

Yeni Yönetim Planı (5711 sayılı yasaya uyarlanmıştır.)

MARMARA UYUMKENT SİTESİ YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL ESASLAR:

KONU

Madde 1: İşbu yönetim planının konusu, İstanbul İli, Silivri İlçesi, Alipaşa Canbaztepe mevkiinde kain 31 pafta 59...208 nolu adaların 1 nolu parsellerinde yer alan taşınmazlar üzerinde ve belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış konut üniteleri, ticari donatı alan ve üniteleri, alt yapı tesisleri, ortak yerleşim yerleri, ortak kullanma alanları, sosyal tesis ve hizmetler ile bağlantılı 150 ada ve bu adalar üzerinde yapılmış bulunan Marmara Uyumkent Sitesi ünvanlı, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmuş olan sitenin 634 sayılı kat mülkiyeti yasası ve bu yasanın bazı maddelerinin 28.11.2007 tarihinde 5711 sayılı yasa ile değiştirilerek ve 26714 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak aynı gün yürürlüğe giren yasanın geçici 3 maddesi mucibince düzenlenen yeni yönetim planıdır.

İşbu yönetim planına konu taşınmazın tapu kayıt bilgileri yukarıda açıklanmış olup ada ve parsel numaralarının dökümü aşağıda belirtilmiştir.

59 ada 1 parsel , 60 ada 1 parsel , 61 ada 1 parsel , 62 ada 1 parsel , 63 ada 1 parsel , 64 ada 1 parsel , 65 ada 1 parsel , 66 ada 1 parsel , 67 ada 1 parsel , 68 ada 1 parsel , 69 ada 1 parsel , 70 ada 1 parsel , 71 ada 1 parsel , 72 ada 1 parsel , 73 ada 1 parsel , 74 ada 1 parsel , 75 ada 1 parsel , 76 ada 1 parsel , 77 ada 1 parsel , 78 ada 1 parsel , 79 ada 1 parsel , 80 ada 1 parsel , 81 ada 1 parsel , 82 ada 1 parsel , 83 ada 1 parsel , 84 ada 1 parsel , 85 ada 1 parsel , 86 ada 1 parsel , 87 ada 1 parsel , 88 ada 1 parsel , 89 ada 1 parsel , 90 ada 1 parsel , 91 ada 1 parsel , 92 ada 1 parsel , 93 ada 1 parsel , 94 ada 1 parsel , 95 ada 1 parsel , 96 ada 1 parsel , 97 ada 1 parsel , 98 ada 1 parsel , 99 ada 1 parsel , 100 ada 1 parsel , 101 ada 1 parsel , 102 ada 1 parsel , 103 ada 1 parsel , 104 ada 1 parsel , 105 ada 1 parsel , 106 ada 1 parsel , 107 ada 1 parsel , 108 ada 1 parsel , 109 ada 1 parsel , 110 ada 1 parsel , 111 ada 1 parsel , 112 ada 1 parsel ,

parsel , parsel , 113 ada 1 parsel , 114 ada 1 parsel , 115 ada 1 parsel , 116 ada 1 parsel , 117 ada 1 parsel , 118 ada 1 parsel , 119 ada 1 parsel , 120 ada 1 parsel , 121 ada 1 parsel , 122 ada 1 parsel , 123 ada 1 parsel , 124 ada 1 parsel , 125 ada 1 parsel , 126 ada 1 parsel , 127 ada 1 parsel , 128 ada 1 parsel , 129 ada 1 parsel , 130 ada 1 parsel , 131 ada 1 parsel , 132 ada 1 parsel , 133 ada 1 parsel , 134 ada 1 parsel , 135 ada 1 parsel , 136 ada 1 parsel , 137 ada 1 parsel , 138 ada 1 parsel , 139 ada 1 parsel , 140 ada 1 parsel , 141 ada 1 parsel , 142 ada 1 parsel , 143 ada 1 parsel , 144 ada 1 parsel , 145 ada 1 parsel , 146 ada 1 parsel , 147 ada 1 parsel , 148 ada 1 parsel , 149 ada 1 parsel , 150 ada 1 parsel , 151 ada 1 parsel , 152 ada 1 parsel , 153 ada 1 parsel , 154 ada 1 parsel , 155 ada 1 parsel , 156 ada 1 parsel , 157 ada 1 parsel , 158 ada 1 parsel , 159 ada 1 parsel , 160 ada 1 parsel , 161 ada 1 parsel , 162 ada 1 parsel , 163 ada 1 parsel , 164 ada 1 parsel , 165 ada 1 parsel , 166 ada 1 parsel , 167 ada 1 parsel , 168 ada 1 parsel , 169 ada 1 parsel , 170 ada 1 parsel , 171 ada 1 parsel , 172 ada 1 parsel , 173 ada 1 parsel , 174 ada 1 parsel , 175 ada 1 parsel , 176 ada 1 parsel , 177 ada 1 parsel , 178 ada 1 parsel , 179 ada 1 parsel , 180 ada 1 parsel , 181 ada 1 parsel , 182 ada 1 parsel , 183 ada 1 parsel , 184 ada 1 parsel , 185 ada 1 parsel , 186 ada 1 parsel , 187 ada 1 parsel , 188 ada 1 parsel , 189 ada 1 parsel , 190 ada 1 parsel , 191 ada 1 parsel , 192 ada 1 parsel , 193 ada 1 parsel , 194 ada 1 parsel , 195 ada 1 parsel , 196 ada 1 parsel , 197 ada 1 parsel , 198 ada 1 parsel , 199 ada 1 parsel , 200 ada 1 parsel , 201 ada 1 parsel , 202 ada 1 parsel , 203 ada 1 parsel , 204 ada 1 parsel , 205 ada 1 parsel , 206 ada 1 parsel , 207 ada 1 parsel , 208 ada 1 parsel .

Bu yönetim planına dahil edilmiş adalar aşağıdaki şekilde bölge (mahallelere) ayrılmıştır.

1. Bölge : 113 villa ve 14 ada'dan oluşmaktadır.

71 ada 1 parsel , 72 ada 1 parsel(İşletme Koop. yeşil alan) , 73 ada 1 parsel , 74 ada 1 parsel , 75 ada 1 parsel , 76 ada 1 parsel , 77 ada 1 parsel , 78 ada 1 parsel , 79 ada 1 parsel , 80 ada 1 parsel , 81 ada 1 parsel , 82 ada 1 parsel , 83 ada 1 parsel , 84 ada 1 parsel .

2.Bölge : 123 villa ve 14 ada'dan oluşmaktadır .

85 ada 1 parsel , 86 ada 1 parsel , 87 ada 1 parsel , 88 ada 1 parsel , 89 ada 1 parsel , 90 ada 1 parsel , 91 ada 1 parsel , 92 ada 1 parsel , 93 ada 1 parsel , 94 ada 1 parsel , 95 ada 1 parsel , 96 ada 1 parsel , 97 ada 1 parsel , 98 ada 1 parsel ,

3.Bölge : 153 villa , 17 ada 'dan oluşmaktadır .

