullanıcıları, müşterileri vb.), hırsızlık, gasp, soygun, saldırı vs. tehlikelere karşı güvenliğinin sağlanması bu bağımsız birimlerin malik, kiracı, kullanıcılarına aittir.

16.- ORTAK GELİRLER

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI içinde bulunan ancak bağımsız bölümleri dışında kalan ve işbu yönetim planınca münhasıran her hangi bir kat malikinin kullanımına tahsis edilmiş bulunmayan ortak yerlerin değerlendirilmesi veya kiraya verilmesi ve kat maliklerinin ortak alanlardan faydalanma hakkına aşırı zarar vermeden kiralınması, Geçici Yönetim Kurulu veya, VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulu'nun yetkisinde olup, Yönetim Kurulu gerekli gördüğü hallerde karar için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu toplantıya çağırabilir. Bu yolla elde edilen kira ve aidat gelirleri kiraya verilen ortak alanın hangi Yapı Blok'unda olduğuna bakılmaksızın VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI'nın ortak geliri kabul edilir ve paylaşılma, nakdi ödeme şeklinde değil aidat avanslarından düşülmesi şeklinde bağımsız bölüm maliklerine arsa payları oranında paylaştırılır. Bu prensip VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI'nın her hangi bir şekilde elde ettiği diğer ortak gelirler için de aynı şekilde uygulanır. Tapuda işyeri olarak kayıtlı olan bağımsız bölümler ve villalar ortak giderlerin büyük çoğunluğundan muaf oldukları için bu gelirlerden pay almayacaklardır. Dükkanlara ve villalara tahsis edilen açık alanları malikleri, kiracıları, müşterileri, misafirleri, bağımsız bölümlerin kullanma ve işletme fonksiyonunun bir parçası olarak, açık otopark olarak kullanabilir fakat taksi durağı yapılması, bankamatik konulması, reklam tabelası konulması vb. ek gelir elde etmek amacıyla kiraya veremez, kullanamaz. Bu konuda ancak Geçici Yönetim Kurulu veya Site Yönetim Kurulu ile ortak karar alarak bu faaliyetler gerçekleştirilebilir.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararları, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararları, Geçici Yönetim Kurulu kararları ve kesinleşen İşletme Projesi tüm hak sahiplerini bağlayıcı olup, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

17.- ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI – ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Kat Mülkiyeti Kanunu 20 nci maddesi uyarınca hissesine düşen gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, kat maliki ile birlikte diğer hak sahipleri de müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ve aidatı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

SİTE'de bulunan bağımsız bölümlerden, ortak yerlerden, tesislerden yararlanma hususunda, yukarıda sayılan kural ve kaidelere aykırı davranan hak sahipleri hakkında gerekli yasal prosedür başlatılır ve ilgili mevzuat ve işbu Yönetim Planında ön görülmüş yaptırımlar uygulanır.

Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır;

Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık %5 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır. Temerrüt gösteren kat malikleri ve diğer hak sahipleri aleyhine Kat Mülkiyeti Kanunu 20/2 ve 3. maddesinde anılan yaptırımlar talep ederek dava açılır ve icra takibi yapılır.

Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesinin 2.

Yayın

fıkrası uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 893 üncü maddesi burada da uygulanır.

İş bu Yönetim Planının 18. Maddesinde teferruatıyla incelendiği gibi; kat malikleri, Yönetim Planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanununun 25 / 3. Maddesinin a, b, c bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse mağdurlar, müteceviz kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Taşınma veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamı zararı verenden tahsil edilir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak üzere borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygulayabilir;

Borç ve yükümlülüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarıda bulunur. Bu uyarı, Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine posta ile yahut elden ulaşmasıyla tekemmül eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.

Yukarıda sayılan hak sahiplerini ilgilendiren yasaklara aykırı davranışlarda bulunanlara Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nca zımni veya sarıh bir sözleşme ile görevlendirilen kişi ya da kişiler, Medeni Kanunun 894. maddesi, Borçlar Kanununun 52. maddesi uyarınca fiilin engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemler yapabilirler.

Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için Toplu Yapı Yönetim Kurulunun göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 10,00TL' na kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi 100,00TL olacak bu ceza 2008 yılı para değerine göre tespit edilmiştir. Müteakip yıllarda bu meblağ Vergi Usul Kanunu'nca yayınlanan Yeniden Değerleme Oranı nispetinde artırılır.

