

YALIKENT SİTESİ YÖNETİM PLANI

BODRUM / GÜNDOĞAN

.. / .. / 2007

(26/07/2009 Tarihinde deęiřtirilen hali)

YALIKENT SİTESİ YÖNETİM PLANI

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

KURULUŞ	MADDE 1
AMAÇ VE KAPSAM	MADDE 2
TANIMLAR	MADDE 3
İKİNCİ BÖLÜM SİTE YÖNETİMİ	
ORGANLAR	MADDE 4
KAT MALİKLERİ GENEL KURULU	MADDE 5
TOPLANTI ZAMANI VE YERİ	MADDE 6
TOPLANTININ İDARESİ	MADDE 7
YETER SAYI	MADDE 8
OYA KATILMA	MADDE 9
KARARLAR	MADDE 10
GÖREVLERİ	MADDE 11
SİTE YÖNETİM KURULU	MADDE 12
GÖREVLERİ	MADDE 13
DENETİM KURULU	MADDE 14
GÖREVLERİ	MADDE 15
ADA KAT MALİKLERİ KURULU	MADDE 16
GÖREVLERİ	MADDE 17
ADA YÖNETİCİLERİ	MADDE 18
GÖREVLERİ	MADDE 19
ADA DENETÇİSİ VE GÖREVLERİ	MADDE 20
ADA TEMSİLCİLERİ KURULU	MADDE 21
GÖREVLERİ	MADDE 22
DEFTER TUTULMASI VE BELGELERİN SAKLANMASI	MADDE 23
İŞLETME PROJESİNİN HAZIRLANMASI	MADDE 24
SORUMLULUK VE HESAP VERME	MADDE 25

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAK, SORUMLULUK, BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	MADDE 26
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MASRAFLARI	MADDE 27
ZEMİN ALTI BÖLÜMLER	MADDE 28
KİRALAMA	MADDE 29
BAKIM SORUMLULUĞU	MADDE 30
TADİLAT YAPABİLME HAKKI	MADDE 31
YASAK OLAN TADİLAT VE ONARIMLAR	MADDE 32
KOMŞULARINA ZARAR VERMEME	MADDE 33
ORTAKLAŞA KULLANILAN YER VE TESİSLER	MADDE 34
ORTAK YER VE TESİSLERİN KULLANIMI	MADDE 35
YÜKÜMLÜLÜKLER	MADDE 36
ZARARDAN SORUMLULUK	MADDE 37
GENEL GİDERLERE KATILMA	MADDE 38
ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI	MADDE 39
MÜSAADE MECBURİYETİ	MADDE 40
YASAK İŞLER	MADDE 41
ELEKTRİK VE SU TÜKETİMİ	MADDE 42
YENİLİK VE İLAVELER	MADDE 43
PROJE DEĞİŞİKLİĞİ	MADDE 44
KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ	MADDE 45

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM SON HÜKÜMLER

GEÇİCİ HÜKÜMLER	MADDE 46
YÜRÜRLÜK	MADDE 47

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

KURULUŞ :

Madde 1

Muğla ili, Bodrum İlçesi, Gündoğan Beldesi, Kızılburun mevkiinde kain, N18 c-c1-2b-2d pafta, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1018 ve 226 ada parsellerde tapuya kayıtlı ana gayrimenkul üzerinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa dayanılarak Site Yönetimi kurulmuştur.

Yalıkent Sitesi, yukarıda belirtilen ana gayrimenkul üzerinde yerleşik ve Gündoğan Belediyesinden tasdikli, toplam 510 adet bağımsız bölüm içeren, ikiz dubleks mesken türünde konut ile, bunların iştirak halinde yararlandığı ortak yerler ve ortak altyapı tesislerinden oluşur.

Yalıkent Sitesi, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, bu Kanunla ilgili içtihatlar, ilgili diğer mevzuat hükümleri ve genel hukuk kuralları saklı olmak üzere, bu Yönetim Planına göre yönetilir.

Bu Yönetim Planı ve bu Planda usulüne göre yapılan değişiklikler, tüm kat maliklerini, site yöneticilerini ve denetçileri bağlar.

Bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu ve genel hukuk hükümleri uygulanır.

AMAÇ VE KAPSAM :

MADDE 2

Bu Yönetim Planının amacı ; 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1018 ve 226 nolu ada parseller üzerindeki bağımsız bölümlerin, site içerisindeki ortak yerler ve tesislerden müştereken yararlanmalarını zorunlu kılan hukuki ve fiili nedenler karşısında; dürüstlük kurallarına göre hakların kullanılıp borç ve yükümlülüklerin yerine getirildiği düzenli bir ortak yaşamı sağlamak için birbiriyle uyumlu yeknesak kurallara göre ortak yönetimini gerçekleştirmektir.

Bu nedenle; bu Yönetim Planı aynı zamanda 510 adet (bağımsız bölüm) kat maliki arasında bir sözleşme hükmünde olup, Kat Malikleri Genel Kurulunca üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar verilmedikçe değiştirilemez ve belirlenen amaca aykırı olarak yorumlanamaz.

TANIMLAR :
MADDE 3

Bu Yönetim Planına göre:

- a) Yukarıda Madde 1'de nitelikleri belirlenmiş olan ana gayrimenkulun içinde bulunduğu "**Yalıkent Sitesi**" kompleksine "**Site**";
- b) Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26 ncı Maddesine göre, Site içerisinde herhangi bir parselde bulunan, Yalıkent Kooperatifinin 2005 Yılı Olağan Genel Kurulu kararıyla 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1018 ve 226 No.lu parsellerde oturan tüm kat maliklerinin ortaklaşa kullanımına tahsis edilmiş ve sayılan parseller adına bu şekilde tapuya tescil edilmiş Sosyal Tesisler ve benzeri taşınmazlara "**İştirak Halinde Yararlanılan Ortak Yerler**";
- c) Yukarıda (b) fıkrasında sayılan taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş veya edilecek olan yapı ve tesisler ile bu taşınmazlar dışında olmakla beraber, sitedeki tüm parsellerin geneline ait olup, tüm bağımsız bölümlerin ihtiyacını karşılayan; yol, su, elektrik, kanalizasyon, iletişim şebekesi vb. ana başlıkları altında anılan; trafolar, su depoları, pompalar, motorlar, arıtma tesisi, telefon şebekesi, TV, haberleşme, ulaşım, erişim yolları, yeşil alanlar, çocuk bahçeleri, parklar, araç park yerleri, spor tesisleri ve benzeri ortak ihtiyaçları karşılamaya mahsus yeraltı ve yer üstündeki tesisler ve bağlantılarına "**Ortak Altyapı Tesisleri**";
- d) Sitede herbir parselin sınırları dahilinde ve bağımsız bölümlerin işgal ettiği alanların dışında kalan, Kat Mülkiyeti Kanununun 4 ncü Maddesi kapsamındaki tüm yerlere; o parselde yer alan bağımsız bölüm sahipleri bakımından "**Ortak Yerler**";
- e) Sitedeki ikiz dubleks yapıların bağımsız bölümlerinden herbiri üzerinde kurulan mülkiyet hakkına sahip olan kişiye "**Kat Maliki**"; denir.
Bağımsız bölümlerin mülkiyetinin birden fazla şahsa ait olması yani birden fazla kat maliki bulunması halinde, diğerlerinin vekalet vermesi kaydıyla, site yönetimi bir kat malikini muhatap alır. Aksi takdirde tüm malikler müteselsilen muhatap sayılır.
- f) 1009 Parsel/Adada yer alan 60 konut **AÇELYA EVLERİ**,
- g) 1010 Parsel/Adada yer alan 80 konut **BEGONYA EVLERİ**,
- h) 1011 Parsel/Adada yer alan 90 konut **MANOLYA EVLERİ**,
- i) 1012 Parsel/Adada yer alan 74 konut **ORKİDE EVLERİ**,

- j) 1013 Parsel/Adada yer alan 84 konut **SARDUNYA EVLERİ**,
k) 1018 Parsel/Adada yer alan 86 konut **ZAMBAK EVLERİ**,
l) 226 Parsel/Adada yer alan 36 konut **PETUNYA EVLERİ**,
olarak adlandırılmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

SİTE YÖNETİMİ

ORGANLAR

MADDE 4

Yalıkent Sitesi aşağıdaki organlar tarafından yönetilir:

- a) Kat Malikleri Genel Kurulu
- b) Site Yönetim Kurulu
- c) Denetim Kurulu
- d) Ada Kat Malikleri Kurulu
- e) Ada Yöneticileri
- f) Ada Denetçileri
- g) Ada Temsilcileri Kurulu

KAT MALİKLERİ GENEL KURULU :

MADDE 5

Kat Malikleri Genel Kurulu; Site içinde bulunan ve 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1018 ve 226 numaralarla tanımlanan toplam yedi ada/ parsel üzerinde kurulu, toplam 510 adet (bağımsız bölüm) kat maliklerinden oluşur.