112 ada 1 parsel , 113 ada 1 parsel , 114 ada 1 parsel , 115 ada 1 parsel , 116 ada 1 parsel , 117 ada 1 parsel , 118 ada 1 parsel , 119 ada 1 parsel , 120 ada 1 parsel , 121 ada 1 parsel , 122 ada 1 parsel , 123 ada 1 parsel ,124 ada 1 parsel , 125 ada 1 parsel , 126 ada 1 parsel , 127 ada 1 parsel, 128 ada 1 parsel (Ticaret Merkezi)

4. Bölge : 134 villa , 13 ada ' dan oluşmaktadır.

100 ada 1 parsel , 101 ada 1 parsel ,102 ada 1 parsel ,103 ada 1 parsel , 104 ada 1 parsel , 105 ada 1 parsel , 106 ada 1 parsel (İşletme Koop. yeşil alan), 107 ada 1 parsel , 108 ada 1 parsel, 109 ada 1 parsel ,110 ada 1parsel (İşletme Koop. yeşil alan)), 111 ada 1 parsel, 99 ada 1 parsel (Karşılama Tesisi)

5. Bölge : 137 villa 15 ada'dan oluşmaktadır .

129 ada 1 parsel , 130 1 parsel , 131 ada 1 parsel , 132 ada 1 parsel , 133 ada 1 parsel , 134 ada 1 parsel , 135 ada 1 parsel , 136 ada 1 parsel , 137 ada 1 parsel , 138 ada 1 parsel , 139 ada 1 parsel , 140 ada 1 parsel , 141 ada 1 parsel , 142 ada 1 parsel , 143 ada 1 parsel ,

6.Bölge : 141 villa 15 ada'dan oluşmaktadır.

144 ada 1 parsel , 145 ada 1 parsel , 146 ada 1 parsel , 147 ada 1 parsel , 148 ada 1 parsel, 149 ada 1 parsel , 150 ada 1 parsel , 151 ada 1 parsel , 152 ada 1 parsel , 153 ada 1 parsel , 154 ada1 parsel ,155 ada1 parsel,156 ada 1parsel,157 ada 1 parsel, 206 ada 1 parsel (Sosyal tesisler)

7.Bölge : 72 villa 6 Ada 'dan oluşmaktadır .

158 adel 1 parsel , 159 ada 1 parsel , 160 ada 1 parsel , 161 ada 1 paresel , 162 ada 1 parsel , 208 ada 1 parsel (İşletme Koop. Arıtma Tesisi)

8.Bölge : 121 villa, , 12 Ada 'dan oluşmaktadır .

163 ada 1 parsel , 164 ada 1 parsel , 165 ada 1 parsel , 166 ada 1 parsel , 167 ada 1 parsel , 168 ada 1 parsel , 169 ada 1 parsel , 170 ada 1 parsel , 171 ada 1 parsel , 172 ada 1 parsel , 173 ada 1 parsel , 174 ada 1 parsel ,

9.Bölge : 133 villa, 17 Ada 'dan oluşmaktadır .

175 ada 1 parsel , 176 ada 1 parsel , 177 ada 1 parsel , 178 ada 1 parsel , 179 ada 1 parsel ,

180 ada 1 parsel , 181 ada 1 parsel, 182 ada 1 parsel , 183 ada 1 parsel ,184 ada 1 parsel , 185 ada 1 parsel , 186 ada a1 parsel , 187 ada 1 parsel , 188 ada 1 parsel , 189 ada 1 parsel , 190 ada 1 parsel, 207 ada 1 parsel (İşletme Koop. Spor Alanı)

10. Bölge : 133 villa 15 Ada ' dan oluşmaktadır .

191 ada 1 parsel , 192 ada 1 parsel , 193 ada 1 parsel , 194 ada 1 parsel , 195 ada 1 parsel ,196 ada 1 parsel , 197 ada 1 parsel , 198 ada 1 parsel , 199 ada 1 parsel , 200 ada 1 parsel , 201 ada 1 parsel , 202 ada 1 parsel , 203 ada 1 parsel , 204 ada 1 parsel , 205 ada 1 parsel ,

11.Bölge : 98 villa 12 Ada 'dan oluşmaktadır.

59 ada 1 parsel , 60 ada 1 parsel , 61 ada 1 parsel , 62 ada 1 parsel , 63 ada 1 parsel , 64 ada 1 parsel , 65 ada 1 parsel , 66 ada 1 parsel (İşletme Koop. su deposu) , 67 ada 1 parsel , 68 ada 1 parsel , 69 ada 1 parsel , 70 ada 1 parsel .(İşletme Koop. yeşil alan)

İşletme Kooperatifine ait ortak alanlar :

Ticaret Merkezi.....:	128 ada 1 parsel (3. Mahallede)	31 adet
Sosyal Tesis	: 206 ada 1 parsel (6. Mahallede)	31 adet
Arıtma	: 208 ada 1 parsel (7. Mahallede)	1 adet (Kullanma izinli)
Karşılama Tesisi	: 99 ada 1 parsel (4. Mahallede)	13 adet
Spor Alanı	: 207 ada 1 parsel (9. Mahallede)	1 adet (Kullanma izinli)
Su deposu.....:	66 ada 1 parsel (11. mahallede)	1 adet
Yeşil alan.....:	70 ada 1 parsel (11. mahallede)	1 adet (Kullanma izinli)
Yeşil alan.....:	72 ada 1 parsel (1. mahallede)	1 adet (Kullanma izinli)
Yeşil alan.....:	106 ada 1 parsel (4. mahallede)	1 adet
Yeşil alan.....:	110 ada 1 parsel (4. mahallede)	1 adet (Kullanma izinli)

İşletme Kooperatifi bağlı olduğu adalarda 82 oy ile temsil edecektir. Sitemizle toplam 1358 + 82 = 1440 oy ile temsil edilecektir.

AMAÇ

İşbu yönetim planının amacı, birinci maddede sözü edilen, Sitedeki yerleşim alanlarında bulunan bütün adaları kapsam üzere kurulan kat mülkiyeti ilişkilerinin, 634 sayılı kat mülkiyeti yasası ve bu yasanın bazı maddelerini değiştirerek Toplu yapı yönetimlerinin işleyişine yeni uygulamalar getiren 5711 sayılı yasa çerçevesinde, sitede doğabilecek sorunları çözmek, kat maliklerinin yönetime karşı hukuki durumlarını ve karşılıklı görev ve sorumluluk alanlarını belirlemek, sitenin tamamında güvenli huzurlu ve sağlıklı bir düzenin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

KAPSAM

Tüm kat malikleri ve irtifak hakları sahipleri bu yönetim planına ve irtifak haklarına uygun olarak gayrimenkulün yönetimini kabul ve taahhüt ederler.

Marmara Uyumkent kapsamında yukarıda belirtilmiş tüm adalarda kurulan **MARMARA UYUMKENT**, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

MARMARA UYMUKENT Sitesi Vaziyet Planı içerisinde yer alan ticaret merkezleri ve diğer yapılar da bu yönetim planında belirtilen, kurallara tabidir.

- İş bu Yönetim Planının kapsamı aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir.

a) Yer bakımından kapsam; Yönetim planının hükümleri Marmara Uyumkent sınırları içinde kalan arsaların üzerinde yapılmış bulunan bağımsız bölümlerin mütemmim cüzü veya teferruat konularındaki eklentilerini de kapsar.

b) Kişi bakımından kapsam; Yönetim Planının hükümleri, sitede bulunan parsellerdeki bağımsız bölüm maliki olan kişilerle, bunlara bağımlı olarak taşınmazda bulunan, herhangi bir suretle yararlanan kişileri, intifa hakkı, sükna hakkı, kira hakkı veya tamamen zilyet olan, yahut zilyetlik yetkisine sahip bulunan kişileri ve bunlara tabi olarak bu hakları kullananları, bağımsız bölümde veya sitede hizmet, istisna, vekalet gibi bir ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan işçi, müstahdem ve diğer görevlileri, sitede yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlar. Kat Malikleri ve diğer hak sahipleri hakkında Kat Mülkiyeti düzenlemesine göre işlem yapmayı kapsar.

c) İlişkiler bakımından kapsam; Yönetim planı, Kat Mülkiyeti esasına göre tasarruf edilecek bağımsız bölüm ada, mahalle ve site üzerinde bu tasarruf biçiminden doğan bütün ilişkileri, bağımsız bölümler ve eklentilerinden, siteden ve ortak yerlerden yararlanılmasından, bunların kullanılmasından, korunmasından, bakım ve onarımından doğacak her türlü ilişkiyi, site ve bağımsız bölümleri ve eklentileri ile ortak yerler üzerindeki hukuki ve maddi tasarruflar dolayısıyla kat malikleri ve diğer hak sahipleri ile kişisel hak sahipleri ve bunlara bağlı olarak taşınmazda oturan, bulunan veya kişisel herhangi bir suretle zilyet olan kişilerin aralarında meydana gelecek her çeşit ilişkiyi kapsar.