Yukarıdaki fıkroda bahsedilen ceza Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28 uyarınca Borçlar Kanunun 158. maddesinde düzenlenmiş sözleşme cezası hükmündedir. Bu cezanın uygulanmış olması bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bentlerinde yazılı önlem ve yaptırımları da ayrıca talep etmeye mani değildir.

Takdir ve tebliğ edilen günlük cezanın talebe rağmen ödenmemesi halinde, tahsile kadar geçecek süre için aylık %5 gecikme tazminatı uygulanır. Bu ceza ve gecikme tazminatı Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından uygulanır ve ana taşınmaza ait ortak giderlere sarf edilmek üzere irat kaydedilir.

18.- MÜSAADE MECBURİYETİ

Bir bağımsız bölümde veya bu bölümdeki tesislerde, eklenti veya ortak yerlerde meydana gelen bir hasar veya arızanın onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ve yapı güvenliğiyle ilgili olarak gerekli teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Ana gayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm maliklerince veya blok



ortak alanı ise o blok maliklerince, SİTE ortak alan veya tesisi ise, Toplu Yapı hesabından derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

19.-HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından verilen karara razı olmayan bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı ve herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya Yönetim Planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören bağımsız bölüm malikleri, yönetici veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı, Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 33. maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Bloktaki bir bağımsız bölümün satılması halinde Toplu Yapı bağımsız bölüm maliklerinin öncelikle satın alma hakları yoktur.

20.-TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Blok yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun, yada Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile olabilecekken, ana yapının duvarlarının, çatı ve benzeri yerleri ile SİTE ortak alanlarının reklam maksadıyla kiralınması gibi önemli yönetim işleri ise, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile yapılır.

21.-YENİLİK VE İLAVELER

Faydalı Olanlar:

Kat malikleri, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına yenilik, ilave ve değişiklik yapamazlar; bu nevi değişiklikler Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun vereceği karar üzerine yapılır.

Kat malikleri, blok yapı ve SİTE ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilâveler Toplu Yapı Temsilciler kurulunun vereceği karar üzerine yapılır.

Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler Blok Kat maliklerince, SİTE ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise SİTE'de bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

Çok Masraflı Ve Lüks Olanlar:

Yapılması arzu edilen yenilik ve ilâveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya ana gayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilâvelerin giderini onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun küllî veya cüzi halefleri yenilik ve ilâvelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilâveden faydalanma hakkı kazanırlar.

22.-SİGORTA ANLAŞMASI

Ana gayrimenkulün, sigorta edilmesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kararlaştırılabilir. Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında paylaştırılır.

Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. Sigorta hakkındaki emredici kanun hükümleri saklıdır.

23.-KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

Kat malikleri, işbu Yönetim Planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle veya Kat Mülkiyeti Kanununun 25 / 3. Maddesinin a, b, c bentlerinde sayılan şekilde diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse mağdurlar, müteceviz kat malikinın müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek veya mahkemenin göstereceği yere depo edilerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır.

Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir.

Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:

Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında bir takvim yılı içinde iki defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olunması;

Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;

Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane gibi ahlaka ve kanuna mugayir olarak kullanmak.

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM YÖNETİM ORGANLARI

24.-BLOK YÖNETİM ORGANLARI

A-BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI içindeki her bir yapı bloğu, blok adı altında bağımsız bir birim olarak ele alınmış olup, her bir bloğun Blok Kat Malikleri kurulu sadece o bloğun kat maliklerinden oluşacaktır.

SİTE kapsamında bulunan parsel üzerinde birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinin seçtiği Blok Yönetim Kurulu tarafından yönetilir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu yönlendirici tavsiyelerde bulunur. Blok kat malikleri kurulunun alacağı kararlar tavsiye niteliğindedir. Burada görüşülen fakat Toplu Yapı Temsilciler kurulunda onaylanmamış kararlar kat maliklerini bağlamaz.

Blok Kat Malikleri kurulunun görev ve yetkilerinin esasını, ait olunan Blok anayapısının sorunlarının halli, çözümü, yönetilmesi konularında ilgilenecek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyesi olarak kendilerini temsil edecek Blok temsilcilerinin seçilmesi, bloğu ilgilendiren konularda kararlar alınması konuları oluşturur.