Sitenin yönetimi, "Kat Malikleri Genel Kurulu"na; bu Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve genel hükümler çerçevesinde alınan kararlara göre Site Yönetim Kuruluna verilen görev ve yetkilerle sağlanır.

TOPLANTI ZAMANI VE YERİ

MADDE 6

Kat Malikleri Genel Kurulu; her yıl temmuz ayının ikinci yarısı içinde Site Yönetim Kurulunun Ada Temsilcileri Kurulunun görüşünü de alarak belirleyeceği bir tarihte olağan olarak toplanır.

Toplantının yeri Gündoğan olup, toplantı gündemi Site Yönetim Kurulunca belirlenerek toplantının yapılacağı yer ve zaman ile birlikte, en az on beş gün öncesinden bütün kat maliklerine veya kanuni vekillerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla bildirilir.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, Site Yönetim Kurulunun, Denetim Kurulunun veya kat maliklerinden onda birinin yazılı istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce, bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi ve gündemi de bildirilmek

suretiyle, Kat Malikleri Genel Kurulu olağanüstü olarak ta toplanabilir.

Toplantı çağrısı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, yedi günden erken ve onbeş günden geç olmamak kaydı ile ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

TOPLANTININ İDARESİ :

MADDE 7

Kat Malikleri Genel Kurulu toplantısı, toplantıya katılan kat maliklerince oy çokluğu ile seçilen bir başkan, bir başkan yardımcısı ve bir yazman üyeden oluşan Divan Kurulu tarafından idare edilir ve toplantı tutanağı düzenlenir.

Toplantıda yalnız belirlenen gündemde yazılı konular görüşülür. Ancak kat malikleri sayısının en az onda biri tarafından toplantıdan sekiz gün önce yazılı olarak bildirilen konular da gündeme dahil edilir.

YETER SAYI :

MADDE 8

Kat Malikleri Genel Kurulu, kat maliklerinin sayı bakımından yarısından fazlasının bizzat veya temsilen katılımıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa; kararlar, ilk çağrı duyurusunda yeri ve zamanı bildirilmiş olan ikinci toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla alınır.

Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu Yönetim Planında özel durumlarda aranacak yeter sayı için ayrıca konulmuş hükümler saklıdır.(KMK Md:24-28-34-42-44-45)

OYA KATILMA

MADDE 9

Her kat maliki, tek bir oy hakkına sahiptir.

Parsellerde birden fazla bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Bununla beraber, malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, bir kat malikinin sahip olacağı oy sayısı, toplantıya katılanların yüzde beşinden fazla olamaz. Bu oranın hesaplanmasında kesirler dikkate alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Kat Malikleri Genel Kurulunda bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri kanuni ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, görüşlerini açıklayabilir fakat bu konudaki oylamaya katılamaz.

Kat malikleri biri oyunu, yazılı olarak tayin ettiği yetkili vekili eliyle kullanabilir. Ancak bu şekilde vekil tayin edilen

bir kişi, toplantıya katılanların yüzde beşinden fazlasını temsilen vekâlet oyu kullanamaz.

KARARLAR :

MADDE 10

Bütün kat malikleri veya bunların vekilleri, kiracıları veya kat malikleri adına bağımsız bölümde oturan veya yararlananlar ile Site Yönetim Planında sayılan tüm yöneticiler ve denetçiler, Kat Malikleri Genel Kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdür.

Sitenin ve / veya ortak yerler ve tesislerin kullanılmasından veya yönetiminden dolayı, kat malikleri arasında veya kat malikleri ile Site Yönetim ve Denetim kurulları arasında çıkan anlaşmazlıklar, Kat Malikleri Genel Kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Siteye, satın alma veya başka bir surette yeni gayrimenkul eklenmesine ve buranın da iştirak halinde yararlanılan ortak yerler ve tesislerden sayılmasına, veya mevcut ortak bir gayrimenkul veya tesisin satılmasına, Kat Malikleri tam sayısının salt çoğunluğu ile karar verilir. Bu şekilde alınan veya satılan yerlerin masraf ve gelirleri kat malikleri arasında eşit olarak paylaşılır.

Site Yönetim Kurulunun iştirak halinde yararlanılan ortak yerlerde ve ortak altyapı tesislerinde tadilat ve ilaveler yapabilmesi, yeni makine ve donanım satın alabilmesi, Kat Malikleri Genel Kurulunun oy çokluğu ile vereceği karar ve yetki ile olur. Masraflar kat malikleri arasında eşit olarak paylaşılır.

Kat Malikleri Genel Kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter tasdikli bir deftere yazılarak toplantıda bulunan bütün yöneticiler ve denetçiler tarafından imzalanır. Karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imzalar. Kat Malikleri Genel Kuruluna katılanların listesi, imzalı toplantıya çağrı ve PTT tasdikli taahhütlü mektup listesi de bir dosyada muhafaza edilir.

Herhangi bir hususta ileride çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa, kaide olarak, ona göre çözülür. Kat Mülkiyeti Kanununun 33. Maddesi gereğince ilgililerin hakimin müdahalesini isteme hakları saklıdır.

Kat Malikleri Genel Kurulu toplanıp, yönetim ve denetim kurullarını oluşturamazsa , kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine, yerel mahkeme tarafından yönetici atanır.

GÖREVLERİ :

MADDE 11

Kat Malikleri Genel Kurulunun görevleri şunlardır:

- a) Sitenin tüm sorunlarının tartışıldığı ve karara bağlandığı bir kuruldur.
- b) Site Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunu, Bilanço ile Gelir Gider Tablosunu inceler, ibra eder. İbra edilmeyen Site

- Yönetim Kurulu veya üyeleri aynı Genel Kurulda ve aklanmadıkça ilerideki Genel Kurullarda aday olamazlar.
- c) Gerekli gördüğünde ibra edilmeyen Site Yönetim Kurulu veya üyeleri hakkında dava açılması için, Denetim Kuruluna yetki verir.
 - d) Denetim Kurulu Raporunu inceler Denetim Kurulunun önerileri doğrultusunda gerekli gördüğü kararları alır.
 - e) Site Yönetim Kurulunca hazırlanan Yıllık İşletme Projesini ve buna bağlı bütçeyi onaylar.
 - f) Site Yönetim Kurulunun üyelerini seçer.
 - g) Denetim Kurulu üyelerini seçer.
 - h) Tüm Site'nin genel giderlerini karşılamak için, her kat malikine eşit olarak düşen; aidat ve ortak tesislerin işletimi için toplanacak avans miktarları ile, gerektiğinde yatırım ihtiyaçları için toplanacak ek avans ve Ada Kat Malikleri Kurullarınca belirlenmiş bulunan ek aidat miktarlarını karara bağlar.
 - i) Herhangi bir ada/parselin, gelecek yıl için İşletme Projesine göre yapmayı planladığı ada içi işler için ek aidat toplanması ve miktarı konusunda karar alır.
 - j) Toplantının olağanüstü Genel Kurul Toplantısı olması halinde, gündemindeki konuyu inceleyerek karara bağlar.

SİTE YÖNETİM KURULU

MADDE 12

Site Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Genel Kurulu tarafından mevcut ada yöneticileri arasından bir yıl süreyle seçilen üç asil ve üç yedek üyeden oluşur. Asil üyelerden birinin ayrılması halinde, yerini sıradaki ilk yedek üye alır ve kalan süreyi tamamlar.