Madde 1 : Tanımlar :

Bu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan terim ve tanımlara başvurulmak gerektiğinde aşağıdaki bentler de yazılı tamamlayıcı kurallar göz önünde tutulur.

a) Ana taşınmaz : Genel hükümlerde bahsi geçen tüm adaların tamamında kurulmuş olan bağımsız bölümler, eklentiler, ortak yerler, park, bahçe, havuz sair yer üstü ve yeraltında yapılmış olan bütün yapı ve tesisleri içerecek ve MARMARA UYUMKENT SİTESİ adını taşıyan bütünü

b) Bağımsız Bölüm :Ana taşınmazın sınırları içinde, projesine göre ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri.

c) Ortak yerler :Bağımsız bölümlerin dışında kalıp korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan ortak yerleri ve tesisleri

Ana taşınmazdaki ortak yerler; Ana taşınmaz üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin birlikte kullandıkları su, kanal ve mecralar ile birlikte kullanım zorunluluğu bulunan yer ve şeyler otoparklar, taşınmazların aralarındaki ana ve ara yollar, umumun istifadesine bırakılmış yeşil alan, sosyal donatı alanı, Sıtkı Er meydanı, bisiklet ve koşu parkuru, Bitkisel peyzaj, spor sahaları, genel aydınlatma, Site sınırlarını belirleyen tel çit, gibi sitede bulunan bütün bağımsız bölümlerin yararlanacağı yerler ve şeyler, süs havuzu, v.b.

Bölgelerdeki ortak yerler; Bölge içlerinde kalan havuzlar, spor alanları, açık-kapalı otoparklar, yeşil alanlar, yaya yolları, bölge içi yollar, açık-kapalı sosyal tesisler, bölgeyi çevreleyen sınır duvarı, tel çit, Bölge içi aydınlatma, sulama sistemi, müşterek duvarlar.

d) Site: Yukarıda tanımlanan Ana taşınmaz ve MARMARA UYUMKENT Sitesi vaziyet planında yer alan diğer yapılar bütünü.

e) Arsa Payı :Arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarını ifade eder.

f) Kat Maliki: Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olan kişileri , mülkiyet sahibi olmasa bile Ana taşınmaz üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini sözleşme ile satın alanları ifade eder

g) Ada yapı: Ana taşınmaz kapsamında bulunan 11 Mahalle (Bölge) içersinde inşa edilmiş Ada ve parsellerdeki birden çok villa'yı kapsayan yapıyı ifade eder. Her bir ada içinde yer alan villaların tümü Yönetim planında 'Ada Yapı', 'Ada' olarak geçecektir.

h) Ada Kat Malikleri Kurulu: O adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurulu

i) Ada Temsilcisi: Ada kat malikleri kurulunca seçilen ve Ada kat maliklerini bölge temsilciler ve toplu yapı temsilciler kurulunda temsil eden aynı zamanda "ada yöneticisi" olarak Kat Mülkiyeti Yasasında tarif edilen kişiyi ifade eder.

i) Bölge (Mahalle) Kat malikleri Kurulu: Genel hükümlerde belirtilmiş olan bölgeleri oluşturan ada içerisinde yer alan, bu bölgelerdeki bağımsız bölüm kat maliklerini temsil eden ada temsilcilerinden oluşan kurulları ifade eder.

j) Bölge (Mahalle) temsilcisi: Ada temsilcileri tarafından seçilen ve bölgeyi (Mahalleyi) site yönetim kurulunda temsil eden kişiyi ifade eder.

k) Marmara Uyumkent Site Yönetim Kurulu: Bölge (mahalle) temsilcilerinden oluşan ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınan kararları uygulayan ve sitenin her türlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili olan kurulu ifade eder.

l) Marmara Uyumkent Sitesi Yönetimi: Gerek Yönetim Kurulu gerekse Yönetim Kurulu tarafından dışarıdan atanan ve Uyumkent yönetimini üstlenen kişi veya kuruluşları ifade eder.

Madde 2: Ortak Yerlerin Kullanılması

Ortak yerler kat malikleri tarafından, Yönetim planında belirtildiği şekilde, arsa paylarına bakılmaksızın eşit olarak kullanılır.

Ortak yerler ve şeylerin kullanılması ve bunlardan yararlanmada uygulanacak kurallar aşağıda gösterilmiştir;

Genel Yollar; Site sınırları içinde imarlı yollarla, ekli projede belirtilen mahalle içi yollar, araçların ve yayaların geçiş ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda trafik planına aykırı olarak park etmek, araç bırakmak, yolun tıkanmasına ve kazaya sebep olacak şekilde araç sürmek yasaktır. Sitede taşınma ve bağımsız bölümde onarım ihtiyacından doğan nakliyat gibi zorunlu haller dışında kamyon ve benzeri türden araç kullanılmaz ve bulundurulmaz. Sitede ehliyetsiz ve ruhsatsız olarak motosiklet, ATV ve benzeri araçların, kullanılması yasaktır. Yayaların, genel yollar

üzerinde geçişini engelleyecek şekilde topluca durmaları, spor yapmaları, oyun oynamaları, eşya v.s.bırakmaları yasaktır.

Sitemizin can ve mal güvenliği için çevresi tel çit ile çevrilmiş ve tehlikeli olan bölgeler kamera sistemi ile donatılmıştır. Ayrıca siteye giriş çıkış, doğu ve batı kapısı olmak üzere iki kapıdan yapılmaktadır. Can ve mal güvenliğinin sağlanabilmesi için siteye bağlı güvenlik örgütü tesis edilmiş ve site sakini olmayan kişilerden siteye giriş çıkışlarda hüviyeti alınmak sureti ile güvenliğin devamı sağlanmaktadır.

Gezinti yolları; Site içinde yürüyüş yapılması ve hava alınması için kullanılacak, projede belirtilen yollardır. Bu yollarda da geçişi engelleyecek yük ve eşya taşımak, bırakmak, oyun oynamak, koşu dışında spor yapmak yasaktır. Gezinti yollarından hangilerinde bisiklete binileceğini Yönetim Kurulu ayrıca belirler.

Doğal Görünüm; Sitenin tamamında doğal görünüm bakımından esaslı bir değişiklik yapacak işler ve ameliyeler için toplu yapı temsilciler kurulunun kararı şarttır. Uygulama Site Yönetim Kurulu tarafından yapılır. Kat malikleri ile diğer tüm ilgililer kendi başlarına ortak yerlerde herhangi bir değişiklik yapamazlar.

- Ortak yerler ancak amaçlarına uygun olarak korunur ve kullanılır, amacına aykırı olarak tahsis edilemez, kullanılamaz.