Toplanma Ve Çağrı :

Blok Kat Malikleri Kurulu her iki yılda bir defa Ekim Ayının ilk yarısı içinde olağan toplantısını yapar. Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, Geçici Yönetim Kurulu süresince Geçici Yönetim tarafından daha sonra ise Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce blok kat maliklerinden blokta oturanlara imza karşılığı ve blokta oturmayanların ise Site Yönetimi'ne vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü olarak bildirilir. Tebligat yapılamaması halinde bundan sonra yapılacak tüm tebligatlar Bağımsız bölümden fiilen yararlananlara yapılarak ilan panosuna asılır. Bu tebligat Kat Malikine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa, ilan panosuna asılan tebligat örneği kat malikine yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının bir hafta sonra aynı gün, aynı yer ve saatte yapılacağı ve bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğu olacağı belirtilir. Toplantılarda, yalnız toplantının gündemindeki yazılı maddeler görüşülebilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ünün yazılı talebi ile başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu; Toplu Yapı Yönetim Kurulu, blok yöneticisi, blok kat maliklerinin 1/3'ünün istemi üzerine yukarıda belirtilen çağrı yöntemlerine uyularak, toplantının gündemi belirtilmek kaydıyla her zaman olağanüstü toplantıya çağırılabilir.

Kurula Katılma Ve Oy Hakkı :

Blok Kat Malikleri Kurulu'nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne ilişkin arsa payının miktarına bakılmaksızın bir oy hakkına sahiptir.

Blok kat maliklerinden her biri, diğer bağımsız bölüm malikleri veya dışarıdan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilir. Verilecek temsil yetkisi yazılı bir belgeye dayanmak zorundadır.

Aynı blokta bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için bir oy hakkı vardır. Ancak, bir şahsın vekâleten veya asaleten kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulu'ndaki bütün oyların 1/3'ünden fazla olamaz. Oy hesabında kesirler göz önüne alınmaz.

Bir kişi oy sayısının yüzde beşinden daha fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikleri Kurulu'nda bunları, içlerinden biri veya dışarıdan vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek blok yöneticisine bildirilmedikçe maliklerden herhangi birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır. Doğrudan doğruya kendini ilgilendiren bir hususla ilgili diğer hissedar malik görüşmelerde hazır bulunabilir fakat o bağımsız bölüm için hissedarlardan bir malik yada ortak vekilleri oy kullanabilir.

Blok Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vb.) ise onun yerine Blok Kat Malikleri Kurulu'na kanuni velisi veya vasisi katılır.



Toplantı ve Karar Yeter Sayısı :

Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan, 1 sayman ve alınan kararları yazmak üzere bir kâtip seçilir. Toplantı düzenini başkan sağlar.

Blok Kat Malikleri Kurulu, bağımsız bölüm maliklerinin sayıca çoğunluğu ile toplanır ve katılanların oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

Ayrıca Blok Kat Malikleri Kurulunda alınan kararlar ve tutulan tutanaklar Toplu Yapı Yönetim Kuruluna, ilk toplantı sonrasında ise Geçici Yönetim Kurulu'na tutanakla teslim edilir.

Blok Kat Malikleri kurulunda alınan kararlar o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile bağımsız bölümlerinde devamlı oturanlar var ise onlara, Blok Yöneticisi tarafından bildirilir.

B-BLOK YÖNETİCİSİ DENETÇİSİ

A Blok Kat Malikleri Kurulu **her iki yılda bir Ekim ayının içinde** yapacağı toplantıda kendi aralarından sayı çoğunluğu ile 5 kişiden müteşekkil bir Blok Yönetim Kurulu seçer. Katılımcıların en çoğunun oyunu alan Yönetim Kurulu üyesi Blok Yöneticisi olur, diğer yöneticilerden ikinci en çok alan ayı alan yönetici yardımcısı olur. Temsilciler kurulu için her villa maliki 1 Yönetici seçer.

A Blok Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tamamı herhangi bir sebeple görevden ayrılması halinde, bir veya iki üyenin görevden ayrılması Blok Yönetim Kurulu'nun görevine devam etmesine engel değildir. Gerek görülürse A Blok Kat Malikleri Olağanüstü Genel Kurulu toplanarak yerlerine yeni üyelerin seçimi yapılabilir, aksi halde kalan üye yada üyeler göreve devam ederler. Kalan üye yada üyeler Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda, A bloktaki bağımsız bölüm sayısının kalan üye sayısına bölünmesi ile oluşan oy hakkı ile ilgili bloğu temsil etmeye devam eder. A Blok Yöneticileri blokları ile ilgili sorunları ve A Blok Kat Malikleri Kurulu ve A Blok Yönetim Kurulu kararlarını Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletirler.