Site Yönetim Kurulu, ilk toplantıda kendi arasında görev bölümü yaparak; başkan, başkan yardımcısı ve muhasip üyeyi belirler.

Toplantı ve karar nisabı en az iki kişi olup, kararlar oy çokluğu ile alınır.

Kararlar, her sayfası noter tasdikli Site Yönetim Kurulu Karar Defterine yazılır.

Site Yönetim Kurulu asil üyelerine Kat Malikleri Genel Kurulunca belirlenen miktarda huzur hakkı ödenir. Ancak, bu üyeler aylık aidat, ortak giderlere katılım payı ile varsa diğer ödemeleri yapar ve kendi adaları ile ilgili olarak kararlaştırılan ek aidatı, diğer kat malikleri gibi öderler.

Site Yönetim Kurulu, kat malikleri arasından bir üyeyi veya dışarıdan profesyonel bir kişiyi Site Müdürü olarak atayabilir. Bu kişiye ödenecek ücret, görev süresi ve şartları Site Yönetim Kurulunca belirlenir.

Site Yönetim Kurulu ayda birden az olmamak üzere kendi belirleyeceği zamanlarda ve gerektiğinde ayrıca toplanır.

Site Yönetim Kurulu üyelerinin ad ve soyadları ile iş ve ev adresleri site girişinde ve yönetim binası girişinde görülecek bir yere çerçeve içinde asılır.

GÖREVLERİ :
MADDE 13

Site Yönetim Kurulu; Kat Mülkiyeti Kanununun 35, 36 ve 37'nci Maddelerinde yazılı görevler ve diğer mevzuatta belirtilenlere ilaveten, aşağıdaki görevleri yürütür:

- a) Sitenin kamu kurum ve kuruluşlarına ve üçüncü şahıslara karşı temsil edilmesi,
- b) Kat Malikleri Genel Kurulunca verilen kararların, gerekli durumlarda ilgili Ada Temsilcileri ile de koordine edilerek uygulanması,
- c) Farklı adalarda bulunan İştirak Halinde Yararlanılan Ortak Yerler, ortak altyapı tesis, sistem, şebeke, teçhizat ve benzerleri ile; gelecekte zaruri ihtiyaç olarak tespit edileceklerin, Kat Malikleri Genel Kurulu kararları doğrultusunda; yapılması, açılması, kullanılması ve idamesi amacıyla; ilgili ada/parsellerce yer tahsisi, bakım-onarım, temizlik ve idamesine izin verilmesini teminen, adalar arasında imzalanan protokolün hakkaniyetle uygulanması,
- d) Sitenin ortak mal ve demirbaşlarının amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,
- e) Site'nin, yıllık gelir-gider bütçesinin hazırlanması, Kat Malikleri Genel Kurulunun onayından sonra kat maliklerine; aidat, avans ve varsa diğer ödemelerinin bildirilmesi, bunların toplanması ve yerinde kullanılması,
- f) Tüm kat maliklerinin ortak ihtiyaçlarına yönelik olarak, yol, su, elektrik, kanalizasyon, haberleşme ve çevre düzenlemesi ana başlıkları altında, her biri veya birkaçı değişik adalarda bulunan; su kuyuları, su depoları, atıksu tesisleri, trafolar, iletişim, ulaşım, su, atıksu ve elektrik şebekeleri ile benzerlerinin, ayrıca sitenin ortak ihtiyaçlarını karşılayan diğer bütün ortak tesisler ile, Site sınırları içindeki bütün alanların, bu alanlardaki otopark, çocuk parkı ve yeşil alanların idamesi, bakımı, korunması, geliştirilmesi ve yönetilmesi amacıyla Ada Temsilcileri Kurulunun görüşlerini de dikkate alarak İşletme Projesinin hazırlanması ve Kat Malikleri Genel Kurulunun onayını takiben, bu projeye uygun olarak; yol, su, elektrik, kanalizasyon, aydınlatma, temizlik vs. hizmetlerinin verilmesi,
- g) İştirak halinde yararlanılan ortak yerler ve tesislerin amacına uygun olarak kullanımı, işletilmesi, yönetilmesi, korunması, temizlenmesi, bakım ve onarımı için gerekli tedbirlerin alınması, bu iş ve işlemlerin gerektirdiği sözleşmelerin yapılması, icrası,
- h) Yukarıda belirtilen yer ve tesislerin, bu Yönetim Planındaki ilkelere göre, tüm site sakinlerince korunmasının sağlanması,
- i) İşletme projesi çerçevesinde Sitede çalıştırılacak personelin miktar ve nitelikleri ile bunlara verilecek

- ücret ve sağlanacak sosyal hakların tespiti ve bunların tahmini bütçeye konulması, Kat Malikleri Genel Kurulu onayından sonra uygulanması,
- j) Sitede çalıştırılacak personelin işe alınması ve çıkarılması konusunda Site Müdürüne yetki verilmesi,
- k) Site Müdürünün; personelin hizmet çizelgelerini hazırlaması, görev dağılımı yapması, iş verimini kontrol etmesi, dosya tutması, İş Kanunu ve sigorta mevzuatına uygun tedbirleri alması ve benzeri konularda görevlendirilmesi,
- l) Sitede çalıştırılan tüm personelin kıdem tazminatlarını karşılamak için "kıdem tazminatını karşılama fonu" adı altında bir fon hesabı açılması, bu fonda toplanacak paraların hiçbir gerekçe ile başka yerde kullanılmaması, bu amaçla kat malikleri ve kiracıların ödeyecekleri aylık aidatın en az %1'inin fon hesabına yatırılması,
- m) Ödemelerin kabulü, borçların ödenmesi, Sitenin tümünü ilgilendiren konulardaki tebligatların kabulü,
- n) Siteyi ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybolmasına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması,
- o) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve diğer sorumlulara karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi,
- p) İhtar,tebligat ve icra takibi yapılması,
- r) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına en az iki imza ile kullanılabilir hesap açtırılması, bu hesabın kullanımında aynı şekilde iki imza ile Site Müdürüne yetki verilmesi, Adalar için toplanacak ek aidatlar için de benzeri ayrı hesaplar açtırılması,
- s) Siteye ait ortak yerler ve tesisler ile varsa araçların sigorta ettirilmesi,
- t) Site Yönetim Kurulunun kararlarının ve yapılan ihtar ve tebliğatin özetinin, her sayfası noter tastikli Site Yönetim Kurulu Karar Defterine yazılması,
- u) Bütün icraatın mutlaka belgelerle desteklenmesi, gider ve gelirlerin belgeye istinat ettirilmesi ve belgelerin en az beş yıl süre ile saklanması, masraf belgelerinin başkan ve muhasip üye tarafından imzalanması,
- v) Gündemi belirlemek suretiyle, Kat Malikleri Genel Kurulunun olağan ve olağanüstü toplantıya çağırılması,
- y) Ayrıca;
- 1)Sitenin güven ve huzur içinde yaşanılan bir tatil sitesi olması için gerekli kararların alınması,
 - 2)Sitenin mali,idari, sosyal menfaatlerine zarar verilmemesi için,gerekli tedbirlerin alınması,
 - 3)Ortak yerler ve tesislerin amacına uygun kullanımının kontrol edilmesi ve idamesinin sağlanması,
 - 4)Ortak tesislerin faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ve geliştirilmesi için gerekli tedbirlerin alınması,
 - 5)Muhasebe kayıtlarının günlük olarak ve titizlikle

tutulması,

- 6) Elektrik, su tahsilatının sağlanması, kaçak kullanımların tespit edilerek gerekli önlemlerin alınması, varsa bu kişiler hakkında cezai işlem yapılması,
- 7) Bu Yönetim Planında öngörülen diğer tedbirlerin alınması ve uygulanması.

Site Yönetim Kurulu, bütün ada/parselleri temsilen, kararlarında ve uygulamalarında tüm kat maliklerine eşit mesafede durmak suretiyle, Siteyi hakkaniyet kurallarına göre yönetir ve temsil eder.

z) Site Yönetim Kurulu, Ada Kat Malikleri Kurulunun sekretarya hizmetleri ile ada yöneticilerinin ve deneticilerinin işbu site yönetim planında gösterilen görevleriyle ilgili her türlü idari desteği vermekle yükümlüdür.