MÜŞTEREK ESASLAR; Sitedeki bütün ortak yerlerin ve şeylerin kullanılmasında, bakımında, korunmasında, işletilmesinde ve bu yerlerden yararlanılmasında, bağımsız bölüm maliklerinin paydaş sıfatıyla iş bu yönetim planında aksine düzenleme olmadıkça hak ve yükümlülükler bakımından eşit olmaları esastır. Hak sahiplerinin ortak yerlere ve şeylere ilişkin hakları ve yükümlülükleri, birbirini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarına saygı göstermek ve doğruluk kurallarına uymak esaslarına göre belirlenir. Ortak şeylerin ve yerlerin kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve bunlardan yararlanılması konusunda çıkacak sorun ve uyuşmazlıklarda yönetim planı hükümleri, ilgilileri ve haleflerini bağlayıcı nitelikte sözleşme hükmünde olmak üzere birinci derecede öncelikli olarak uygulanır. Yasadaki emredici nitelikteki hükümler saklıdır.

- Bağımsız bölümler üzerinde hak sahibi olanlar, ortak yerlerde ve şeylerde, hiçbir değişiklik yapamazlar; İnşaat onarım işlerine girişemez ve bu yerleri ve şeyleri yönetim planı ve yasa ile belirlenen amaç ve işlevleri dışında kullanamazlar.

- Ortak yerler ve şeylerin kullanılması, bakımı ve onarımı, işletilmesi ve ortak yerlerden yararlanılması konularında ayrıntıyı düzenlemek üzere site yönetim kurulu, yönetim planına uygun başlayıcı nitelikte bir yönerge hazırlar (Site işletme rehberi).
- Ortak yerlerin bakımı, muhafazası, işletilmesi ve onarılması için yapılacak harcamalara kat malikleri yönetim planındaki esaslara uygun olarak katılmak mecburiyetindedirler.
- Kat Malikleri, Site Yönetimince kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar, araba park edemezler, ev hayvanlarını bağlayamazlar ve gezdiremezler.
- Bağımsız bölüm maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde bu yerleri kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler. Ortak yerlerden yararlanma ve bu yerleri kullanmada hak sahipleri birbirlerinin haklarına tizlik göstermeye bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Madde 3: Yönetim Planının Uygulama Önceliği;

Bu yönetim planının hükümleri sitede -ana taşınmazda ve tüm binalarda Kat Mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve uyuşmazlıklarda mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallardan önce gelir ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır. Yönetim planının değiştirilmesi için **Marmara Uyumkent** Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Yukarıdaki fıkrada öngörülen öncelik, emredici nitelikte bir hükmün uygulanmasını gerektiren haller dışında Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinin 2. fıkrası ile aynı kanunun 9. maddesinin uygulanmasında da geçerlidir.

Madde 4: Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller

İş bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, tapu sicilinde veya kat maliklerinin sözleşmelerinde de hüküm bulunmaması hallerinde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun veya diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Hak Sahibi :

Madde 5: Ana taşınmaz üzerinde kurulan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sahifesinde kat irtifakı veya mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir.

Bir bağımsız bölümün tescilli maliki birden çok kişi ise, hakların kullanılması açısından hepsi birlikte hareket etmeye birlik sağlanamıyorsa kat mülkiyeti ilişkileri bakımından kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye mecburdurlar.

Bağımsız bölüm maliki tüzel kişi ise kat mülkiyetinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili organınca kullanılır.

Bir bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa bu hakkın devamı süresince kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler intifa veya sükna hakkı sahibi tarafından kullanılır.

Medeni Kanun'un çıplak mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.,

Madde 6 : Hak Sahibine Tabi Kişiler :

Kat Mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ana taşınmaz ve ortak yerlerinde maddi kullanma ve yararlanma yetkisi veren haklar, bağımsız bölüm malikine bağlı olarak bağımsız bölümde bulunan kişilerce de kullanılır. Bu kullanma yetkisi kat malikinin sahip olduğu yetkilerden fazla olmamak şartıyla aşağıda belirtilen kurallara bağlıdır.

a) Bağımsız bölümde malik ile birlikte yaşayan kan ve sıhrî hısımları, malik tarafından açık veya örtülü olarak onayladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptirler.

b) Bağımsız bölümde kiracı sıfatı ile oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler.

c) Bağımsız bölümden geçici veya sürekli yararlanma yetkisi veren diğer hukuki ilişkilerin tarafı olan kişiler bu ilişkinin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar

Bağımsız bölüm maliklerinin, intifa hakkı veya sükna hakkı sahiplerinin yahut kiracıların hizmetçi, yardımcı, bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin getirdiği ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümde bulunabilirler. Ve istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde ortak yerleri kullanabilirler. Ancak yüzme havuzlarından faydalanamazlar.

Madde 7 : Hakların Genel İçeriği

Bağımsız bölüm malikleri kendilerine ait bağımsız bölümlerde; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Yukarıdaki sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidir.

Her kat maliki ve kat malikine tabi kişiler ana taşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

Madde 8 : Yönetime Katılma

Kat malikleri, sitenin yönetimine bu yönetim planında belirtilen usule göre katılma hakkına sahiptir.

Kiracıların bağımsız bölüm adına yönetime katılması için bağımsız bölüm malikinin açıkça yetki vermesi gerekir. Böyle bir yetki verilmemişse kiracı ada kat malikleri kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların, bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya yönetici veya Site Yönetim Kuruluna bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

Madde 9: Yükümlü ve Sorumlu Kişiler:

Kanundan, yönetim planından doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu bağımsız bölüm malikleridir.

Bağımsız bölümlerde kiracı, sükna veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple bağımsız bölümde devamlı olarak oturan ve yararlanan kişiler de kat malikleri ile birlikte borç ve mükellefiyetlerden dolayı müteselsil olarak sorumludurlar.

Ana taşınmazda, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde hizmet, istisna, vekâlet türünde herhangi bir ilişki ile zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da kanun veya yönetim planı hükümleriyle belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar.

Madde 10: Ana taşınmaz ile ilgili Genel Hükümler :

Bağımsız bölüm malikleri ve ondan daimi yararlananlar, ana taşınmazın çağdaş yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş mimari ve doğal karakterini muhafaza ve devam ettirmekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikleri ana taşınmazın bütün olarak birlikte yaşama koşullarına uygun halde bulunmasını, bu halin devamını ve bunlar için koruma ve bakım işlerinin aksamadan yapılmasını sağlamak üzere birbirlerine karşı sorumludurlar. Keza bağımsız bölüm malikleri kullanma, hukuki işlem ve tasarruflarında da aşağıdaki kısıtlamalara tabidirler.

Bu borç ve sorumluluğun içine giren başlıca yükümlülükler şunlardır.

a) Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerini ve gerekse ana taşınmaz ile bunlardaki ortak yerlere ait hakları kullanırken iyi niyet kuralları, kanun ve bu yönetim planının emir ve yasaklarına ve yönetime ait kurul ve görevlilerin aldıkları kararlara tam olarak uymak zorundadırlar.

b) Kat Malikleri ana taşınmazın korunması ve bakımı için kendilerine yüklenen borçlara kendilerine tabi olarak taşınmazda oturan veya bulunan kişilerin de riayetlerini sağlamakla yükümlü ve bu kişilerin eylemlerinden dolayı sorumludurlar.

c) Kat malikleri birbirlerine karşı Medeni Kanunda düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmakla yükümlüdürler.

d) Bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapının mimari görünümünü etkilesin etkilemesin hiçbir değişiklik yapamazlar. Ana taşınmaz ve bağımsız bölümlerin mimari projesine aykırılık teşkil eden müdahalelerde, Marmara Uyumkent Site Yönetim Kurulu, proje Müellifine ait tüm hakları kullanarak müdahalenin ortadan kaldırılmasını talep hakkı vardır.