Yöneticinin adı ve soyadı, ev veya iş adresi ile irtibat telefonu blok giriş kapısı yanında görülebilecek bir yere çerçeve içerisinde asılır.

Burada seçilen bütün Blok Yönetim Kurulu üyeleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi olarak seçilmiş sayılırlar. A Blok yönetim kurulu üyelerinin her birinin, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda A blok bağımsız bölüm sayısının 1/5'i kadar oy hakkı olacaktır.

A Blok Kat Malikleri Kurulu'nda ayrıca bir asil ve bir yedek Blok denetçisi seçilir.

A Blok yöneticisine ve Denetçisine bu görevinden dolayı herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği A Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından karar verilir. Bu ücret o blok kat maliklerinden toplanır.

A Blok yöneticisi ve Denetçisi bütün ortak giderlere diğer malikler gibi katılır.

Denetçi kendi A Blok Yönetimi hakkında, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca görevini ifa eder.

25.-VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI YÖNETİM ORGANLARI**A-VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI KAT MALİKLERİ KURULU**

5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Parsel içindeki tüm bloklardaki kat maliklerinden oluşur.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapıları oluşturan A Blok ve V1-V2-V3-V4-V5-V6-V7-V8-V9-V10-V11-V12-V13-V14 Blokların bütün maliklerinden oluşur. Gerekli



durumlarda; Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu, yada Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Kat Malikleri Kurulu'nun 1/3'ünün imzasıyla, 15 gün öncesinden yazılı olarak haber vermek sureti ile çağrıda belirtilen yer ve tarihte toplanırlar. Toplantıya katılım ve oylamalardaki yeter sayısı konusunda Blok Kat Malikleri Genel Kurulundaki aynı prensip uygulanacaktır.

B-VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI TEMSİLCİLER KURULU

Bütün bloklarda Yönetim Kurulu seçimleri tamamlandıktan bir hafta sonra, Bütün blokların, A blok Kat Malikleri Kurulu tarafından 5 kişi olarak bloğu temsil etmek üzere seçilmiş bulunan yöneticiler ve V1-V2-V3-V4-V5-V6-V7-V8-V9-V10-V11-V12-V13-V14 Bloklarının her birinin malik/maliklerinin seçtiği 1'er yöneticinin tümünün bir araya gelmesiyle oluşan toplam 19 kişilik Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı toplanarak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu oluşturur.

Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Temsilciler Kurulu her bir üyesinin, temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkı vardır. Dolayısıyla, A bloktan 5 Yönetici seçildiği için, A bloğun temsilcisi olarak Temsilciler Kurulu'nda bulunan her bir üyenin temsil ettiği bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısının 1/5'i kadar oy hakkı vardır. Blokları temsil eden üyelerden herhangi birisi veya birkaçı görevlerinden ayrıldıkları takdirde ilgili bloktaki bağımsız bölüm sayısının yine ilgili bloğu temsil eden kalan üye sayısına bölünmesiyle o bloğu Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil eden üye/üyelerin ok hakkı değişmiş olur. Yada ilgili Blok Kat Malikleri Kurulu yeni bir üye seçebilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun Görev, Yetki ve Sorumlulukları :

Toplu Yapı Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerini seçmek, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak olan işletme bütçesini görüşerek onaylamak veya değiştirerek onaylamak, bu Yönetim Planında münhasıran yetkili olduğu konularda karar vermek, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bu Yönetim Planında yazılı görev ve yetkileri haricinde kalan diğer tüm konularla ilgili olarak karar almak, bir önceki yönetim kurulu üyelerini ve hesaplarını inceleyerek ibra edip etmemek, gereğinde haklarında yasal takip başlatmak, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Kat Mülkiyeti Kanununa göre Toplu Yapı Kat Malikleri Genel Kurulunca karar alınarak uygulanabilecek işlemlerde bu kurulun görevini üstlenmek, Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer görevleri yerine getirmek başlıca görevleridir.

Alınan kararların özelliği elverdikçe Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarının icrasından Toplu Yapı Yönetim Kurulu sorumludur.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Temsilciler Kurulu toplantı yeter sayısı; toplantıya katılan üyelerin temsil ettiği Bağımsız bölüm sayıları toplamının, en az Toplu Yapı Kat Malikleri toplam sayısının yarısından bir fazlası olması, karar sayısı ise, toplantıya katılan üyelerin temsil ettiği Bağımsız bölüm sayılarına göre oy çoğunluğu ile karar verilir.