DENETİM KURULU

MADDE 14

Denetim Kuruluna, Kat Malikleri Genel Kurulu tarafından, farklı adalardan olmak üzere, iki asil, iki yedek üye seçilir.

Denetim Kurulu üyeliğinin süresi bir yıl olup, süre bitiminde tekrar seçilebilirler. Yılı içinde asil üyelere birinin ayrılması halinde yerini sıradaki ilk yedek üye alır.

Denetim Kurulu asil üyelere ödenecek aylık ücret Kat Malikleri Genel Kurulunca belirlenir. Ancak denetçiler aylık aidat, ortak giderlere katılım payı ile varsa diğer ödemelere katılır ve kendi adaları ile ilgili olarak kararlaştırılan ek aidatı diğer kat malikleri gibi öderler.

GÖREVLERİ :

MADDE 15

Denetim Kurulunun görevleri şunlardır:

- a) Denetim Kurulu, Site Yönetim Kurulunun tüm icraat, çalışma ve harcamalarını, Kat Malikleri Genel Kurulu adına denetler. Sonuçlarını gerekli durumlarda Site Yönetim Kuruluna bildirir. Gerektiğinde sözlü ve yazılı uyarılarda bulunmak suretiyle Sitenin zarara uğramasını önler.
- b) Üç ayda bir yapacağı olağan denetimi, haklı bir neden olması halinde tekrarlayabilir.
- c) Gözlemlerini ve yaptığı denetimler sonundaki tespitlerini dönem sonunda hazırlayacağı bir raporla Kat Malikleri Genel Kurulunun onayına sunar.
- d) Gerekli gördüğü hallerde Kat Malikleri Genel Kurulunu, gerekçesini belirterek olağanüstü toplantıya çağırabilir.
- e) Kat Malikleri Genel Kurulunca yetki verilmesi halinde, ibra edilmeyen Site Yönetim Kurulunun tamamı veya üyeleri hakkında dava açar ve takip eder.

Denetim Kurulu, denetimler sonunda saptadığı hususları, Site Yönetim Kuruluna yaptığı yazılı uyarıları, gerekli gördüğü diğer hususları ve Kat Malikleri Genel Kuruluna sunduğu raporları (1)

den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter tasdikli Denetim Kurulu Defterine geçirip tarih koyarak altını imzalar.

Denetçiler yukarıdaki hususlarda birlikte hareket edecekleri gibi, gerekli gördüklerinde resen de karar alma ve uygulama yetkisine sahiptirler.

ADA KAT MALİKLERİ KURULU MADDE 16

Her Adadaki kat maliklerinden oluşur. Bu Yönetim Planındaki sitenin tamamını ilgilendiren "ortak altyapı" ve "iştirak halinde yararlanılan ortak yerler" dışında kalan "Adaya ait Ortak Yerler" in ve altyapının yönetimi için gerekli kararları alır, Ada Yöneticisini ve gerektiğinde deneticisini seçer.

Ada Kat Malikleri Kurulu ada yöneticisinin çağrısıyla her yıl Haziran ayının ikinci yarısı içinde Sitede toplanır. Toplantının yeri ve zamanı ile ada içi faaliyet konularına ait gündem en az 15 gün öncesinden, mevcut Ada Yöneticisi tarafından tüm ada kat maliklerine duyurulur.

Toplantıya çağrı, toplantının yönetimi, yeter sayı, oylamaya katılma ve kararların alınmasında bu Yönetim Planının 6, 7, 8, 9 ve 10ncu maddelerinde gösterildiği şekilde yürütülür.

İlk toplantıda yeter çoğunluğun sağlanamaması durumunda, toplantı bir hafta içinde tekrarlanır ve katılanların çoğunluğu ile karar alınır.

Toplantıda ada'yı ilgilendiren konularda alınan kararlar, Divan Başkanlığınca bir tutanakla tespit edilir. Tutanağın bir sureti Ada Yöneticisi tarafından ada kat maliklerinin uymayı kabul ettikleri yükümlülükler ve ada içi yatırımlar Site İşletme Projesine dahil edilmek üzere, Ada Temsilcileri Kuruluna ve Site Yönetim Kuruluna sunulur.

ADA KAT MALİKLERİ KURULUNUN GÖREVLERİ MADDE 17

Ada Kat Malikleri Kurulunun görevleri şunlardır:

- a) Adanın tüm sorunlarının tartışıldığı ve karara bağlandığı bir kuruldur.
- b) Ada yöneticisinin faaliyet raporunu, ada için bir önceki dönemde ek aidat toplama ve yatırım kararı alınmışsa bilanço ile gelir gider tablosunu inceler, ibra eder. İbra edilmeyen yönetici aynı genel kurulda ve aklanmadıkça sonraki genel kurullarda aday olamaz.
- c) Gerekli gördüğünde ibra edilmeyen yönetici hakkında dava açılması için, denetçiye yetki verir.
- d) Denetçi raporunu inceler ve Denetçinin önerileri doğrultusunda gerekli gördüğü kararları alır.
- e) Gelecek dönemde ada için yatırım ve bu amaçla ek aidat toplanması öngörülüyorsa, ada yöneticisi tarafından hazırlanan yatırım projesini inceleyerek buna bağlı bütçeyi

- onaylar. Bu amaçla ada kat maliklerinden toplanacak ek aidatı belirler.
- f) Ada yöneticisini seçer.
- g) Ada içi yatırım ve ek aidat toplama kararı alınan yıllarda, ada yöneticisi tarafından yapılacak işleri denetlemek üzere bir denetçi ve yedeğini seçer.
- h) Toplantının olağanüstü genel kurul toplantısı olması halinde, gündemindeki konuyu inceleyerek karara bağlar.

ADA YÖNETİCİLERİ MADDE 18

Her Ada, kendi içindeki kat malikleri arasından bir Ada Yöneticisi, bir de yedeğini seçer. Seçim, açık veya kapalı oyla yapılabilir.

Ada Yöneticileri aylık aidat ödememezler, aylık aidat dışındaki ortak giderlere katılım payı ile varsa diğer ödemeleri yapar ve kendi adaları ile ilgili olarak kararlaştırılan ek aidatı öderler.

Site Yönetim Kuruluna seçilen Ada Yöneticileri Ada Yöneticiliği görevini de sürdürürler. Ancak her iki görev için sağlanan ücret veya muafiyetlerin yalnız birinden yararlanırlar.

ADA YÖNETİCİLERİNİN GÖREVLERİ MADDE 19

Ada Yöneticisinin görevleri şunlardır:

- a) Kat Malikleri Genel Kurulunda alınan kararların kendi adası içinde uygulanmasında Site Yönetim Kuruluna yardımcı olur. Kendi adasının ihtiyaç ve öncelikleri yönünden gerekli hususları koordine eder.
- b) Adanın ihtiyaçlarını ve sorunlarını, tespit eder. Yapılması planlanan işlerin maliyetini çıkararak, Ada Kat Malikleri Kuruluna sunar. Bunlardan kabul edilenleri işletme projesine dahil edilmek üzere Ada Temsilcileri Kuruluna götürür.
- c) Ada Temsilcileri Kurulunun tabii üyesidir. Kat maliklerinin diğer adaları da ilgilendiren sorunlarını çözüm için Ada Temsilcileri Kurulu toplantılarına götürür. Burada çözümü mümkün olmayanlar Site Yönetim Kurulunca veya son merci olarak Kat Malikleri Genel Kurulunda karara bağlanır.
- d) Kat Malikleri Genel Kurulu tarafından tespit edilen aylık aidatların, ortak giderlere katılım payı ve varsa diğer ödemelerin zamanında toplanmasına yardımcı olur.
- e) Ada Kat Malikleri Kurulunda belirlenerek Kat Malikleri Genel Kurulunda Site İşletme Projesine dahil edilen ada içi ek aidatların site muhasebesince tahsil edilerek ada için açılacak ayrı bir hesapta toplanmasını sağlar. Bu aidatların tahsilât ve harcama kayıtlarını Noter tasdikli bir işletme defterinde tutar. Bu aidatların, işbu Yönetim Planına ve ilgili mevzuata uygun şekilde İşletme Projesinde ada için öngörülen işlerde sarf edilmesinden sorumludur. f) Ada kat maliklerinin, Site Yönetim Planına ve adalar

arasında imzalanan Protokole uygun davranmaları ve Site Yönetimince belirlenen diğer kurallara uymaları konusunda olumlu, yapıcı, ikna edici çalışmalar yaparak, Site Yönetim Kuruluna yardımcı olur.