e)Balkonlar kesinlikle kapatılamaz.

f) Kat Maliklerinin Koruma amacına yönelik pencere ve balkon demiri ve benzeri ilavelerin yapılması için Marmara Uyumkent Site Yönetiminden izin alması gerekir. Bu izin ancak Marmara Uyumkent Sitesinin proje müelliflerince hazırlanmış bulunan demir korkuluk projelerine uygun olmak koşulu ile verilebilir.

g) Kendi bağımsız bölümlerinin içinde binanın ana taşıyıcı sistemine zarar vermemek suretiyle tadilat yapabilirler.

h) Kat Malikleri kendi bloklarının çevresini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı şekilde çit veya benzeri mânialarla çeviremezler. Bahçelerde dikilecek ağaçların türleri Marmara Uyumkent peyzaj projesi esas alınmak üzere Marmara Uyumkent Site Yönetim Kurulu tarafından tespit edilir. Bu karara aykırı olarak ve gerek sitenin genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görüşünü etkileyecek şekilde ve boyda büyüyecek ağaç dikilemez. Bahçelerini bakımsız bırakan kat maliklerine site yönetimi tarafından önce yazılı ihtar yapılır. Bahçenin bakımı kat maliki tarafından yapılmadığı takdirde bahçelerin temizliği Site Yönetimi tarafından yapılarak tahakkuk ettirilen ücret kat malikinden tahsil edilir. Bakımsızlıkta ısrar edenler hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu 25. Maddesi

gereğince yargı yoluna başvurulur.

ı) Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında Site Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uyulur.

Köpek, kedi kuş gibi evcil hayvanlar ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak, site ortak alanlarında veya bağımsız bölüm balkonlarında bu hayvanları bulundurmamak, bağlamamak kayıt ve şartı ile mümkündür. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların ana taşınmazda bulunan diğer komşuları kesinlikle rahatsız etmemeye azami özen göstermektir (kat mülkiyeti kanunu madde 25).

Evcil hayvanların havuz, plaj tesislerimiz ve spor alanlarında gezdirilmesi ve bulundurulması kesinlikle yasaktır. Bu gibi ev hayvanlarının gerek komşularını ve ana taşınmazın ortak alanlarında herhangi bir sakini veya personeli veya misafirleri, sesleri, pislikleri ile rahatsız etmeleri halinde maddi veya manevi sorumluluklar esasen genel hukuk kuralları içinde ve belediye mevzuatında bulunmaktadır.

i)Bağımsız bölümler randevuevi, kumarhane veya benzeri gibi ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanılamaz.

Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölümler de hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamayacağı gibi sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, jimnastik salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile imalathane,

boyahane, temizleyici, dükkân, galeri, çarşı gibi ticarethaneler, spor, bale, güzellik, moda, kuaför salonları dersane, emlak ofisi, kreş çocuk yuvası vb işyerleri açamazlar.

Keza tapuda mesken olarak tescil edilen taşınmazlarda her ne şekil ve surette olursa olsun ticari ve mesleki gayelerle kullanılmaması ve gerek Kat Mülkiyeti Kanunu madde 24'de kat malikleri kurulu kararları ile açılabileceği bildirilen işyerinin ve keza Yargıtay içtihatları ile açılabileceği bildirilen avukat yazıhanesi, doktor muayenehanesi vb diğer bürolar açılmaz.

Bu nedenle bağımsız bölümlerin her ne şekil ve surette olursa olsun konut dışında bir şekil ve maksatla kullanılabilmesine izin verebilecek bir karar bağımsız bölüm malikler kurulunda veya Marmara Uyumkent Site Yönetim Kurulunda alınamaz ve uygulanamaz.

j) Bağımsız bölümler ve ortak mahallerde pis kokulu, patlayıcı, yanıcı ve tehlike doğurucu kimyevi ve sair madde bulundurulamaz ve diğer bağımsız bölüm sakinlerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapan, koku, duman toz çıkartan hareket ve işler yapılamazlar.

Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim sair silkeleyemezler su vb şeyler dökemezler, çöp atamazlar.

Çiçekler ancak balkon içlerine saksılara konabilir.

Klima montajı ancak, balkon içlerinde ve dışarıdan bakıldığında çirkin görüntü yaratmayacak şekilde yapılabilir.

k) Bağımsız bölüm ve ortak mahallere doğal mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde direk, levha, tabela, reklâm panosu, ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, tanıtıcı bayrak, flama asmak, aşırı ve rahatsız edici şekilde göz alıcı aydınlatma yapmak, yasaktır. Teknolojik gelişmeler ve dijital uygulamalar çerçevesinde çanak antenlerin kaldırılması yetkisi yönetim kurullarının inisiyatifindedir.

Türk Bayrağı ile Futbol takımlarının flamalarının asılması bu yasak hükmünün kapsamı dışındadır. Ancak bu durumda dahi asılacak bayrak veya flamaların komşuları rahatsız etmeyecek ebatta olması zorunludur.

Kiralık veya Satılık Levhası en büyük 0.50*1.5 m ebatlarında olabilir.

l) Kat Malikleri kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde geç vakte kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan düğün gibi toplantılarında diğer kat

maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi Marmara Uyumkent Site Yönetim Kurulunca müsaade edilmedikçe bu tip toplantıları Ana taşınmaz ortak mahallerinde yapamazlar. Keza normal zamanlarda da diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.

Madde 11: Arızaların Giderilmesi:

Hak sahipleri ve onlara tabi olanlar diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler.

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

- Hak sahipleri; onarım ve yenileme işlerinin yapılmasının gerekli olup olmadığının incelenmesi ve saptanması için bağımsız bölümlere girilmesine müsaade etmeye mecburdurlar.
- Hak sahipleri su saatlerinin okunması için bodrum anahtarlarından bir âdetini site yönetimine vermeye mecburdurlar.

Madde 12 : Yönetim Planının Herkes İçin Bağlayıcılığı :

Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarda yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetlerin bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

Mal sahipleri, kiracılar, intifa ve istifade hakkı sahipleri vs sıfatlarla istifade eden kişiler yönetim planını bilmiyoruz def'inde bulunamazlar.

Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerin kiralanmasında kiracılarla yapılacak sözleşmelere, kiracının bu yönetim planından doğan ve bağımsız bölüm malikine ait olan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdur.

Madde 13: Ortak Yerlerle İlgili Borç ve Yükümlülükler:

Kat Malikleri ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, bakımı, muhafazası ve onarımı ile bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından kanundan diğer mevzuattan bu yönetim planından ve Marmara Uyumkent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile Site Yönetim Kurulu'nca verilen

kararlardan kaynaklanan bütün sınırlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar.

Yukarıda zikredilen borç ve yükümlülükler kapsamı içinde kalmak üzere hak sahipleri ve onlara tabi olanlar özellikle;

-Ortak yerler ve şeyler hakkında bu Yönetim Planında yer alan kuralların gerektirdiği davranışlarda bulunmaya,

-Ortak yerlerin ve şeylerin zarara uğramasına kendisi sebep olmuşsa bu zararı derhal gidermeye,

-Ortak yerlerin muhafaza ve bakım işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

Madde 14; Önlem ve Yaptırımlar:

Ana taşınmazın, bağımsız bölümlerin, ortak yerlerin, şeylerin, tesislerin kullanılmasına ve bunlardan yararlanmada, kanun diğer mevzuat ve bu yönetim planı ile Marmara Uyumkent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler **Kurulu** ve Site Yönetim Kurulunca alınan kararlara aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile öteki yükümlü ve sorumlular hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yetkili kişi ve mercilere başvuru talep ve davalar üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planı ve ilgili mevzuatla belirlenmiş önlem ve yaptırımlar uygulanır. Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır:

a)Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık % 5 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır. Faiz hesabında bileşik faiz uygulanmaz.

b)Temerrüt gösteren Kat Malikleri aleyhine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinin 2. ve 3. fıkrasındaki yaptırımlar talep ederek dava açılır, icra takibi yapılır.

c)Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilir.

d)Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek ve özellikle kat mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin 3. fıkrasının a,b,c bentlerinde sayılan ve çekilmez hale getiren hak sahipleri ve onlara tabii olanlar aleyhine aynı 25. madde 2. fıkra uyarınca dava açılabilir ve bu maddenin 1. fıkrası hükmü uygulanması istenebilir.