Hesaplamalarda yarımolar tama iblağ edilerek hesaplama yapılır. Bir üyenin temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı temsil ettiği bloktaki bağımsız bölüm toplamının o blokta seçilmiş üye sayısına bölünmesi ile belirlenir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinden istifa veya başka nedenlerle görevden ayrılanlar olduğu takdirde, toplam temsilciler kurulu üye sayısının, üye sayısı olarak sayıca yarısından bir fazlası kalıncaya kadar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu görevine devam eder. Bu şart bozulduğu takdirde ayrılan üyelerin temsil ettiği Bloklarda ayrılan üye/üyeler yerine yeni üye seçimi için Blok Kat Malikleri Olağanüstü Genel Kurulu yapılır. Bu Olağanüstü Genel Kurul için ilgili Blok Kat Maliklerinin üçte birinin yazılı talebi ile veya yasal şartları oluşmuş ise Blok Yöneticisi yahut Blok denetçisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından her zaman 15 gün öncesinden yazılı olarak haber vermek sureti ile çağrı metninde belirtilecek uygun her hangi bir yerde toplanabilir.

Her iki yılda bir Ekim ayında seçilen blokların yönetim kurulu üyeleri Blok genel kurlarının tamamlanmasından bir hafta sonra toplanarak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu oluşturmuş olurlar. Toplantıda 1 başkan ve 2 yardımcı seçilir, gündemdeki konular görüşülür, üyelerin üçte birinin oyuyla yeni konular gündeme alınabilir.



Aynı toplantıda veya Temsilciler Kurulu'nun belirleyeceği başka bir tarihte yapılacak toplantıda Toplu Yapı Yönetim Kurulu seçilir.

Yapılan oylamada katılan Temsilciler Kurulu Üyelerinden en çoğunun oyunu olan Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı diğerleri aldıkları oy çokluğu sırası ile 1 Başkan Yardımcısını ve 3 üyeyi oluştururlar. Toplantı tutanağı Temsilciler Kurulu Toplantısı Başkanı ve Yardımcıları'nın imzaları ile tamamlanarak yürürlüğe girer.

C-VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI YÖNETİM KURULU

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından seçilen, 1 Başkan, 1 Başkan Yardımcısı, 3 üye olmak üzere toplam 5 kişiden oluşan kuruldur. Temsilciler Kurulu üyeleri arasından veya dışardan kişiler seçilebilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu görev süresi iki yıldır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri arasında istifa edenler olduğu takdirde Temsilciler kurulu tarafından yerlerine yeni üye/üyeler seçilir.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulu gerekli görür ise, Toplu Yapı'nın Profesyonel bir anlayışla yönetilmesini teminen, toplu yapıların yönetim ve işletme işini (Site yönetimi işi), bir sözleşme ile Profesyonel şirket veya şirketlere yaptırabilir ve bu konuda, sözleşme imzalayabilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Hazırladığı sözleşme, tüzük, düzenlemeler, aldığı kararlar, diğer bütün faaliyetler için Kat Mülkiyeti Kanunu'nun gerektirdiği doğrultuda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'ndan onay veya yetki almak zorundadır.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulunda alınan kararlar, o toplantıya katılmamış olan üyelere ve Temsilciler Kurulu'na VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulu başkanı veya yardımcısı tarafından bildirilir. Toplantıda alınan kararları blok yöneticileri bulundukları blok bağımsız bölüm maliklerine iletmekle mükelleftirler.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Görev, Yetki ve Sorumlulukları :

SİTE'yi üçüncü kişiler önünde yönetim kurulu başkanı temsil eder ve kaide olarak vekilin haklarına sahiptir. Yönetim Kurulu Başkanı, avukatlık sözleşmesi yapabilir veya vekil tayin edebilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, SİTE ortak alanlarının bakımı, korunması ve işletilmesi ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur.

Özellikle;

Merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde Blok yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini göz önünde tutarak çözümler üretir,

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her yıl Ocak Ayının ilk haftasında o tarihe kadar yapılan işlerin hılasasının arzı ile elde edilen gelir ve giderlerin hesabını vermek amacıyla tanzim edilecek bir raporu, Temsilciler Kurulu'nun bilgisine sunar.

Yönetim Kurulu yaptığı giderleri belgeler ve bütün belgeleri gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada muhafaza eder,

Toplu Yapı Blok Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun sağlıklı teşekkülü için gerekli organizasyonları yapar.