ADA DENETÇİSİ VE GÖREVLERİ:

MADDE 20

Sitenin tamamını ilgilendirmeyen "Adaya ait Ortak Yerler" in düzenlenmesi için Ada Kat Malikleri Kurulunca yatırım ve ek aidat toplanması kararı alınmış ise, bu kararın alındığı toplantıda bir "denetçi" de seçilir. Denetçi görevlendirilmesi söz konusu yatırım tamamlanarak, toplanan avansın tamamı kapatılıncaya kadar devam eder.

Ada denetçisine ücret ödenmez.

Ada denetçisi, ada yöneticisinin yürüttüğü projelerle ilgili olarak yaptığı harcamaların alınan kararlara uygunluğunu ve yerindeliğini kontrol ederek, tanzim edeceği raporu Ada Kat Malikleri Kuruluna sunar. Yapılan işlerde aykırılık tespiti halinde yöneticiye gerekli uyarılarda bulunur ve gerekli gördüğü takdirde ada kat malikleri kurulunu olağanüstü olarak toplantıya çağırır.

ADA TEMSİLCİLERİ KURULU

MADDE 21

1009,1010,1011,1012,1013,1018 ve 226 No.lu Ada Yöneticilerinden oluşan bir kuruldur.

Ada Temsilcileri Kurulu, Ada Yöneticilerinin tamamının seçilmesini takiben ve Site Yönetim Kurulu Başkanının gerekli göreceği diğer zamanlarda toplanır.

Toplantı yeri, zamanı ve gündemi Site Yönetim Kurulunca tespit edilerek, en az bir hafta öncesinden, tüm Ada Yöneticilerine duyurulur.

ADA TEMSİLCİLERİ KURULUNUN GÖREVLERİ

MADDE 22

Ada Temsilcileri Kurulu toplantılarının amacı;

- a) Adalar arasında koordinasyon, işbirliği, tecrübe ve bilgi alışverişi sağlamak, sosyal birlikteliği pekiştirmek,
- b) Sitenin tümünü ilgilendiren ortak konuları ve sorunları olgunluk ve sorumlulukla, Yalıkent Sitesi bütünlüğü içinde değerlendirerek, sitenin menfaatlerine uygun çözümler üretmek,
- c) İştirak halinde yararlanılan ortak yerler ile sitenin tüm ortak altyapı tesislerinin bakım, onarım, yenileme, geliştirme, ilave ve yeni tesis ihtiyaçları ile ilgili konuları görüşmek, adalar arasında imzalanan Protokol'e uyulmasını sağlamak,
- d) Ada Kat Malikleri Kurullarında alınan kararları da dikkate alarak, Site Yönetim Kurulunca hazırlanan işletme projesini

- değerlendirmek ve adalarca gerçekleştirilecek iç yatırım planları ile ek aidatların projeye ilavesini sağlamak,
- d) Tüm adaların yeknesak bir bütün halinde, hep birlikte kalkındırılması, geliştirilmesi ve güzelleştirilmesi için alınacak önlemleri görüşmek ve gerekli çalışmaları yapmaktır.

Gündem konuları, tüm yönleriyle, dikkatle görüşülür. Gündemde olmayan konular görüşülmez. Gündemde olmayan konuların görüşülmesi için, gündeme geçilmeden önce en az dört ada yöneticisinin talebi gerekir. Aksi takdirde konu Başkan tarafından resen bir sonraki toplantıya ertelenir.

Ada Temsilcileri kurulunda kararlar salt çoğunluk ile alınır. Her ada yöneticisinin temsil ettiği adanın kat malikleri sayısı oranında oy hakkı vardır.

Toplantıyı, Site Yönetim Kurulu Başkanı yönetir. Toplantıya gerektiğinde Site Müdürü de katılır, ancak kararlara katılamaz.

Toplantıda görüşülen konularla ilgili öneriler ve alınan kararlar, Site Yönetim Kurulunca ayrı bir deftere kaydedilir.

Bu toplantılarda üzerinde mutabakata varılan konulardan kaynağı mevcut olanlar Site Yönetim Kurulunca uygulanır, kaynağı olmayanlar bir sonraki yılın İşletme Projesine dahil edilir.

DEFTER TUTULMASI VE BELGELERİN SAKLANMASI

MADDE 23

Site Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Genel Kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini gösteren bir karar defteri tutar. Ayrıca sitenin bütün gelir ve giderlerini, her sayfası noterce tasdikli bir İşletme Defterine yazmaya ve bu defter ile birlikte tüm harcama belgelerini bir dosyada saklamaya mecburdur.

İşletme Defterinin, takvim yılının bitimini takiben bir ay içinde Site Yönetim Kurulu tarafından notere kapatılması mecburidir.

Tutulacak diğer defterler şunlardır:

- a) Denetim Kurulu Karar Defteri
- b) Ada Yöneticisi İşletme Defteri
- c) Ada Temsilcileri Kurulu Karar Defteri

Bu defterlerin nasıl tutulacağı, ilgili maddelerde açıklanmıştır.

İŞLETME PROJESİNİN HAZIRLANMASI

MADDE 24

Site Yönetim Kurulu, Ada Temsilcileri Kurulu' nun görüşlerini de dikkate alarak, Sitenin yıllık yönetimini düzenleyen İşletme Projesi hazırlar ve Kat Malikleri Genel Kurulu'nun onayına sunar.

Bu projede özellikle:

- a) Sitenin bir yıllık yönetimi için gerekli; işletme ve personel (sigorta ve SSK primleri dahil) giderleri ile tahmini cari giderler ve bunların karşılanması için tüm kat maliklerince ödenecek "aidat" miktarı,
- b) Site Yönetim Kurulu'nun sorumluluğundaki iştirak halinde yararlanılan ortak yerler ve ortak altyapı tesislerinin

idamesi, yenilenmesi, geliştirilmesi ve yenilerinin yapılması için gerekli giderler ve bunların karşılanması için her parselde isabet eden katılım payı ve bundan her kat malikine düşecek tahmini "avans" miktarı,

- c) Müşterek mülkiyet esasına göre gayrimenkul alımı veya kiralanması, taşıt aracı, jeneratör alınması ve benzeri diğer muhtemel ortak işler ve bunları karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken tahmini "ek avans" miktarı,
- d) Adaların kendi içinde yapmayı planladıkları işler ve bunların yapılması için o ada kat malikleri kurulunca alınan karar gereği toplanması gereken "ek aidat" miktarları, gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara Kat Malikleri Genel Kuruluna çağrı mektubu ile birlikte gönderilir. Gönderim tarihinden başlayarak yedi gün içinde projeye yazılı olarak yapılan itirazlar, Kat Malikleri Genel Kurulunca gündemin ilgili maddesinde incelenerek karara bağlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya Kat Malikleri Genel Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra İflas Kanununun 68. Maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

SORUMLULUK VE HESAP VERME :

MADDE 25

Site Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Genel Kurulunca onaylanan İşletme Projesinde gösterilen işlerin yapılmasından ve bu amaçla önceki Genel Kuruldan o tarihe kadar elde edilen gelirlere ve giderlere ilişkin bilançonun hesabını vermekten sorumludur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI, SORUMLULUKLARI, BORÇLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER :

MADDE 26

Kat malikleri, kendilerine ait bağımsız bölüm üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir.