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

f) Bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak kaydı ile Marmara Uyumkent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Marmara Uyumkent Site Yönetimince borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygularlar:

aa) Site Yönetimi borç ve yükümlülüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarıda bulunur. Bu uyarı, yönetici imzasını taşıyan yazının, 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.

bb) Ortak yerlerin kullanılması veya buralardan yararlanma bakımından öngörülen yasaklara aykırı davranışlarda bulunan kişilere karşı sorumluluk bulunan hallerde, yönetici veya Marmara Uyumkent Site Yönetim Kurulu veya onların tarafından görevlendirilen kişi ya da kişiler Medeni Kanunun 894 ve Borçlar Kanununun 52. maddeleri uyarınca koruyucu önlemlere başvurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara aykırı davranışın engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemleri de yapabilirler.

cc) Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için yönetici veya Marmara Uyumkent Site Yönetimi göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 50,00 TL' na kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi aylık olarak 1.500,00,- TL olacak bu ceza 2008 yılı para değerine göre tespit edilmiştir.

Müteakip yıllarda bu meblağ VUK' nca yayınlanan Yeniden Değerleme Oranı nispetinde artırılır.

Bu ceza Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28 uyarınca Borçlar Kanununun 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 Site Yönetim Kurulu tarafından uygulanır ve ana taşınmaza ait ortak giderlere sarf edilmek üzere irat kaydedilir.

Madde 15 :Ortak Giderler ve Yüklümlüklere Katılma Oranı:

Kanunlarda, diğler düzenlemelerde ve bu yönetim planında başka türlü düzenlenmiş olmadıkça, Kat Malikleri kendi bağımsız bölümleri, ana taşınmazdaki ortak yerleri ve şeyleri ile ana taşınmazın yönetimine ilişkin borç yükümlülük ve sorumlulukları nitelik ve nicelik yönünden birbirinin aynıdır. Zira site ortak giderlerinin tamamı güvenlik, aydınlatma, yollar, havuzlar ve sahil şeridi gibi Kat Maliklerinin eşit oranda faydalandıkları işler için yapılmaktadır. Ayrıca sitede merkezi ısıtma gibi Kat Maliklerine değışik oranda pay edilmesi gereken giderler olmadığından ve bütün kat malikleri sitenin ortak gayrimenkullerine eşit payla sahip oldukları için ortak giderlerin tamamı bağımsız bölümlere eşit olarak pay edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

YÖNETİM

A- ADA YÖNETİMİ

ADA KAT MALİKLERİ KURULU

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

Madde 16- Marmara Uyumkent projesi içersinde 'Genel Hükümlerde yer alan ada ve parsellerdeki ayırık veya bitişik düzende inşa edilmiş ada yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o adaya ait ortak yerlere ilişkin olarak, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Ada Kat Malikleri Kurulu"nce seçilen ada temsilcileri tarafından yönetilir.

İş bu Yönetim Planının 'Genel Hükümler' bölümünde yer alan bölgelerdeki Ada yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o adaya ait ortak yerlere ilişkin sorunların çözümünde alınan kararlar Sitenin yönetim ilkeleri ve adalar arası ahengi bozmayacak şekilde olmak kaydı ile Site yönetim kurulunca ya da doğrudan o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Ada Kat Malikleri Kurulu"nce seçilen ada temsilcisi tarafından uygulanır.

Ada Kat Malikleri Kurulu, "Ada Yapı" yönetimini belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir. Her adanın, noterce onaylanmış, bir "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu defter ada temsilcisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni temsilciler arasında tutanakla devir/teslim edilir. Devir/teslim edildiğı, Ada Kat Malikleri Kurulunun bilgisine sunulur.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 17-a) Ada Kat Malikleri Kurulunda her kat maliki bağımsız bölüme bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir. Aynı adada, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı Ada Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden çok olamaz.

b) Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Ada Kat Malikleri Kurulunda bunları, içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Eşlerden biri kat maliki ise diğer eş muvafakat alarak temsil yetkisini kullanır.

c) Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.

d) Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (çocuk, akıl hastası vs.) ise, onun yerine Kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

e) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, oy veremez.

Toplanma ve Çağrı

Madde 18- a) Ada Kat Malikleri Kurulu olağan olarak her yıl Haziran ayının ilk 15 günü içerisinde toplanır. Her yıl bütçe ibrası ve taslak bütçe kabulü için, iki yılda bir de Ada Temsilci seçimi için toplanılır.

b) Kurul, temsilcisi tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Kat maliklerine imza karşılığı bir çağrı kâğıdının elden teslimi de mümkündür. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin görüşülmesi, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

c) İlk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

d) Ada Temsilcisi, Ada Kat Malikleri Kurulunu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Ada Temsilcisi, kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 19-a) Ada Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin salt çoğunluğu ile toplanır. Toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

b) Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 20- Ada Kat Malikleri Kurulu kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o adadaki bütün kat maliklerini bağlar. Alınan kararlar sitenin yönetim ilkelerine aykırı olamaz.

Kurulca verilen kararı uygun bulmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır.

Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 21- Ada Kat Malikleri Kurulunun kararları, AdaTemsilcisi tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

ADA TEMSİLCİSİ

Seçimi

Madde 22- a) Ada Kat Malikleri Kurulu, en geç iki yılda bir Haziran ayının ilk on beş günü içerisinde yapacağı toplantıda kendi arasından bir kişiyi, “Ada Temsilcisi” olarak, bir kişiyi de yedek olarak seçer. Eski Temsilcilerin görevi, yenileri seçilinceye kadar devam eder.

b) “Ada Temsilcileri” adadaki kat maliklerinin, oy çoğunluğuyla seçilir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından veya divana yetki verilmesi halinde divan üyeleri tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Ada Temsilcilerinde, ikincisi Site Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, “Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri”ne de yazılır, imzalanır.

c) Herhangi bir şekilde görevi sonlanan veya istifa eden temsilcinin yerine o ada kat malikleri kurulu bir ay içinde toplanarak usulünce Ada Temsilcisini yeniden seçer.

d) Ada Temsilcisinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Madde 23- 1) Ada Temsilcisi kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Ada Temsilcisi aynı zamanda 634 Sayılı Kanuna 5711 Sayılı Kanunla eklenen 69. ve devamı maddelerinde geçen "Ada yöneticisi" olan kişiyi ifade eder. Ada Temsilcisi her yıl uygun tarihlerde yapılacak toplantıda adayla ilgili çalışmalar yapar ve Site Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu faaliyetleri ile ilgili bilgi verir..

2) Marmara Uyumkent Sitesi Ada üyesi sıfatıyla kurullara katılır ve kurul üyeliklerinin temsil, yetki ve görev gerekliliğini yerine getirir. Ada Kat maliklerini kurullarda temsil ederler. Her bir temsilcinin temsil ettiği kat maliki o ada kat malikleri sayısının yarısıdır. Ancak bu temsilcilerden birinin görevi herhangi bir şekilde sonlanmış ise diğer temsilci yenisi seçilinceye kadar ada kat maliklerinin tamamını temsil eder.