İşletme Projesini hazırlar. Bu projede özellikle, yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, site yönetim giderlerinden bu Yönetim Planına ve arsa payına göre bağımsız bölüm malikine düşecek muhtemel avans tutarını gösterir,

İşletme Projesi ayrıca; aidat tahakkuk ve tahsilâtının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, ayrıca blok ortak alan ve site içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatması, ısıtma, periyodik temizlik gibi hizmetlerin bedelleriyle, kapıcı, bekçi, bahçıvan, otopark görevlisi vs. gibi görevlilere verilecek ücretleri, blok ortak tesislerinden; hidrofor, asansör,

Yapı

jeneratör vb. tesislerin bakım ve onarım işletme giderleri ile kararlaştırılacak bloklar arası ortak (jeneratör işletme vb.) öteki hizmetlerin karşılanmasını kapsar,

Aidat ve avansları toplamak için Yönetim Kurulu Başkanı ve Başkan Yardımcısının ortak imzası ile değişik bankalarda yeteri kadar hesap açabilir. Bu hesaplardan para çekilmesi Yönetim Kurulu Başkanı ve Başkan Yardımcısının ortak imzası ile olabilir.

Bağımsız bölüm dışında kalan SİTE ortak kullanım alanlarının yönetim planında öngörülen doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine yönelik her türlü giderlere ilişkin kararlar alır,

Kullanılmayan kapıcı dairelerinin ve ortak alanda bulunup değerlendirebilecek mekânların kiralanarak ortak giderleri hafifletecek gelirler elde edebilir,

SİTE ortak kullanım alanlarında (yollar, tretuarlar, sosyal donatı alanları, mini futbol sahaları, basketbol sahaları, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, her türlü alt yapılar, açık ve kapalı otoparklar, açık alanlar, sosyal kültürel tesisler ve sair bütün ortak alanlar ve ortak kullanıma sunulmuş cihaz alet ve benzerleri üzerinde) İmar Kanunu'na, İmar Planına ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önler. Aykırılıkların giderilmesi için gerekli tüm müdahaleleri yapar,

SİTE alanı içinde bulunan tüm binaların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım-onarım planlarının yapılmasını ve işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar,

SİTE alanı içerisinde sosyal barışı, huzuru, paylaşımı, birlikte yaşamayı kolaylaştıracak etkinlikler düzenlenmesine önderlik eder. Bu konuda SİTE sakinleriyle iletişim kurarak öncelikli tercihleri tespit edip etkinlikler düzenlenmesi için projeler hazırlar,

Ortak kullanıma (varsa kamuya) açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir,

Bir standart oluşturmak amacıyla tutanak ve vekâlet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler ve dağıtır,

SİTE'yi ilgilendiren tebligatları kabul eder,

Blok Kat Malikleri Kurulu'ndan kendi parselleriyle ilgili iyileştirmeler gerektiren talepler gelirse, Blok işletme projesine eklerler,

Blok Kat Malikleri Kurulu'nca karar verilmişse blok yapıları ve tesisleri sigorta ettirir,

İşletme projesinde belirtilmek kaydıyla ihtiyaç duyulan personeli istihdam eder,

Blok Kat Malikleri Kurulu'nu, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu olağan veya olağanüstü toplantıya çağırabilirler,

Toplu Yapı Kat Malikleri Genel Kurulu'nun, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun, Geçici Yönetim Kurulu'nun aldığı kararlara uymayan, ortak giderleri ve avansları ödemeyen bağımsız bölüm maliklerine karşı yönetici sıfatıyla davalar açar veya açtırır, Açılan davalarda taraf olur ve vekil tayin edebilir,

Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından verilen diğer yetki ve görevleri yerine getirir.

Hizmet Şirketi :

Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu; yükümlü bulunduğu ve işletme projesinde yer alan hizmetlerin yerine getirilmesini bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişilere bırakabilir.



D-VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI DENETİM KURULU

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Denetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından 3 kişi olarak seçilir. Toplu Yapı Denetim Kurulu görev süresi iki yıldır. Ayrılan üye/üyeler olduğu takdirde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından yerlerine yeni üye/üyeler seçilir.

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetim Kurulunun yahut yönetim veya işletimin devredildiği İşletme şirket veya şirketlerinin denetimi Toplu Yapı Denetim Kurulu tarafından yapılır. Denetim kurulu, VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Yönetimi hakkında, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca görevini ifa eder.