Kat malikleri, buldukları ada/parsel içinde, sadece binanın yerleştiği alanın mülkiyetinin sahibi olup, binanın dışında kalan tüm alanlar ve bahçeler, her kat malikinin arsa payı oranında ortağı olduğu, parselin tümüne ait ortak alan olarak kabul edilir.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MASRAFLARI :

MADDE 27

Bağımsız bölümün ortak altyapıya bağlantı noktaları olan; elektrik dağıtım panosu, su saati bağlantı noktası, telefon dağıtım kutusu, bina kanalizasyon çıkış rogarı ve bina yaya giriş yolunun ortak geçiş yoluna bağlantı noktasından itibaren bina tarafında kalan bölümleri ile, bina sahibi tarafından yapılmış set, bahçe veya istinat duvarı, geçit, kapı ve benzeri tesislerin ve binanın bizzat kendisinin bakımı, onarımı ve yenilenmesi için gerekli tüm masrafları kat malikine aittir.

ZEMİN ALTI BÖLÜMLER :

MADDE 28

Kat malikleri, arazinin eğimi nedeniyle kazandıkları zemin altı depo bölümlerini mesken amacıyla kullanamazlar, kendileri oturamaz veya kiraya veremezler.

Aksi halde, İmar Kanununun 184. Maddesi gereğince, haklarında suç duyurusu yapılarak, yasal ve cezai işlem başlatılır.

İlgili yasa hükmünce, bu tür izinsiz eklentilerin projeye aykırı elektrik, su ve diğer alt yapı bağlantıları iptal edilir, varsa ilave sayaçları sökülür ve hizmetleri durdurulur.

KİRALAMA :

MADDE 29

Kat malikleri, mesken olarak ruhsatı alınmış bulunan, zemin kat ve 1. kattan ibaret konutu bütün olarak ve yalnızca mesken amaçlı olarak kiraya verebilirler, ayrı bölümler, katlar, odalar halinde kiraya veremezler. Konutlar; 38. Maddede sayılan amaçlarla veya dışındaki geçici işçilerin oturması amacıyla kiralanamaz. Kiracıların, sitenin sosyal düzeyine uygun ve site koşulları ile uyumlu kişilerden seçilmesi gereklidir. Buna uymayanlar Site Müdürü tarafından yazılı olarak uyarılır ve Site Yönetim Kuruluna bilgi verilir.

Kat malikleri; kiracıları değiştikçe , yeni kiracıların veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların kimlik bilgileri ile iş adres ve telefonlarını en geç on gün içinde Site Yönetimine bildirmeye ve kira sözleşmesinin bir nüshasını vermeye mecburdur.

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya buradan faydalananlara, bunların Site Yönetimine karşı borç ve yükümlülüklerinin neler olduğunu bildirmeye mecburdur. Kat malikleri ayrıca, kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananların Site Yönetimine karşı borç ve yükümlülüklerinden müteselsilen sorumludur.

BAKIM SORUMLULUĞU :
MADDE 30

Kat malikleri, 24. Maddede tanımlanan kendi sorumluluk alanı içinde kalan bölümlerin daima bakımlı, boyalı, çevre ile uyumlu ve Site Yönetimince belirlenen şartlara uygun halde muhafazasından sorumludur.

Bu madde hükmüne uymayanlar Ada Temsilcisince bir tutanakla tespit edilerek Site Yönetim Kuruluna bildirilir. Site Yönetim Kurulunun süreli ikazına rağmen, eksikliğin kat maliki tarafından giderilmemesi halinde, Site Yönetim Kurulunca namı hesaba yaptırılarak, bedeli kat malikinden yasal faiz ve diğer giderleriyle birlikte tahsil edilir.

TADİLAT YAPABİLME HAKKI
MADDE 31

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde, imar mevzuatına ve sitenin mimari estetiğine uygun olması, ana yapının statik projesine ve dayanıklılığına zarar vermemesi ve dış görünümü bozmaması koşuluyla, tüm masrafları kendilerine ait olmak üzere istedikleri tadilatı yapabilirler.

YASAK OLAN TADİLAT VE ONARIMLAR
MADDE 32

Kat Malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde, ana yapıya zarar verecek veya imar mevzuatına aykırı nitelikte onarım, değişiklik, ilave yapamazlar. Dış cephede, Belediye Zabıta Talimatnamesine uygun beyaz plastik boya veya badana, ve giriş katı altında taş kaplama dışında, renkli boyama yapamazlar.

KOMŞULARINA ZARAR VERMEME :
MADDE 33

Kat malikleri her ne sebeple olursa olsun, kendi bağımsız bölümlerini bakımsız bırakmak veya özensiz bakım ve onarım yaptırmak gibi nedenlerle, ikiz yapıda veya diğer komşulara ait bağımsız bölümlerde veyahut siteye ait ortak yapı ve tesislerde bir zarara sebep olamazlar. Böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde, durum Ada Yöneticisi veya Site Müdürünce bir tutanakla tespit edilerek, Site Yönetim Kuruluna iletilir. Site Yönetim Kurulunun süreli ikazına rağmen, verilen zararın sebep olan kat maliki tarafından giderilmemesi halinde, Site Yönetim Kurulunca namı hesaba yaptırılarak, bedeli yasal faiz ve diğer giderleriyle birlikte kat malikinden tahsil edilir.

ORTAKLAŞA KULLANILAN YER VE TESİSLER

MADDE 34

Kat malikleri; Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi gereğince, herhangi bir parselin bir bölümünde ortaklaşa kullanıma ayrılmış olan bir alanın veya tesisin mülkiyet hakkına ve kullanımına diğer parsellerle birlikte, iştirak halinde mülkiyet hükümlerine göre maliktirler.

Bu yerler, faydalanan bütün maliklerin birlikte istemleri olmadan müşterek mülkiyete dönüştürülemez. Bu yerlerdeki haklar bağımsız bölümden ayrı olarak satılamaz, herhangi bir surette devir ve temlik olunamaz ve başka bir hakla sınırlandırılmaz.

Bağımsız bölümün herhangi bir surette devir veya intikali, kendiliğinden bu yerler üzerindeki mülkiyet ve ortak kullanım hakkının da devir veya intikali sonucunu doğurur.

Bu yerler Yalıkent Sitesini oluşturan Yalıkent Kooperatifinin 2005 Yılı Genel Kurulunda belirlenmiş ve işbu Yönetim Planının Ekindeki Site Yönetim Kurulu Başkanı ve tüm Ada Yöneticilerince imzalanmış Protokol'de açıkça tanımlanmıştır.

ORTAK YER VE TESİSLERİN KULLANIMI :

MADDE 35

Kat malikleri ortaklaşa kullanıma ayrılmış yer ve tesislerden, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni Kanunun ilgili hükümleri, Site Yönetim Planı ve adalar arasında imzalanmış bulunan Protokol çerçevesinde eşit şekilde ortak kullanım hakkına sahiptir.

Ortak yerler kat maliklerinden biri veya bir kısmı tarafından özel olarak kullanılamaz, başkalarının kullanımına tahsis edilemez ve üzerinde kat maliklerinin kullanım hakları ile bağdaşmayan haklar kurulamaz.

YÜKÜMLÜLÜKLER :

MADDE 36

Kat malikleri; gerek bağımsız bölümlerinin, gerek iştirak halinde yararlanılan ortak yerlerin ve gerekse ortak altyapı tesislerinin kullanımını süresince; doğruluk, dürüstlük, hakkaniyet, hüsnüniyet, karşılıklı saygı ve anlayış kurallarına dikkat ederek, birbirini rahatsız etmeksizin ve birbirinin haklarını çiğnemeksizin bu Yönetim Planı hükümlerine uymakla yükümlüdürler.

Kat malikleri, kendi sorumluluğundaki bina ve tesislerin korunmasına itina göstermek, bakımını ve onarımını yapmak, temizlik ve güzelliğini sağlamak, genel mimari yapı ve tarzını muhafaza etmekle yükümlüdürler.

Bu Yönetim Planında kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler; bağımsız bölümlerdeki kiracılara, oturma (sükna) ve kullanma (intifa) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden başka bir suretle faydalananlara da uygulanır. Bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müştereken ve müteselsilen sorumludur.

Ancak kiracının sorumluluğu; tükettiği elektrik, su ve atıksu bedelleri ve siteye veya komşularına verdiği zarar hariç olmak üzere, ödediği kira bedeli ile sınırlıdır.

Kat malikinin borcunun tamamının diğerleri tarafından ödenmesi halinde, bunların kat malikine rücu hakkı saklıdır.