3) a) Ada Kat Malikleri Kurulu ve bölge kat malikleri, Site Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir, çağrılara uyar.

b) Ada yapının ve o adaya ait ortak yerlerin amacına uygun olarak korunması, bakımı, onarımı ve sorunlar yönü ile gerekli olan tedbirleri alır. Gerektiğinde bölgesindeki diğer ada temsilcilerine, bölge temsilcilerine, Site Yönetim Kuruluna bilgi vererek yardım talebinde bulunur, Site genel yönetim ilkelerini bozmamak üzere Site Yönetim Kurulundan birlikte hareketle gereğinin yapılmasını ister.

c) Ada yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

d) Ada Temsilcileri Eylül ayının ilk 15 günü içinde ada kat maliklerini toplayarak ortak konu ve önerileri görüşerek ele alır, yeni dönem için çözümleri irdeler ve Site Yönetimine iletir.

B- BÖLGE YÖNETİMİ

Madde 24; Bölge Kat Malikleri Kurulu:

Bölge Kat Malikleri Kurulu o bölgede yer alan tüm adalardan seçilen ada temsilcilerinden oluşur. Her temsilci temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

Madde 25: Toplantı Çağrı usulü ve Zamanı:

Bölge Kat Malikleri Kurulu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyesi seçim dönemlerinde en geç iki yılda bir Haziran ayının sonuna kadar Olağan olarak toplanır.

Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, yönetim ve işletme projesi ile birlikte; Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce ada temsilcilerinden bölgede oturanlara imza karşılığı ve bölgede oturmayanların ise Marmara Uyumkent Site Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere taahhütlü bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat ada temsilcilerine yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Madde 26: Toplantı Yeter Sayısı :

Bölge Kat Malikleri Kurulu ada temsilcilerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı çoğunluğu ile toplanır. Bu çoğunluk sağlanamazsa toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir ve en az bir hafta sonra ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve toplantı gelenlerle yapılır.

Madde 27: Toplantı :

Toplantı; ilk toplantı da yeter sayıda Ada temsilcisinin bulunması halinde, 2. toplantıda ise bu sayı aranmadan gelen ada temsilcilerinin düzenlenen hazurun cetvelini imzalaması ile başlar. Toplantıyı Bölge Temsilcisi açar. Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve bir kâtip seçilir. Toplantıda tutulacak tutanak katılan ada temsilcileri tarafından imzalanır. Başkan gündemin görüşülmesi ile toplantı düzenini sağlar.

Madde 28 : Gündem ve Görüşmeler :

Bölge Kat Malikleri Kurulu gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Gündem Ada Temsilcilerine toplantı çağrısı ile birlikte Site Yönetim Kurulu tarafından gönderilmiş olup bunun dışında ada temsilcilerinin istemi üzerine talep konusu hususlar da gündeme ilave edilir.

Madde 29: Bölge Kat Malikleri Kurulunun görevleri ve Kararlar:

a- Temsilcisi seçilemeyen adalar için ada kat malikleri veya bölge kat malikleri arasından temsilci seçer.

b- Marmara Uyumkent Sitesi Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Yasasının emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile Bölge Kat Malikleri sıfatı ile gerekli diğer kararları alır.

c- Ada temsilcileri kendi aralarından bölge temsilcilerini seçerler.

Madde 30 : Kayıt ve Belgeler :

Bölge kat malikleri kurulu toplantılarında tutulan tutanakların aslı Site Yönetim Kuruluna teslim edilir. Bu tutanaklar Site Yönetim Kurulunca tutulan Bölge Kat Malikleri Kurulu Toplantı tutanakları defterinde muhafaza edilir.

C- SİTE YÖNETİMİ

Madde 31 : Marmara Uyumkent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu :

Seçilen ada temsilcilerinden oluşur. Toplu Yapı Temsilciler **Kurulunda** her üye temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

Madde 32 : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı ;

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl Temmuz ayının ilk iki haftası içinde olağan olarak toplanır.. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üyelerinin 1/3 çoğunluğunun, Site Yönetim Kurulunun veya Site Denetim Kurulunun istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilirler.

Madde 33: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplanma ve Karar Yeter Sayısı:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı oy çoğunluğuyla karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır. Ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının oy çokluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Yasası ve bu Yönetim Planında özel haller için ön görülmüş bulunan toplantı ve karar yetersayısına ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 34: Kararların bağlayıcılığı:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları, Marmara Uyumkent projesi içerisinde yer alan ve işbu yönetim planına dahil edilmiş adalarda bulunan tüm bağımsız bölüm kat malikleri, Ada Kat Malikleri Kurulu, Bölge Kat Malikleri Kurulu, Site Yönetim ve Denetim Kurulları ile bütün Marmara

Uyumkent sakinleri, irtifak hakkı sahipleri ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananları ve de site vaziyet planı dahilindeki ticaret merkezleri ve diğer özel yapı sahiplerini, sakinlerini bağlar.

Madde 35 : Kararlar :

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları, Site Yönetim Kurulu Başkanı tarafından her sayfası noter mühürlü Karar defterine yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altına imza ederler.

Madde 36 : Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Görevleri :

a)Üyeleri arasından 3 asil ve 3 yedek üye seçerek **Denetim** Kurulunu seçer.

b)Hazırlanan ve ada temsilcileri tarafından Kat Maliklerinin görüş ve bilgilerine sunulan bütçe taslağını ve İşletme projesini onaylar, itirazları değerlendirir, tetkik eder ve yeniden değerlendirir.

c)Marmara Uyumkent Sitesi sınırlarını belirleyen ekli vaziyet planı uyarınca; bu sınırlar içinde bulunan yerlerin, her türlü yönetim işletme faaliyetlerinin yapılması, genel aydınlatılması, blok içlerinin aydınlatılması, park, bahçe, spor alanı gibi Marmara Uyumkent dâhilinde umurun kullanılmasına terk edilen sahaların bakımı işletilmesi ve bunlardan yararlanma imkânlarının aranması, bu yerlere yeni tesisler yapılması, bunlardan yararlanmak, bakım, onarım ve kullanılmaları için esasları tespit eder ve bu amaçla belediye ve resmi mercilerle ilişkiler kurar ve bu konularda kararlar alır, site- Ana taşınmaz da yer alan tüm ortak yerler, tesisler ile bunların bakım, onarım ve işletilmesine ilişkin kararların alınmasını sağlar

d)Alınan kararların Site Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar

e)Ortak alanların (otopark vs) kullanım şeklini belirler.

f) Site –Ana taşınmazla ilgili her türlü problemi çözüme kavuşturur,

g)Bu yönetim planında yer alan yaptırımların uygulanması konusunda kararlar alır.

h) Site-ana taşınmazla ilgili kanundan ve yönetim planından doğan diğer tüm hak, yetki ve görevleri kullanır (İşletme Kooperatifi uhdesinde olmayan).

MADDE 37 : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu :

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri, Bağımsız Bölüm maliklerine karşı aynen vekil gibi sorumludurlar.

Madde 38 ; Site Yönetim Kurulu :

Site Yönetim Kurulu iki yıl için, daha önce Bölge kat malikleri kurulu toplantılarında belirlenmiş olan Bölge temsilcilerinden oluşur. Yönetim Kurulu ilk toplantıda bir başkan, en az bir başkan vekili, bir muhasip üye ve bir de sekreter üye seçerek görev bölümü yapar.