Denetçi veya kurulu gerekli görür ise, teknik konulara ilişkin olarak dışarıdan bu konuda ehliyetli olduğu kabul edilen kişi veya kuruluşlara müracaatla teknik denetleme raporu hazırlatabilir, kendi raporuna bu incelemeyi ek yaparak genel kurula sunabilir. Bu konuda yaptırdığı incelemenin rayiçlere uygun faturasını VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI bütçesinden tahsil edebilir.

Denetim Kurulu en az 6 ayda bir Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini inceler. Haklı bir sebep çıkarsa hesap denetlemesi her zaman yapılabilir. Yıl sonunda Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyici kesin hesaplara ilişkin raporunu Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna ve Blok yöneticilerine ulaştırılmasını sağlar.

Denetim Kurulu zorunlu hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırabilir.

Denetim Kurulu bütün kararları ile rapor özetlerini noterce onaylanmış "Denetim Kurulu Karar Defterine" tarih koyarak yazar ve altını imza ederler. Bu defter ve diğer Karar Defterleri eski - yeni kurullar arasında tutanakla devir- teslim edilir.

26.-ÜCRETLER

Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve denetim kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartları, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır.

Bir kişinin aynı zamanda hem Blok yöneticisi, hem de Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM DİĞER HÜKÜMLER

27.-GEÇİCİ YÖNETİM KURULU VE GEÇİCİ DENETÇİ

A-GEÇİCİ YÖNETİM KURULU

VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Kat Malikleri Kurulu işbu Yönetim Planı ve ekleri ile VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI'nın Yönetimini, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Temsilciler Kuruluna dolayısıyla yapılacak ilk genel kurullar sonucu oluşturulacak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun seçeceği Toplu Yapı Yönetim Kurulu seçilinceye kadar Geçici Yönetim Kuruluna devretmiştir.

İşbu Yönetim Planı uyarınca Geçici Yönetim Kuruluna;

Yönetim, Güvenlik, bakım, onarım, kiralama, işletme ve sair iş ve işlemlerin ifası hususunda, dilediği servis ve hizmet şirketi ile dilediği koşul ve sürelerde, hatta Kat Mülkiyetine geçildikten sonraya ait zamanda da geçerli olmak üzere ancak, Toplu Yapı Kat Maliklerinin beşte dördünün sözleşmenin feshine karar vermesi halinde sözleşmenin feshedilebileceği hükmü saklı kalmak kaydı ile, sözleşme yapmak üzere en geniş şekli ile yetki verildiği gibi,



VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI'nın inşa edildiği Parsel içinde ortak yerlerde tesis edilmiş spor ve sosyal tesislerin müştereken kullanılması, yönetimin işletme şirket veya şirketlerine devri, kiralanması, ortak mekanların kiraya verilerek siteye gelir elde edilmesi, toplu yapılar içindeki bakım, gözetim, yenileme, yararlanma ve benzeri her konudaki şart ve şekillerin saptanması amacı ile dilediği şart ve süreler için, her tür ve bedelde ve sürede anlaşmalar imzalama ve imtiyazlar verme de dahil, bankalarda hesaplar açılması kapanması, avans ve giderler toplanması veya bu konuda yönetim ve işletme şirketine yetki verilmesi de içinde bulunan en geniş şekli ile VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Kat Malikleri Genel Kurulu'nu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu, Blok Kat Malikleri Kurulu'nu, Blok Yönetim Kurulu'nu ve Blok Yöneticileri'ni Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu olarak temsil ve ilzam yetkisi verilmiş, ve bu yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, Kat Malikleri Genel Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok Yönetim Kurulu, Blok Yöneticileri için tarif edilen tüm yetkilere, sorumluluklara, görevlere, haklara sahip olması sağlanmıştır.

Bu amaçla yapılan süreli sözleşmeler geçici yönetimden sonra, yönetimi devralacak kurum ve kişileri de bağlar.

Geçici Denetim Kurulu, yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütülüp yürütülmediğini devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür.

İlk Olağan Blok Kat Malikleri Genel Kurulunda seçilecek Temsilciler Kurulu Üyelerinin Toplu Yapı Kat Malikleri Yönetim Kurulunu oluşturuncaya kadar yetkili olmak üzere; Yüklenici firma Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin atayacağı iki kişi ve Şirket Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin atayacağı bir kişi, toplam üç kişi Geçici Yönetim Kurulu olarak seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin atadığı iki kişi'den belirlediği bir kişi, Başkan yardımcılığına Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin atadığı iki kişi'den diğeri seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu Üyelerinden herhangi birinin veya bir kaçının herhangi bir sebeple görevden ayrılması Geçici Yönetim Kurulu'nun göreve devam etmesine engel değildir. Kalan üye yada üyeler, göreve devam eder yada Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yerlerine yeni üyeler atar.