Bu Yönetim Planında belirtilen yükümlülükler, tüm kat malikleri ile onların mirasçılarını veya bağımsız bölümü sonradan satış veya herhangi bir şekilde iktisap eden üçüncü şahısları ve yukarıda 3. fıkrada sayılan herhangi bir sebeple bağımsız bölümde ikamet edenleri yaşamları süresince bağlar.

ZARARDAN SORUMLULUK

MADDE 37

Kat malikleri; sitenin ortak yerleri ile ve iştirak halinde ortak kullanıma ayrılmış alan ve tesislerin bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden biri veya bir kısmı birlikte; ilgili adadaki tüm kat maliklerinin salt çoğunluğunun rızası olmadıkça kendi buldukları adaya ait ortak yerlerde, Kat Malikleri Genel Kurulunun kararı olmadıkça iştirak halinde yararlanılan ortak yerlerde ve tesislerde inşaat, onarım ve değişiklik yapamaz ve yaptıramazlar.

Kat malikleri, diğer bağımsız bölümlere veya siteye ait iştirak halinde yararlanılan yerlere ve tesislere veya ortak altyapı tesislerine, kendisinin veya birlikte oturanların veya herhangi bir sıfatla bağımsız bölümden yararlananların kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine ve Site Yönetimine karşı sorumlu ve doğan zararı derhal ödemeye veya gidermeye mecburdurlar.

Can güvenliği açısından, çocukların site dahilinde kendilerine ayrılan oyun ve spor alanlarından ebeveynlerinin nezaretinde yararlanmaları, küçük çocukların ve evcil hayvanların diğer site sakinlerini rahatsız edecek şekilde başıboş bırakılmamaları, her bağımsız bölümde oturan kat maliki ve kiracıların sorumluluğudur.

GENEL GİDERLERE KATILMA

MADDE 38

Kat malikleri, sitenin ortak giderlerine aşağıdaki şekilde katılırlar:

- a) Sitenin yönetimi için gerekli; işletme ve personel giderleri (sigorta ve SSK primleri dahil) tahmini cari giderler ve bunların karşılanması için tüm kat maliklerinden toplanması gereken aylık "aidat" miktarı belirlenir,
- b) İştirak halinde yararlanılan ortak yerler ve ortak altyapı tesislerinin idamesi, yenilenmesi, geliştirilmesi ve yenilerinin yapılması amacıyla hazırlanan İşletme Projesinin finansmanı için tahmini giderler ve bunların karşılanması için her parselde isabet eden katılım payı ve

buna göre kat maliklerinden alınacak "avans" miktarı belirlenir,

- c) Kat Malikleri Genel Kurulunca bu Yönetim Planında yazılı koşullara uygun olarak edinilmesine karar verilen müşterek mülkiyetli gayrimenkul satın alınması, kiralanması, taşıt aracı, jeneratör vb. alımı gibi önemli işlerin tahmini bedeli ve bunların karşılanması için kat maliklerinden alınması gerekli "ek avans" miktarı belirlenir,
- d) Bir adanın kendi iç ihtiyaçları için, o nda kabul edilerek, Site Yönetim Kurulunca İşletme Projesine dahil edilen işlerin yaptırılması için ilgili ada kat maliklerinin payına düşen "ek aidat" miktarı belirlenir.

Yukarıda (a) fıkrasındaki aylık aidatlar her ayın onuncu gününe kadar Site Yönetimi muhasebesine veya gösterilen banka hesabına yatırılır. (b), (c) ve (d) fıkralarında gösterilen avans, ek avans ve ek aidatların nasıl toplanacağına, iş takvimine göre Kat Malikleri Genel Kurulunca karar verilir.

Kat malikleri, iştirak halinde yararlanılan ortak yerler ve tesisler ile ortak altyapı tesisleri üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya sözü edilen parselde kendi bağımsız bölümünün bulunmadığını veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya ihtiyaç bulunmadığını veya Site Yönetimince verilmekte olan genel bir hizmete ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle aylık aidat ve avans paylarını ödemekten kaçınamazlar.

Aidat ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden herhangi biri tarafından veya Site Yönetim Kurulunca, işbu Site Yönetim Planına, Kat Mülkiyeti Kanununa ve Borçlar Kanununun ilgili hükümlerine göre alacak davası açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için KMK Md.20/C gereğince aylık "yüzde beş" hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Ada içi ihtiyaçlar için toplanacak ek aidatın süresi içinde ödenmemesi halinde de yukarıdaki hükümler geçerlidir. Ancak bu durumda alacak davası açmaya ve icra takibi yapmaya, ilgili Ada Kat Maliklerinden herhangi biri veya Site Yönetim Kurulu yetkilidir.

Site Yönetimi adına Site Müdürü söz konusu aidat ve avans paylarının ödenmesini takibe ve tahsile yetkilendirilir.

Aidat, avans, elektrik, su, atıksu ve site ortak yerlerine veya diğer bağımsız bölümlere verilen zarardan doğan her türlü borcunu ödemeyen kat malikine verilen hizmetler, borcun tamamı ile gecikme cezası ödeninceye veya kabul edilebilir bir ödeme planına bağlanıncaya kadar durdurulur. Borcun ödenmesine ilave olarak, Site Yönetimi, bu gibi kat maliklerinden benzeri durumları karşılamak üzere, Site Yönetim Kurulunca belirlenecek miktarda avans talep edebilir.

ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI :

MADDE 39

Kat malikinin, 35. Madde uyarınca payına düşen "aidat" ve "avans" borcu ile bunların gecikme faizlerinden, o kat malikine ait bağımsız bölümde kira akdine, oturma veya kullanma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, "ek avans" ve "ek aidat" borçları doğrudan kat malikinin yükümlülüğündedir.

Kat malikinin borcu bu yollardan alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, Kat Mülkiyeti Kanunu 22. maddesi uyarınca Site Yönetim Kurulunun yazılı istemiyle, bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanununun 807. Maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

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

MÜSAADE MECBURİYETİ :

MADDE 40

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde veya ortak tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması 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.

Bir bağımsız bölümün veya iştirak halinde yararlanılan ortak tesislerin bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm veya ortak tesis eklentilerinin 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 geçiş müsaadesi verilen Site Yönetimi ve bağımsız bölüm malikleri karşılamakla yükümlüdürler.

YASAK İŞLER :

MADDE 41

Aşağıdaki hususlara uyulması zorunludur:

- a) Dupleks mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza deposu, laboratuvar gibi müesseseler; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri; fırın, lokanta, pastahane, süthane, gibi gıda ve beslenme yerleri ve depo, hurdalık, ahır, imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri, çarşı gibi yerler kurulamaz; ahlak ve adaba veya tatil sitesinin amacına aykırı biçimde kullanılamaz; kumarhane, randevuevi gibi

yerler açılmaz. Kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür.