Site Yönetim Kurulu temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı ve üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı ve üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar verir. Site Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onaylanmış Site Yönetim Kurulu karar defterine yazılır ve altı toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalarlar. Bu defter Site Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları ile devir teslim tutanakları da tarih sırasına göre ve numara verilmek suretiyle saklanır.

Madde 39 : Ücret Ödenmesi :

Site Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenmeyecektir. Ancak Yönetim ve Denetim Kurulu aidat ödemelerinden muaf tutulur.

Madde 40 : Site Yönetim Kurulunun Görevleri :

Kanun, diğer düzenlemeler ve bu yönetim planındaki kurallara uyararak ve Bölge Kat Malikleri Kurulunun tavsiyelerinden de yararlanarak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınan kararlara bağlı olarak Sitenin bütün yönetim işlerini yürütür.

Başlıca görevleri şunlardır.

a-Ana taşınmazın ortak yerlerinin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve yönetimi için gerekli çalışmaları yapmak, bunların sonuçlarını Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna bildirmek, ivedi önlemleri almak, gözetim ve denetimi sağlamak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınan kararları uygulamak, uygulanmasını sağlamak

b-Bağımsız bölüm malikleri ile diğer ilgili kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlamak, aykırı davranışlar hakkında gerekli yaptırımlara başvurmak ana taşınmaz ve ortak yerleri ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi mercilerle ilişkiler kurmak, yasal girişimlerde

bulunmak, tebligat yapmak, tebligat kabul etmek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini sağlamak, Marmara Uyumkent aleyhine açılmış dava ve takiplerde Marmara Uyumkent Sitesini temsil etmek,

Marmara Uyumkent Sitesini üçüncü kişiler önünde Site Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Avukat vekil tayin edebilir.

c-Ada Kat Malikleri Kurulu,Bölge Kat Malikleri Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağan ve olağanüstü toplantıya çağırarak,

d-Bağımsız bölüm maliklerinden genel giderlere katılma payları ile avansları toplamak, gerektiğinde ivedi hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak sureti ile ek ödeme kararı alınmasını talep etmek,

e-Gelir gider kayıtlarını tutmak, belgeleri muhafaza etmek,

f- Bölge Ortak Yerleri işletme projesi taslağını ve gerektiğinde ek işletme taslağını hazırlamak ve değiştirerek yada aynen onaylamak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayına sunmak bağımsız bölüm maliklerine bildirmek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilen Genel işletme projesini uygulamak,

g- Bölgelerin, blokların, binaların ve ortak yerlerin korunması, bakımı ve onarımı ile işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirlemek, bunlarla sözleşmeler akdetmek, yenilemek, feshetmek, bunlara ait vergi ve primleri ödemek,

h- Yönetime ait paralardan günlük harcamalar dışında kalanları bir bankaya yatırmak,

i- Ada Kat malikleri Kurulu, Bölge Kat Malikleri Kurulu tutanaklarını, Site Yönetim Kurulu karar defterlerini ve gelir gider defterlerini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tutanak ve belgelerini usulüne uygun olarak notere tasdik ettirmek, belgeleri muhafaza etmek,

J- Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna yaptığı hizmetler ve işler hakkında bir yıllık karar ve faaliyetlerinden bilgi vermek,

k- Görev süresi sonunda görev süresine ilişkin gelir ve giderleri gösterir bir bilanço ve faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleştirilmesi muhtemel gelir ve giderler göz

önünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte bölge kat maliklerine göndererek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda görüşülmesini sağlamak,

l) Gereği kadar toplantı yapmak,

m) Bağımsız bölüm maliklerinden, temsilcilerden, kullanıcılarından gelecek şikâyet ve önerileri incelemek değerlendirmek, yanıtlamak, uygun gördüğü önlemleri almak, bunların sonuçlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilk toplantısına sunmak,

n) İşletme projesinin bölgede en iyi şekilde uygulanması, bölge içerisindeki tüm yönetim faaliyetlerinin sağlıklı yürütülmesi yönünde çalışmalarda bulunur. Bölgelerin her üç ayın sonunda harcamalarını ve gelir giderlerini temsilcilerle ve blok panolarına asılmak suretiyle kat malikleri ile paylaşır. Taşeron firmaların veya diğer sözleşmesi yapılan ilgili firmaların gizlilik oluşturmadıkça site yönetimince akdedilen sözleşmelerinin bir örneğinin temsilciler kuruluna vermek suretiyle sözleşmenin yerine getirilmesinin izlenmesini ve sağlıklı sonuç almayı sağlar.

.o) Site Yönetim Kurulu sitede görülecek bahçivanlık, teknik hizmetler, teknik bakım ve işletmesi, temizlik, çöp toplama, site ilaçlaması, güvenlik gibi her türlü hizmetleri kendi yapabileceği gibi, kısmen veya tamamen üçüncü kişilere verebilir ve sözleşmeler akdedebilir. Kat malikleri bu işlerden doğacak giderlere katılmak zorundadırlar.

Madde 41: İŞLETME PROJESİ :

İşletme projesi, Site –Ana taşınmazın ve bölgelerin bir yıllık yönetiminde (1 Ağustos–31 Temmuz dönemini kapsayan bir yıllık süre) gerçekleşeceği tahmin olunan gelir ve giderleri ile bunlar için bağımsız bölüm malikine düşecek payı ve bu pay için ödeyecekleri avans tutarlarını gösteren belgedir.

Site Yönetim Kurulu, İşletme Projesi taslağını hazırlar, en az on beş gün öncesinden Ada Temsilcilerine tebliğ eder. Ada Temsilcileri kendi adalarında bulunan bağımsız kat maliklerinin görüşlerini alarak gerektiğinde önerilerini bildirir. Site Yönetim Kurulu gerekli değişiklikleri yaparak taslak işletme projesini Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunarak onaylatır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bölge ve Site – ana taşınmaz işletme projelerini itirazları da tartışarak aynen veya değiştirilerek onaylar ve bu şekilde oluşan (Bölge ve Site – ana taşınmaz işletme projelerini içeren) genel işletme projesi nihai olarak kesinleşir.. Kesinleşmiş işletme projesi yürürlüğe konarak uygulamaya geçilir. Kesinleşen işletme projesi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK madde 68’de sayılan belgelerden sayılır.

Yeni dönem işletme projesi yapılıp, yeni dönem aidatı belirleninceye kadar önceki dönem avans-aidat ödemesi aynen devam eder.

Madde 42: Sorumluluk :

Site Yönetim Kurulu Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Madde 43: Devir :

Site Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayı ile bir sözleşme ile kısmen veya tamamen bir gerçek veya tüzel kişiye devredebilir.

Madde 44: Site Denetim Kurulu :

İki yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile 3 asıl 3 yedek üye seçilir. Kendi aralarında bir başkan seçerler. Bir bölgeden en fazla 2 kişi (1 asıl, 1 yedek) üye olarak seçilebilir, eski üyeler yeniden seçilebilirler.

Site Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini denetleyerek sonuçları Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna iletilir. Noterce onaylanmış Denetim Kurulu karar defterine kararları yazarlar.

Madde 45: İş bu yönetim planını aynen kabul ettiğimi, Yönetim Planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlüğe uyacağımı her yıl hazırlanacak işletme projesine göre belirlenecek tüm yönetim ve işletme giderlerine katılacağımı ve ödemeleri istenilen zamanda yapacağımı beyan kabul ve taahhüt ederim.

Son Hükümler:

Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 Sayılı Kanun kapsamında yapılan Marmara Uyumkent Yönetim Planı uyarlaması 5711 Sayılı Kanunun geçici 3. maddesi uyarınca, Marmara Uyumkent kat maliklerince kabulü ve tapuya verilmesi ile önceki yönetim planının yerini alır.