Geçici Yönetim Kurulunun Başkanı ve yanında Geçici Yönetim Kurulu Üyelerinden herhangi birinin müşterek imzaları ile, VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI'nı, VARYAP MERIDIAN 3 TOPLU YAPISI Kat Malikleri Genel Kurulu'nu, Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Temsilciler Kurulu'nu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulunu en geniş şekli ile temsil etmeye Yetkili kılınmıştır.

İlk Blok Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu toplantı tarihi, geçici yönetim tarafından tespit ve ilan olunur.

Geçici Yönetim Kurulu, ilk toplantıya kadar geçecek süre içerisinde işlerin aksatılmadan yürütülebilmesi için Blok yöneticilerini ayrı ayrı atayabilir veya bağımsız bölüm maliklerinden yönetici ismi bildirmelerini isteyebilir. Geçici Yönetim Kurulunun görev yaptığı süre boyunca blok yöneticileri kendilerine verilen görevi yerine getirir ve geçici yönetimin düzenleyeceği istişare toplantılarına katılırlar.

Geçici Yönetim Kurulu, aldığı kararları sayfaları noter mührü ile onaylanmış "Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu Karar Defteri" ne yazıp imzalamakla yükümlüdür.

B-GEÇİCİ DENETÇİ

Blok Kat Malikleri tarafından Temsilciler Kurulu seçilinceye kadar yetkili olmak üzere, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin atayacağı bir kişi Geçici Denetçi olarak seçilmiştir. Denetçinin Herhangi bir sebeple görevden ayrılması Geçici Yönetim Kurulunun Görevine devam



etmesine engel değildir. Böyle bir durumda, Geçici Yönetim Kurulu Bağımsız bir Denetim Şirketinden Denetim hizmeti alınmasına karar verebilir yada Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yeni bir Geçici Denetçi atayabilir.

Geçici Yönetim Kurulu'nun görev süresi;

İşbu toplu yapının dahil olduğu projedeki diğer ada/parsellerde bulunan, inşai faaliyetlerinden dolayı bu toplu yapının etkilendiği, paylaştığı ortak altyapıların olduğu diğer blokları kapsayan VARYAP MERIDIAN 1, VARYAP MERIDIAN 2, VARYAP MERIDIAN 4 ve VARYAP MERIDIAN 5 Toplu Yapıları'nın inşa edilip bitirilmesi, ilgili işlemlerin hepsinin tamamlanması, kullanımın başlamasıyla kesin kabule kadar olan sürede siteyi inşa eden yüklenicin idareye (Emlak Konut GYO A.Ş.) karşı onaylı projelerine uygun olarak inşa edildikten sonra da işlerliği açısından sorumlu olması, bakım ve muhafaza döneminin sağlıklı olarak kontrol altında tutulabilmesi amacıyla, Kesin Kabul İşleminin onaylanmasından sonraki bir yılda olmak şartıyla Ekim ayı içersinde toplantı yapılacak şekilde Geçici Yönetim Kurulu'nun Çağrısı üzerine, yapılacak genel kurullar neticesinde Yönetim organlarının oluşmasıyla sona erecektir.

28.-GENEL OLARAK

Blok Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Geçici Yönetim Kurulu'nun hepsinin ayrı ayrı karar defterleri olacaktır. Her kurul aldıkları kararları kendileri ile ilgili deftere yapıştıracaklardır. Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümlerine aykırı maddeler olduğu durumda ilgili maddeler hükümsüzdür. Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri ile düzenlendiği için işbu Yönetim Planına alınmayan konularda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanacaktır.

04.10.2010 tarihinde düzenlenen işbu Yönetim Planının muhtevası, aşağıda kimlikleri yazılı İstanbul ili, Ataşehir İlçesi 4. Bölge, Küçükbakkalköy Mahallesi : Pafta: F22D23D4D Ada: 3346 Parsel: 1 Numaralarında kayıtlı alanının bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak arzularına uygun olduğunu ve oy birliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eylerler.

Ekler :

- 1- Ek 1: 'Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Bağımsız Bölümlerinin Kullanımına Tahsis Edilmiş Alanlar' başlıklı tablo (9 sayfa)
- 2- Ek 2: Varyap Meridian 3 Toplu Yapısı Ek Çizim 1-95 (Vaziyet Planı, Kat planları) (96 sayfa)