- b) Binaların dış mimari görüntüsünü ve yeknesaklığı bozacak değişiklikler yapılamaz; farklı renkte boyanamaz; dıştan görünebilir yerlerine ve çatıya, projeye aykırı olarak ve komşuların görüş alanını kapatacak şekilde pergola, tabela, levha, su deposu; güneş enerjisi sistemi, uydu anteni, reklam panosu, çamaşır askısı gibi şeyler asılamaz, bırakılamaz, takılamaz ve yerleştirilemez. Site Yönetim Kurulu kararı ile yapılan süreli yazılı uyarıya rağmen bunların komşuların görüş alanı içinden kaldırılmaması halinde, Site Yönetimi resen müdahale ederek düzeltme ve bundan doğacak masrafları ilgili kat malikine rücu etme hakkına sahiptir.
- c) Bahçeler ada içi ortak yerler niteliğinde olduğundan, çevre güzelleştirme ve bakımı nedeniyle, set, taş kaplı istinat duvarı, yeşil çit, ferforje parmaklık gibi vasıtalarla sınırlandırılmış olsa bile, ortak tesislerin onarımı ve bakımı amacıyla Site Yönetim Kurulunca gerekli görüldüğünde bunlarda sınırlama ve değişiklik yapılabilir. Çevre ile uyumlu olmayan tuğla veya kireç boyalı veya ahşap veya tel çiti şeklinde duvar inşaatına izin verilmez. Mevcut olanlar Site Yönetimince kaldırılır.
- d) Site Yönetiminin bilgisi ve izni olmaksızın rastgele türde ağaç dikilemez, mevcut ağaçlar budanamaz ve sökülemez.
- e) Bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde, kümes hayvanları dahil hiçbir hayvan beslenemez. Ancak, başkalarına rahatsızlık vermemek şartıyla, yalnız bağımsız bölümlerde ev kedisi, süs köpeği, süs balığı ve kafes kuşu beslenebilir. Yapılan uyarılara rağmen başkalarını rahatsız etmeye devam eden hayvanlar Site Yönetimince site sınırları dışına çıkarılır.
- f) Belirlenen park yerleri dışında araç park edilemez, yollar park amacıyla geçişi engelliyecek şekilde işgal edilemez. Park yerleri amacı dışında kullanılamaz.
- g) Kat malikleri veya herhangi şekilde sitede ikamet edenler, site dahiline özel otomobil dışında, ticari araç, kamyon, kamyonet, otobüs, minibüs, traktör ve remorku, her türlü iş makinası sokamaz ve geçici olarak park edemezler. Bu tür araçların iş amacıyla geçici olarak siteye girişi her defasında Site Yönetiminin iznine tabidir.
- h) Çöpler, çöp toplama merkezlerindeki konteynerlerin içine konur. Bu merkezlerin dışına rastgele yerlere çöp dökülmesi yasaktır. Buna uymayanlar Site Yönetimince uyarılır. İnşaat atıkları ve hurda eşyalar sahiplerince Belediye çöplüğüne boşaltılır. Bunların çöp merkezlerine veya rastgele yerlere bırakılması halinde Site Yönetimince namı hesaba nakledilerek, bedeli kat ilgiliden tahsil edilir.
- i) Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde ve mücavir ortak alanlarda, diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün, sünnet ve benzeri toplantılar Site Yönetiminin belirleyeceği esaslar

dahilinde sosyal tesislerde yapılabilir. Ancak, bu gibi toplantılar için, toplantıyı tertipleyenlerce ilgili kolluk merciinden de ayrıca izin alınması zorunludur.

Kat Malikleri radyo, müzik aleti ve benzerlerinin çalınmasında başkalarını rahatsız etmemeye özen gösterirler.

- j) Kat malikleri, bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde, yanıcı, uçucu, yakıcı ve patlayıcı ve pis kokulu maddeleri bulunduramaz ve depolayamazlar.

ELEKTRİK VE SU TÜKETİMİ :

MADDE 42

Kat malikleri, elektrik dağıtımını ile görevli kuruluş ile ferdi aboneliğe geçilerek her bağımsız bölüme ayrı sayaç takılınca kadar, Site Yönetimince kontrol sayacından okunan elektrik tüketim bedellerini, süresi içinde, Site Yönetimine ödemekle yükümlüdür. Aksi takdirde, elektrik bedelinin dağıtım kuruluşuna geç veya eksik yatırılmasından kaynaklanan gecikme cezası, Site Yönetimince elektrik bedelini geç yatıran kat maliklerine eşit miktarda paylaştırılarak rücu ettirilir.

Kat malikleri; yeraltı sularının azlığı sebebiyle, Belediye tarafından şehir şebeke suyu bağlanıncaya kadar, bağımsız bölümlere site tarafından verilen su ile bahçe sulanması, araç yıkanması gibi su tüketimini arttırıcı hususlarda tasarrufa azami dikkat etmekle ve Site Yönetimince gerekli olduğu durumlarda geçici veya devamlı olarak ilan edilen diğer su tasarrufu tedbirlerine uymakla yükümlüdür.

YENİLİK VE İLAVELER

MADDE 43

Kat malikleri, sitenin iştirak halinde yararlanılan ortak yerleri ve tesisleri ile ortak altyapı tesislerinde ve bunların kendi bağımsız bölümlerine bağlantılarında, kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Bunların kullanımının daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, yapılacak işin ilgi ve alanına göre Kat Malikleri Genel Kurulunun kararı üzerine ve İşletme Projesine göre yapılır. Bu işlerin giderleri, elde edilen faydadan yararlanma derecesine bakılmaksızın, oylamaya katılmayan veya olumsuz oy verenler dahil tüm kat malikleri tarafından eşit olarak karşılanır.

Bir veya birkaç kat maliki, aynı parsel içinde olsun veya olmasın, bu Yönetim Planında belirlenen ilkelere ve Kat Malikleri Genel Kurulunun kararlarına aykırı olmamak kaydıyla, sözlü ve yazılı anlaşarak, gerekli gördükleri yenilik ve ilaveleri, site Yönetim Kurulunun onayı ile, giderlerini kendi aralarında bölüşmek suretiyle yaptırabilirler. Ancak bu kat malikleri, söz konusu yenilik ve ilaveleri ayrıcalıklı olarak kullanamazlar.

PROJE DEĞİŞİKLİĞİ :

MADDE 44

Adalardan herhangi birinde mimari proje üzerinde yapılacak değişiklik, Kat Mülkiyeti Kanununun 44. maddesi gereğince, ilgili adadaki bütün kat maliklerinin oy birliği ile karar vermesine bağlıdır.

KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ :

MADDE 45

Kat maliklerinden biri Kat Mülkiyeti Kanununa göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, ihlale uğrayan kat malikleri, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Bu kat maliki hakkında, Kat Mülkiyeti Kanununun 25. Maddesi uyarınca, bağımsız bölümün mülkiyetinin dava tarihindeki değeri o kat malikine ödenerek mülkiyetin arsa payları oranında diğer kat maliklerine devredilmesi için dava açılmasına Kat Malikleri Genel Kurulunca karar verilebilir.

Böyle bir kararı almak için çoğunluk sağlanamazsa veya kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı masrafını paylaşmak suretiyle öteki kat malikleri açabilir ve davalının bağımsız bölümünün mülkiyeti, davayı açmış olan bu kat maliklerine devrolunur.

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

- a) Madde 35 a, b, c, d, fıkralarında belirtilen mali yükümlülüklerden kendine düşen borçların ödenmesinde iki takvim yılı içinde üç defa icra takibi veya dava açılmasına sebep olunması,
- b) Kat Mülkiyeti Kanununun 33. Maddesi gereğince hakim tarafından verilen karara rağmen, bu Yönetim Planında tanımlanan borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl süre ile ısrar edilmesi,
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

SON HÜKÜMLER

GEÇİCİ HÜKÜMLER

MADDE 46

Yalıkent Kooperatifinin tasfiyesi tamamlanıncaya kadar, Site Yönetim Kurulunun görevlerini Kooperatif Tasfiye (Yönetim) Kurulu, Denetim Kurulunun görevlerini Kooperatif Denetim Kurulu yürütür.

Kooperatif Tasfiye (Yönetim) Kurulu üyeleri aynı zamanda ait oldukları adaların ada yöneticiliğine de seçilmiş sayılır. Bu adalarda yapılacak Ada Kat Malikleri Kurulu toplantısında yalnız yedek ada yöneticisi ile 17/g ve 20nci Maddelerde öngörülen hallerde denetçi ve yedeği için seçim yapılır.

Ada yönetici ve denetçi seçimleri 2009 yılında bir defaya mahsus olmak üzere Kat Malikleri Genel Kurulu toplantısını takiben Ağustos ayı içinde yapılır.

Kapanış Genel Kuruluna kadar Kooperatif Genel Kurullarında alınacak kararlar, işbu Yönetim Planına aykırı olmamak koşuluyla, Site Yönetimlerini ve tüm kat maliklerini de bağlar.

YÜRÜRLÜK

MADDE 47

Bu Yönetim Planı, Yalıkent Sitesi Kat Maliklerinin tam sayısının beşte dördü tarafından kabulü ve imzalanması ile yürürlüğe girer ve aynı şekilde değiştirilir.

5711 Sayılı Kanunun Geçici 3ncü Maddesi gereğince yapılan değişiklik Kat Maliklerinin salt çoğunluğu ile geçerli olur.